



OBŚŁUGA ŚRODOWISKOWA DORADZTWO PRAWNE

Obsługa zakładów:

- na etapie budowy (przygotowanie wniosków wraz z wymaganymi materiałami do uzyskania decyzji administracyjnych),
- na etapie eksploatacji (całość zagadnień związanych z ochroną środowiska, bhp, p.poż.)

Dokumentacja:

- Karta informacyjna przedsięwzięcia
- raport o oddziaływaniu na środowisko
- ekofizjografia
- prognoza oddziaływania na środowisko
- przegląd ekologiczny
- analiza porealizacyjna
- operat wodnoprawny
- dokumentacja hydrologiczna
- studium wykonalności
- inwentaryzacja zieleni
- Program Ochrony Środowiska
- Plan Gospodarki Odpadami

Wnioski:

- o dofinansowanie z funduszy krajowych i unijnych
- o wydanie pozwoleń (powietrze, odpady, ścieki)
- o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

Pomiary i badania środowiska

(emisja zanieczyszczeń do powietrza, emisja hałasu, emisja ścieków)

Naliczanie:

- opłaty za korzystanie ze środowiska
- opłaty produktowej

Sprawozdania:

- do Urzędu Marszałkowskiego
- do WIOŚ

Geologia

Geodezja

Szkolenia

BHP

Tytuł:	Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach
Zlecniodawca:	Pracownia Planowania Przestrzennego w Tychach w likwidacji ul. Barona 30 43-100 Tychy
Autorzy:	mgr Daria Drobek mgr inż. Ewa Michalska mgr inż. Ryszard Radecki mgr Joanna Karda
Data wykonania:	lipiec 2013 rok

Siedziba:

43-100 Tychy
ul. Targiela 105
NIP 646-26-02-021
Regon 278089289
Fortis Bank S.A. o/Bielsko-Biała nr rachunku: 60 1600 1299 0002 3505 3593 3001

Pracownia:

40-020 Katowice
ul. Przemysłowa 10
tel. (0-32) 785 91 84
tel./fax (0-32) 785 91 85
e-mail: werona@werona.com.pl
Internet: www.werona.com.pl

SPIS TREŚCI:

1	Wstęp.....	3
1.1	Przedmiot opracowania.....	3
1.2	Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu (mpzp).....	3
1.3	Powiązania projektowanego dokumentu (mpzp) z innymi dokumentami	6
1.4	Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	10
1.5	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu (mpzp) oraz częstotliwości jej przeprowadzania	12
1.6	Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko	13
2	Określenie, analiza i ocena	14
2.1	Istniejący stan środowiska, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	14
2.1.1	Lokalizacja terenu opracowania.....	14
2.1.2	Rzeźba terenu i krajobraz.....	21
2.1.3	Budowa geologiczna	23
2.1.4	Surowce mineralne.....	23
2.1.5	Warunki hydrogeologiczne.....	24
2.1.6	Hydrografia i zagrożenie powodziowe.....	27
2.1.7	Gleby i zagospodarowanie powierzchni ziemi	29
2.1.8	Warunki klimatyczne	30
2.1.9	Powietrze atmosferyczne	30
2.1.10	Klimat akustyczny.....	33
2.1.11	Środowisko biologiczne.....	33
2.1.12	Środowisko kulturowe – zabytki.....	35
2.1.13	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	36
2.2	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu (mpzp)	37
2.3	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu (mpzp), w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.....	37
2.4	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu (mpzp), oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu	38
3	Przewidywane oddziaływania projektowanego dokumentu (mpzp) na środowisko	41
3.1.	Oddziaływanie na poszczególne elementy środowiska.....	41
3.1.1	Różnorodność biologiczna, siedliska przyrodnicze, oddziaływanie na rośliny, zwierzęta	41
3.1.2	Środowisko gruntowo-wodne (wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnia ziemi, zasoby naturalne).....	41
3.1.3	Powietrze i klimat (w tym również klimat akustyczny)	42
3.1.4	Krajobraz	43
3.1.5	Środowisko społeczne.....	43
3.1.6	Zabytki.....	43
3.1.7	Dobra materialne	44
3.1.8	Zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.....	44
3.2.	Oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne	46

3.3.	Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru	48
4	Przedstawienie	49
4.1	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru	49
4.2	Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	51
5	Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym	53

SPIS TABEL:

Tabela 1	Wskaźniki oceny wpływu zapisów projektu miejscowego planu na środowisko	12
Tabela 2	Zestawienie jakości wód podziemnych na terenie miasta Tychy w latach 2007–2011 ...	27
Tabela 3	Wyniki wstępnej oceny stanu wód badanych w latach 2008 ÷ 2011	28
Tabela 4	Wynikowa klasa strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń oraz klasa ogólna strefy dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia na przestrzeni lat 2008 – 2011	31
Tabela 5	Tło zanieczyszczeń w rejonie Tychów w 2011 roku	31
Tabela 6	Roczne zestawienie wyników pomiarów poszczególnych zanieczyszczeń powietrza na stacji pomiarowej przy ulicy Tolstoja w Tychach w 2011 roku	31
Tabela 7	Miesięczne zestawienie wyników pomiarów poszczególnych zanieczyszczeń powietrza na stacji pomiarowej przy ulicy Tolstoja w Tychach w 2012 roku	31
Tabela 8	Zbiorcze zestawienie wpływu ustaleń projektu mpzp na lokalne środowisko przyrodnicze i społeczne	44
Tabela 9	Ocena wpływu zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poszczególne elementy środowiska	45
Tabela 10	Potencjalne możliwe oddziaływanie zapisów projektu planu na poszczególne elementy środowiska i obszary NATURA 2000	46
Tabela 11	Ocena szacunkowa potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko zapisów projektu miejscowego planu	47

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1	Lokalizacja i obecne zagospodarowanie obszaru opracowania na tle ortofotomapy	15
Rysunek 2	Budowa geologiczna obszaru opracowania i jego otoczenia	23
Rysunek 3	Uwarunkowania wynikające z działalności górnictwa podziemnego w rejonie obszaru opracowania	24
Rysunek 4	Położenie miasta Tychy na tle jednolitych części wód podziemnych (JCWPd)	25
Rysunek 5	Warunki hydrogeologiczne obszaru objętego ustaleniami projektu planu	25

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1	Lokalizacja obszaru opracowania, skala 1: 10 000
Załącznik nr 2	Uwarunkowania środowiskowe obszaru opracowania, skala 1: 10 000;
Załącznik nr 3	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ustalenia tekstowe;
Załącznik nr 4	Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
Załącznik nr 5	Lokalizacja obszaru opracowania na tle obszarów chronionych, w tym obszarów Natura 2000, skala 1: 200 000.

1 WSTĘP

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza prognozowanych oddziaływań na środowisko realizacji ustaleń dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach.

Projekt miejscowego planu obejmuje obszar o powierzchni 48,45 ha w granicach określonych na rysunku projektu planu – co stanowi 0,59% powierzchni miasta Tychy.

Lokalizację obszaru opracowania przedstawiono na Załączniku nr 1 do niniejszej prognozy.

Uwarunkowania środowiskowe obszaru opracowania przedstawiono na Załączniku nr 2 do niniejszej prognozy.

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru została sporządzona zgodnie z zakresem zawartym w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu analiza oddziaływania na środowisko określa skutki wpływu realizacji ustaleń dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach na środowisko przyrodnicze, społeczne i kulturowe, które mogą wynikać z przyjętych założeń projektu planu, również jako zachowanie stanu obecnego z możliwością rozwoju nowych elementów zagospodarowania, jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania przedmiotowego terenu. Prognoza uwzględnia jednocześnie rozwiązania ograniczające bądź eliminujące negatywne skutki realizacji ustaleń zawartych w projekcie dokumentu.

1.2 Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu (mpzp)

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach jest ustalenie podstawowego i dopuszczalnego zagospodarowania dla zachowania ładu przestrzennego, wraz z usankcjonowaniem stanu istniejącego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru w granicach miasta Tychy (ustalenia tekstowe) stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej prognozy. Rysunek projektu miejscowego planu stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej prognozy.

Analizowany plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”.

Projekt planu wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) **1MN – 22MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **23MU – 35MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **36U – 43U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **44RM/RU** – tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- 5) **45RU** – teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- 6) **46W, 47W** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;

- 7) **48ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 8) **49KDL – 57KDL** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 9) **58KDD – 68KDD** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 10) **69KDW – 70KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

Szczegółowe ustalenia dotyczące:

- przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- zostały przedstawione w projekcie miejscowego planu stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej prognozy.

Najistotniejsze elementy projektu mpzp w odniesieniu do środowiska to:

- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenów o symbolach:
 - 1MN – 14MN: min. 30%;
 - 15MN – 22MN: min. 35%
 - 23MU – 28MU: min. 15%;
 - 33MU – 35MU: min. 5%;
 - 29MU – 32MU: min. 15%;
 - 36U – 38U: min. 10%,
 - 40U: min. 5%,
 - 41U: min. 15%,
 - 42U: min. 10%
 - 43U: min. 5%;
 - 44RM/RU: min. 15%;
 - 45RU: min. 15%;
 - 46W, 47W: min. 60%;
 - 48ZP: min. 60%;
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników określonych w projekcie mpzp dla poszczególnych terenów, jak również nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów (co powinno wyeliminować parkowanie w miejscach do tego nieprzeznaczonych np. na trawnikach, lub na drodze blokując ruch pojazdów),
- woda z wodociągu,
- ścieki komunalne do kanalizacji sanitarnej i w ostateczności na oczyszczalnię w Urbanowicach,
- wody opadowe i roztopowe do kanalizacji deszczowej bądź zagospodarowanie w granicach działek budowlanych (rozwiązanie z zachowaniem wód deszczowych w miejscu w którym powstały, a nie do kanalizacji deszczowej jest dużo lepszym rozwiązaniem dla retencji wód),
- zaopatrzenie w ciepło możliwe z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń minimum 80%, możliwe zapewnienie dostaw ciepła w kogeneracji,

- możliwe wykorzystanie źródeł energii odnawialnej, możliwe podłączenie do sieci ciepłowniczej – powinien być nakaz dostawy z sieci zdalaczynnej, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii, ewentualnie ogrzewanie obiektów z wykorzystaniem urządzeń grzewczych o większych wskaźnikach, co najmniej 95% przy bardzo dobrych współczynnikach izolacyjności termicznej, co w efekcie służyłoby ograniczaniu niskiej emisji,
- energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
 - gaz z sieci gazowej,
 - gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym z przyjętymi regulacjami na terenie miasta Tychy,
 - ustalono dopuszczalne poziomy hałasu
 - na terenach o symbolach 1MN – 22MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na terenach o symbolach 23MU – 35MU jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - na terenach o symbolach 44RM/RU, 45RU jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

W obszarze planu zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską:

- budynek przy ul. Mikołowskiej 36;
- budynek przy ul. Mikołowskiej 38;
- budynek przy ul. Powstańców 72;

dla których ustalono zasady ochrony:

1. nakaz zachowania gabarytów obiektu;
2. nakaz zachowania gzymsów, w tym gzymsów międzykondygnacyjnych;
3. nakaz zachowania detali architektonicznych, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych;
4. nakaz zachowania podziałów stolarki okiennej lub drzwiowej;
5. zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków za wyjątkiem sztyldów.

W obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin:

- „Murcki” WK 319 – węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej;
- „Murcki” MW 6691 - metanu.

Obszar planu obejmuje:

- teren górniczy „Murcki I”;
- obszar górniczy „Murcki I”.

Na rysunku planu zaznaczono prognozowane kategorie odkształceń terenu na skutek eksploatacji górniczej – informacyjnie na rysunku zaznaczono pierwszą, drugą i trzecią kategorię prognozowanych odkształceń terenu, co pociągnęło za sobą zapis w planie nakazujący uwzględnienie aktualnych warunków geotechnicznych.

Wprowadzono zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy (tereny 1MN – 22MN; 23MU – 28MN, 33MU – 35MU; 29MU – 32MU, 36U – 41U, 42U, 43U, 44RM/RU, 45RU, 46W, 47W).

Na terenach 23MU – 28MN, 33MU – 35MU, 36U – 41U wprowadzono nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach.

Na terenach 29MU – 32MU, 42U wykluczono możliwość realizacji:

- a) hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodnich,
- b) myjni samochodów,
- c) salonów samochodowych,
- d) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,

e) stacji paliw;

Na terenach 36U – 41U wykluczono możliwość prowadzenia punktu skupu złomu.

Na terenie 48ZP zezwolono na realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji czy toalet publicznych, a jednocześnie zakazano lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych czy nośników reklamowych.

Projekt planu dla każdego terenu ustala przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczenia, formę zabudowy, nieprzekraczalną linię zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywność zabudowy, parametry obiektów (od powierzchni zabudowy, wysokości, geometrii dachów, rodzaju materiałów na elewacjach).

1.3 Powiązania projektowanego dokumentu (mpzp) z innymi dokumentami

Ze względu na niewielki fragment miasta objęty projektem miejscowego planu, podstawowego odniesienia można się doszukiwać przede wszystkim w dokumentach lokalnych sporządzonych dla miasta Tychy oraz w niewielkim zakresie w dokumentach wyższego rzędu.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego (czerwiec 2004) jako cel generalny przyjmuje: *„Kształtowanie harmonijnej struktury przestrzennej województwa śląskiego sprzyjającej wszechstronnemu rozwojowi województwa”*. Uznać można, że zapisy projektu miejscowego planu są zgodne z tym celem generalnym, zwłaszcza w kontekście optymalnego zagospodarowania dostępnej przestrzeni z możliwością kształtowania nowych funkcji terenu, zarówno jako kontynuacja obecnego zagospodarowania jak i dalszy rozwój tej części miasta, dający mieszkańcom miasta komfort zamieszkania, wraz z dostępem do usług, w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta.

Szczegółowe cele polityki przestrzennej istotne z punktu widzenia analizowanego dokumentu to między innymi:

- wzmocnienie funkcji węzłów sieci osadniczej – w odniesieniu do możliwości wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej gwarantującej komfort zamieszkania i pobytu w mieście, z dogodnymi powiązaniami komunikacyjnymi. Z punktu widzenia komfortu zamieszkania dla okolicznych mieszkańców, istotne są zapisy projektu planu odnoszące się do wskazania terenów MN jako terenów jedynie dla zabudowy mieszkaniowej, lokalizacji usług w lokalach lub budynkach w granicach terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, wykluczające określone rodzaje usług (np. hurtownie, magazyny, składy budowlane, myjnie i salony samochodowe, stacje obsługi pojazdów, czy warsztaty samochodowe, stacje paliw), co prawda bardziej wskazane byłyby zapisy odnoszące się do stworzenia obszaru jedynie z zabudową mieszkaniową i co najwyżej usługami podstawowymi dla mieszkańców tych obszarów, ale projekt mpzp uwzględnia również stan istniejący;
- ochrona zasobów środowiska, a tutaj w szczególności – *respektowanie według właściwości określonych standardów jakości środowiska, kontrolę ich osiągania oraz podejmowanie działań służących ich nieprzekraczaniu, ochrona powietrza, obejmująca między innymi zagadnienia redukcji negatywnego oddziaływania na jakość powietrza emisji komunikacyjnej, przemysłowej i komunalnej, w tym przede wszystkim przez wprowadzanie proekologicznych źródeł ciepła, eksploatację instalacji i urządzeń zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz preferowanie wykorzystywania energii ze źródeł odnawialnych, ochrona przed hałasem - obejmująca między innymi zagadnienia wielofunkcyjnego rozwoju obszarów i uznawania za dopuszczalny poziom hałasu taki, który pośród różnych rodzajów użytkowania danego terenu dopuszczalny poziom hałasu ma najniższy*

- zapisy mające na celu ochronę powietrza czy ochronę przed hałasem znalazły się w projekcie planu,
- rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury – a tutaj w szczególności *wspieranie rozwoju infrastruktury technicznej* – w planie znalazły się zapisy dotyczące rozwoju sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, gazowej, elektroenergetycznej, itp.

Zapisy analizowanego dokumentu zgodne są z *zasadą kształtowania efektywnej sieci infrastruktury*, przyjaznej dla środowiska i tworzącej udogodnienia we współdziałaniu dla osiągnięcia celów rozwoju regionu, zgodne są również z *zasadą ochrony innych wartości wysoko cenionych o podstawowym znaczeniu dla racjonalnego gospodarowania przestrzenią*, zwłaszcza takich jak: wymagania ładu przestrzennego, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawa własności.

Zapisy analizowanego dokumentu wpisują się w misję rozwoju miasta Tychy ujętej w „**Strategii rozwoju miasta „Tychy 2013”**” która brzmi: *„Zintegrowani wewnętrznie oraz mobilni społecznie i zawodowo mieszkańcy miasta tworzą warunki dla rozwoju tyskiego środowiska przedsiębiorczości, wzrostu uczestnictwa w korzyściach funkcjonowania społeczeństwa informacyjnego oraz powszechnego dostępu do lokalnego systemu udogodnień miejskich w sposób zapewniający Tychom trwałą i zrównoważony rozwój”* – w kontekście zapewnienia mieszkańcom miasta komfortu zamieszkania i pobytu w mieście z dostępem do szeregu usług, w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta.

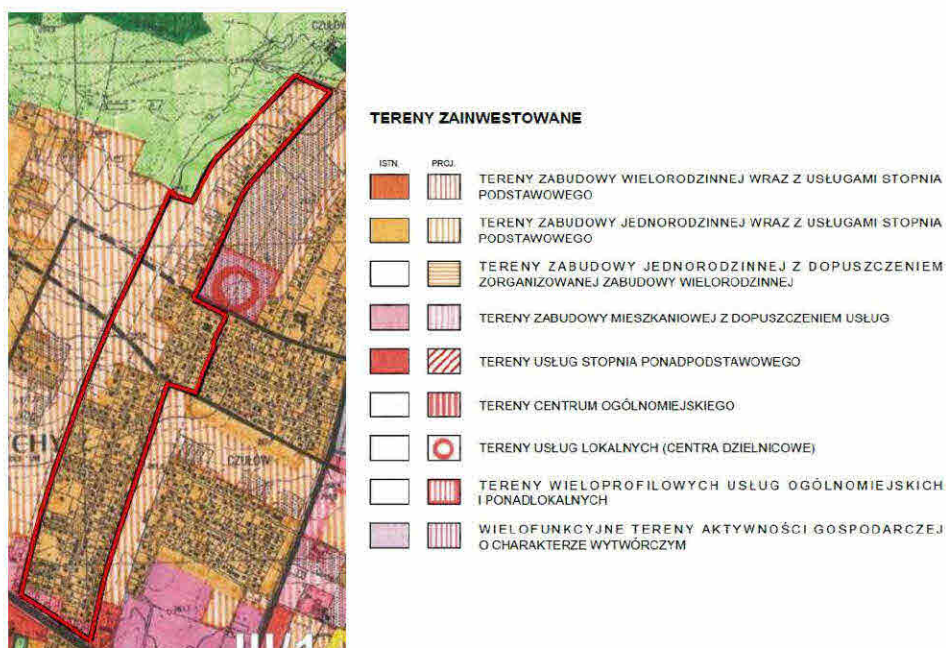
Program ochrony środowiska dla miasta Tychy (październik 2003) zakłada różnorodne długoterminowe cele ochrony środowiska, z których najważniejsze z punktu widzenia analizowanego dokumentu to:

- poprawa stanu czystości zasobów wodnych – w kontekście ochrony wód przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni terenu. W planie wprowadzono zapisy dotyczące rozdzielania systemów kanalizacji deszczowej i sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, bądź zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;
- poprawa stanu czystości powietrza – projekt planu wprowadza zapisy umożliwiające wykorzystanie ciepła zdalacznego, w kogeneracji oraz innych, ekologicznych źródeł energii, w budynkach jednorodzinnych dopuszcza dostawę ciepła z indywidualnych źródeł zasilanych paliwem stałym o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 80%;
- możliwości zmniejszenia poziomu hałasu – projekt planu wprowadza ochronę akustyczną terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowy zagrodowej, wprowadzając na tych terenach dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej (w obrębie terenów **1MN – 22MN**) i jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych (w obrębie terenów **23MU – 35MU**) oraz jak dla terenów zabudowy zagrodowej (w obrębie terenów **44RM/RU, 45RU**);
- ochrona powierzchni i gospodarka odpadami – w planie jako nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz opracowanymi na jej podstawie uchwałami Rady Miasta Tychy. Ze względu na stwierdzone w północnej części kategorii odkształceń terenu, plan wprowadza również nakaz uwzględniania aktualnych warunków geotechnicznych.

Zapisy projektu miejscowego planu nie są w sprzeczności z ustaleniami zawartymi w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy** zarówno z 2002 jak i z 2013 roku.

Analizowany projekt mpzp jest zgodny z ustaleniami obejmującymi cele generalne studium z 2002 roku, w tym: „utrzymanie i podniesienie jakości i atrakcyjności przestrzeni miejskiej” oraz „utrzymanie i zwiększenie atrakcyjności miasta w stosunku do otoczenia”. W ustalenia te wpisują się zapisy projektu planu wprowadzające nowe formy zagospodarowania jak i zachowujące obecny sposób zagospodarowania analizowanego obszaru. Poszczególne zapisy projektu planu dają możliwość dalszego rozwoju przestrzennego miasta, podniesienie komfortu zamieszkania i pobytu w mieście, z zagwarantowaniem mieszkańcom swobodnego dostępu do usług i układu komunikacyjnego miasta.

Zapisy projektu planu są zgodne z ustaleniami studium (2002), gdzie na rysunku studium wyznaczono analizowany obszar jako tereny zainwestowane miasta – istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej wraz z usługami stopnia podstawowego.



Zapisy projektu planu są zgodne również z ustaleniami studium (2013), gdzie na rysunku studium analizowany obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (z dopuszczeniem usług nie powodujących uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej) oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową niską:

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

 MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 M4 - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
 MN - obszary zabudowy mieszkaniowej wielokondygnnej
 M8 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
 M10 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej i rekreacyjnej
 U4 - obszary zabudowy usługowo-mieszkalniowej niskiej
 U1 - obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej komercyjnej
 U2 - obszary wielopoprawkowych centrów handlowych
 U - obszary usługowe
 U2 - obszary usług społecznych z elementami rekreacji
 ZU - obszary zieleni i funkcji rekreacyjnych i sportowych
 OP - obszary usługowo-projektowe
 PU - obszary przemysłowo-usługowe
 PR - obszary przemysłowe
 ZL - obszary zielone
 ZE - plany zieleni i rolni w otoczeniu ekologicznym
 W - obszary wód powierzchniowych
 R - obszary rekreacji
 Rm - obszary rekreacji (zaspokajające potrzeby rekreacyjne dla funkcji mieszkaniowo-usługowej)
 Rp - obszary rekreacji (zaspokajające potrzeby rekreacyjne dla funkcji gospodarczej)
 ZO - obszary zielonych szatańskich
 ZC - obszary cmentarzy
 RK - obszary rekreacji
 PD - obszary dróg i placów (w tym: 3/4P) OP, G, Z, L, R

WERONA Sp. z o.o. 40-020 Katowice ul. Przemysłowa 10
e-mail: werona@werona.com.pl telefon/fax: (32) 785-91-84 lub 785-91-85

W podsumowaniu można stwierdzić, że analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach został opracowany w zgodzie i w nawiązaniu do innych dokumentów wyższego rzędu, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia również wytyczne z opracowania ekofizjograficznego dla miasta Tychy.

1.4 Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Niniejszą prognozę sporządzono według ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Podstawą informacyjną, źródłowymi materiałami tekstowymi i graficznymi dla strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest przede wszystkim projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach.

Metodyka przyjęta w niniejszym opracowaniu obejmuje metody opisowe i graficzne oraz analizę różnych dokumentów planistycznych, dokumentów opisujących środowisko przyrodnicze i kulturowe miasta (między innymi studium, ekofizjografia, dokumenty dostępne na stronach internetowych i zaczerpnięte z Urzędu Miasta Tychy, WIOŚ, czy udostępnione przez zlecniodawcę – Pracownię Planowania Przestrzennego w Tychach), przepisów prawnych i innych materiałów źródłowych, w tym literaturowych.

Na potrzeby niniejszej prognozy dokonano wizji terenowej (kilkukrotnie w okresie jesiennym i zimowym 2012 roku oraz wiosenno-letnim 2013 roku) – stanowiącej bezpośrednie badania w terenie (samego terenu objętego mpzp jak i terenów w otoczeniu zarówno tym najbliższym jak i dalszym).

Uwzględniając obecny sposób zagospodarowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, walorów lokalnego środowiska, analizowano zapisy wprowadzone projektem mpzp oceniając skutki ich realizacji na środowisko ogólnie i poszczególne jego komponenty w odniesieniu do terenu opracowania.

Przy opracowywaniu niniejszej dokumentacji wykorzystano niżej wymienione **akty prawne**:

- Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 roku Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 roku poz. 647),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 roku Nr 69, poz. 391),
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2013 roku, poz. 21),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku Nr 151, poz. 1220 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku – Prawo wodne (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 roku Nr 28, poz. 145 z późniejszymi zmianami),

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku, Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku, Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r, Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami),
- wraz z odpowiednimi rozporządzeniami wykonawczymi do ww. ustaw.

Podstawę merytoryczną opracowania stanowią materiały literaturowe (publikacje, wytyczne, mapy, itp.), w tym m.in. wymienione poniżej:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy;
- Projekt Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego, Katowice 2004;
- Strategia rozwoju województwa śląskiego na lata 2000 – 2020, Katowice, 2005;
- Strategia rozwoju miasta Tychy „Tychy 2013”; Tychy 2003;
- Program ochrony środowiska dla miasta Tychy, Sozoprojekt Katowice, 2002,
- Opracowanie ekofizjograficzne miasta Tychy, Geograf, Dąbrowa Górnicza, 2008,
- Opracowanie ekofizjograficzne miasta Tychy do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, etap IB, październik 2010;
- Mapy sozologiczne w skali 1: 50 000 arkusze M-34-62-D (arkusz Tychy) oraz M-34-63-C (arkusz Oświęcim) z komentarzami;
- Mapy hydrograficzne w skali 1: 50 000 arkusze M-34-62-D (arkusz Tychy) oraz M-34-63-C (arkusz Oświęcim) z komentarzami;
- Mapy topograficzne w skali 1: 10 000;
- Mapa dynamiki zwykłych wód podziemnych Górnośląskiego Zagłębia Węglowego i jego obrzeżenia, skala 1:100 000;
- Mapa warunków występowania, użytkowania, zagrożenia i ochrony zwykłych wód podziemnych Górnośląskiego Zagłębia Węglowego i jego obrzeżenia, skala 1:100 000;
- Atlas klimatu województwa śląskiego, IMiGW – Oddział w Katowicach, 2000;
- Załącznik do uchwały Nr III/52/2010 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 16 czerwca 2010 roku „Program ochrony powietrza dla stref województwa śląskiego, w których stwierdzone zostały ponadnormatywne poziomy substancji w powietrzu”, Katowice, 2010;
- Monitoring środowiska za lata 2007 – 2012 – WIOŚ Katowice;
- Wykaz obiektów zabytkowych z rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków w Katowicach;
- J. Wagner, I. Stępińska-Drygała, D. Olędzka „Wody podziemne miast Polski – Tychy”;
- Kondracki J. Geografia regionalna Polski PWN, Warszawa 2002;
- Dulias R., Hibszer A. Województwo śląskie. Przyroda, gospodarka, dziedzictwo kulturowe, 2004,
- Gumiński R., 1948: Próba wydzielenia dzielnic rolniczo-klimatycznych w Polsce. Przegląd Meteorologiczny i Hydrograficzny;
- Baza statystyczna GUS;
- Informacje dostępne na stronach internetowych, materiały literaturowe (publikacje książkowe, czasopisma, wytyczne, poradniki, itd.);

– Materiały własne i badania terenowe – Weronia Sp. z o.o.

1.5 Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu (mpzp) oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Jako jedna z powszechnie stosowanych metod kontroli skutków realizacji danego projektu jest ocena wskaźnikowa – jako porównanie typowych parametrów środowiska do danych archiwalnych lub bieżących – można tego dokonać dzięki badaniom monitoringowym prowadzonym na bieżąco lub okresowo przez stacje WIOŚ, danym zawartym w bazach statystycznych GUS lub danych gromadzonych przez urzędy administracji. Na podstawie wyników tych badań monitoringowych można oszacować wpływ realizacji danej inwestycji na poszczególne komponenty środowiska (czy nastąpiło ich polepszenie czy pogorszenie) – w chwili obecnej w granicach przedmiotowego obszaru miasta nie ma jednak punktów monitoringu środowiska.

Poszczególne zapisy projektu planu w dużej mierze zachowują obecny sposób zagospodarowania i użytkowania przedmiotowego obszaru miasta, wprowadzając możliwość dalszego rozwoju tej części miasta, jako kontynuacja istniejącego zagospodarowania. Nie przewiduje się znaczących zmian w zagospodarowaniu analizowanego obszaru, tym samym nie pojawią się znaczące emisje zanieczyszczeń, inne niż obecnie, mogące stanowić uciążliwość dla lokalnego środowiska i mieszkających tam ludzi. Stan środowiska w większości pozostanie taki, jak obecnie – jako strefa podmiejska, związana z zabudową jednorodzinną i usługami, terenami produkcji rolnej, w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta.

Poniżej podaje się przykładowe wskaźniki oceny wpływu zapisów mpzp w odniesieniu do aspektów środowiskowych. Podane poniżej wskaźniki mogą być modyfikowane i zmienione w zależności od osiągniętych rezultatów i możliwości pozyskania danych wynikowych.

Tabela 1 Wskaźniki oceny wpływu zapisów projektu miejscowego planu na środowisko

Zapis mpzp	Wskaźnik rezultatu	Pożądanym kierunek zmian
MN – tereny zabudowy jednorodzinnej MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	– ilość wybudowanych domów, mieszkań – szt.; – powierzchnia i zabudowa działki – m²; – powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – %; – ilość odpadów – liczba kontenerów na odpady; – sposób ogrzewania – rodzaj; – sposób odprowadzania ścieków – rodzaj; – ilość podłączeń do kanalizacji sanitarnej – szt.; – ilość obiektów usługowych – szt.; – ilość miejsc parkingowych – szt.;	wzrost
U – tereny zabudowy usługowej	– ilość obiektów usługowych – szt.; – działalność – rodzaj; – powierzchnia i zabudowa działki – m²; – powierzchnia biologicznie czynna – %; – ilość odpadów – liczba kontenerów na odpady; – sposób ogrzewania – rodzaj; – sposób odprowadzania ścieków – rodzaj; – ilość miejsc parkingowych – szt.;	wzrost
RM/RU – tereny zabudowy zagrodowej i pro-	– ilość domów jako zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – szt.;	wzrost

dukcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, RU – teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych	– powierzchnia i zabudowa działki – m²; – powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – %; – ilość odpadów – liczba kontenerów na odpady; – sposób ogrzewania – rodzaj; – sposób odprowadzania ścieków – rodzaj; – ilość podłączeń do kanalizacji sanitarnej – szt.; – zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – m²; – usługi handlu – m², szt.; – ilość miejsc parkingowych – szt.;	
W – tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę	– powierzchnia biologicznie czynna – %; – powierzchnia zabudowy – m²;	wzrost
ZP – teren zieleni urządzonej	– powierzchnia terenów zieleni – m²; – ilość nasadzonych drzew i krzewów – szt.; – rodzaj (gatunki) wprowadzonych nasadzeń; – powierzchnia biologicznie czynna – %; – ilość odpadów – liczba kontenerów na odpady;	wzrost
KDL, KDD, KDW – tereny komunikacji	– długość nowo wybudowanych dróg – m; – sposób odwodnienia drogi – rodzaj; – ilość miejsc parkingowych – szt.	wzrost

W zakresie ustaleń przedmiotowego planu, dla oceny skutków wynikających z przeznaczenia analizowanego obszaru, wskazana jest kontrola decyzji i uzgodnień formalno – prawnych.

1.6 Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko

W granicach obszaru objętego projektem miejscowego planu nie przewiduje się negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze i społeczne, zarówno w granicach poszczególnych terenów objętych ustaleniami mpzp jak i poza ich granicami. W szczególności nie przewiduje się oddziaływania transgranicznego o szerokim zasięgu (wykraczającego poza granice kraju). Zasięg oddziaływania ustaleń projektu mpzp będzie miał charakter wyłącznie lokalny, w odniesieniu do samego obszaru objętego projektowanym planem i jego bezpośredniego otoczenia.

2 OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA

2.1 Istniejący stan środowiska, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na analizowanym obszarze miasta opisano odnosząc się bezpośrednio do rejonu opracowania, wybierając te elementy, które dla przedmiotowego terenu mają decydujące znaczenie. W przypadku, gdy nie było to możliwe (np. ze względu na brak punktów monitoringowych w ścisłych granicach obszaru objętego projektem planu), odniesiono się do terenu całego miasta. Informacje poniżej przedstawione oparto na: „Opracowaniu ekofizjograficznym” sporządzonym dla miasta Tychy (październik 2010), Programie ochrony środowiska dla miasta, na informacjach Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska. Korzystano również z własnych źródeł bibliograficznych, w tym z informacji mapowych. Opis środowiska uzupełniono o informacje zebrane podczas kilkunastu wizji w terenie.

2.1.1 Lokalizacja terenu opracowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej na terenie Czułowa i Starych Tychów, w granicach miasta Tychy.

Granice przedmiotowego obszaru mają częściowo oparcie techniczne w terenie – od południa granicę wyznacza ulica Mikołowska, od wschodu granicę wyznacza ulica Wschodnia, Tulipanów, Bzów i Narcyzów, dalej granice analizowanego obszaru bieżą wzdłuż ulicy Piaskowej, aż do ulicy Świerkowej, która wyznacza północną granicę obszaru. Zachodnią granicę obszaru wyznacza częściowo lokalna droga gruntowa.

Pod względem geograficznym, zdecydowana większość miasta, w tym również ścisły obszar opracowania znajduje się w obrębie mezoregionu Pagóry Jaworznickie (341.14), wchodzącego w skład Wyżyny Śląskiej (341.1) (Kondracki).

Lokalizację i obecne zagospodarowanie obszaru opracowania przedstawiono na Załączniku nr 1 do niniejszej prognozy – fragment mapy topograficznej.

Poniżej przedstawiono przedmiotowy obszar miasta wraz z charakterystycznymi elementami otoczenia na tle ortofotomapy:

Rysunek 1 Lokalizacja i obecne zagospodarowanie obszaru opracowania na tle ortofotomapy



Źródło: Geoportal, zmodyfikowane przez WERONA

Analizowany obszar w granicach miasta Tychy obejmuje po części tereny zabudowane i za-inwestowane. W granicach przedmiotowego obszaru znajduje się w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, obiekty usług i handlu – zarówno niewielkie sklepy spożywcze jak i obiekty branży samochodowej czy ogrodniczej. Istniejąca zabudowa ma różnorodny charakter, występują tutaj zarówno zabudowania starsze, zabudowa zagrodowa jak i nowsza zabudowa o charakterze willowym. Znajdują się tutaj również otwarte tereny rolnicze oraz tereny porolne, zajmowane pod nową zabudowę. W rejonie ulicy Bzów, w środkowej części obszaru znajduje się kościół. W granicach analizowanego obszaru pojawiają się tereny otwarte, pozostające w użytkowaniu rolniczym, tereny produkcji rolniczej, jak też nieużytki zielone, tereny niezagospodarowane, mogące stanowić wolne luki budowlane, jako tereny pod nowe formy zagospodarowania. Obszar objęty ustaleniami projektu miejscowego planu obecnie stanowi tereny inwestycyjne pod nowe inwestycje, głównie mieszkaniowe.



Istniejąca zabudowa w granicach terenu opracowania. W terenie dominuje zdecydowanie zabudowa jednorodzinna, zarówno starsza jak i nowa.



Na zdjęciu widoczna zabudowa przy ulicy Wschodniej.



W terenie widoczne są tendencje do rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej.

Na zdjęciu nowo powstające domy w rejonie ulicy Piaskowej i Agrestowej



Część terenu pozostaje w użytkowaniu rolniczym – oprócz przydomowych ogrodów, większych sadów, występują tutaj pola, na których uprawiane jest m.in. zboże, kukurydza czy ziemniaki.

Część dawnych pól rolniczych jest odłogowana, część została zajęta pod nowe inwestycje.



W otoczeniu przedmiotowego obszaru miasta pojawiają się zarówno tereny otwarte, z których część nadal jest użytkowana rolniczo, tereny zabudowane Czulowa i Starych Tychów, obiekty usługowe, wytwórcze, m.in. obiekty Browarów Tyskich. Za północnymi granicami obszaru opracowania, w niedalekiej odległości rozciąga się granica lasu, przepływa Potok Mąkolewiec.

Obecne zagospodarowanie, istniejącą zabudowę przedstawiono na poniższych zdjęciach zrobionych podczas bezpośrednich wizji w terenie:



Nowa zabudowa jednorodzinna oraz niewielkie obiekty handlu i usług znajdujące się w rejonie ulicy Narcyzów.



Rejon ulicy Tulipanów

Zabudowa jednorodzinna w rejonie ulicy Wschodniej – zarówno starsza jak i nowsza. W terenie pojawiają się również starsze kamienice wielorodzinne.



W terenie widoczna jest zarówno starsza zabudowa mieszkaniowa, zarówno jednorodzinna jak i zagrodowa, jak również nowo budujące się domy.



Starsza zabudowa rolnicza, zagrodowa w rejonie ulicy Piaskowej.

Nowo powstające domy przy ulicy Wschodniej



Zabudowa mieszkaniowa w rejonie ulicy Zielonej



Zabudowa w rejonie ulicy Kukułczej

Zabudowa w rejonie ulicy Piaskowej



Rejon ulicy Powstańców





Zabudowa w rejonie ulicy Słowiczej

W granicach terenu opracowania znajdują się również obiekty sadownicze, szklarnie, sady. Na zdjęciu widoczne gospodarstwo i sad w rejonie ulicy Słowiczej. Większe sady owocowe znajdują się również w rejonie ulicy Żurawiej.



Oprócz zabudowy mieszkaniowej w rejonie opracowania znajdują się również obiekty handlu i usług, niewielkie warsztaty, serwisy samochodowe, zakłady naprawcze branży samochodowej.



Serwis samochodowy w rejonie ulicy Powstańców



Zakład usługowy w rejonie ulicy Powstańców



Reklamy i szyldy informacyjne na jednym z ogrodzeń przy ulicy Wschodniej

Część terenu ma charakter otwarty, pozostaje w użytkowaniu rolniczym bądź stanowi nieużytki porolne. Tereny te mogą stanowić rezerwę terenów pod nowe inwestycje.



Tereny otwarte, użytki rolne w rejonie ulicy Tulipanów

2.1.2 Rzeźba terenu i krajobraz

Morfologicznie obszar miasta (jak i ścisłego terenu opracowania), jest mało zróżnicowany, ma w dużej mierze charakter równinny, z niewielkimi spadkami ($1 \div 3\%$). Takie ukształtowanie powierzchni i rzeźba charakterystyczne są również dla terenu opracowania.

Naturalna rzeźba terenu została przekształcona działalnością człowieka, zwłaszcza istniejącą zabudową.

W granicach terenu opracowania wysokości kształtują się w granicach 259 – 270 m npm. Tereny położone najniżej znajdują się w północnej części obszaru, w sąsiedztwie doliny Potoku Mąkołowiec przepływającego w niedalekiej odległości za północnymi granicami terenu. Najwyższe rzędne terenu występują w części środkowej obszaru (270 m npm), w kierunku południowym teren stopniowo się obniża.

Dla obszaru opracowania charakterystyczny jest krajobraz podmiejski – w nawiązaniu do zabudowy i obiektów znajdujących się w samym obszarze objętym ustaleniami projektu planu jak i jego w bezpośrednim otoczeniu – zwłaszcza zabudowa jednorodzinna w przydomowych ogrodach, zabudowa zagrodowa, obiekty produkcji rolniczej. Na analizowanym obszarze nie ma krajobrazów naturalnych, zasługujących na specjalną ochronę, obszar został podporządkowany człowiekowi – zarówno jako tereny zabudowane jak i tereny rolnicze. Krajobrazy rolnicze znajdują się zarówno w części analizowanego terenu jak i w jego otoczeniu, jednak ze względu na odchodzenie od profilu rolnictwa i postępującą zabudowę terenu, ogrywają coraz mniejszą rolę. Miejscami krajobraz jest bardziej malowniczy, pojawiają się otwarcia widokowe na pobliski las.



Zarówno na terenie miasta jak i w ścisłych granicach terenu opracowania nie ma zagrożenia ze strony naturalnych zjawisk geodynamicznych, nie zachodzą tu ruchy masowe gruntów, praktycznie nie spotyka się terenów narażonych na erozję lub zagrożonych silną denudacją. Poza współczesnymi dnami form dolinnych, które nie powinny być zabudowywane ze wzglę-

du na podmokłe dna, rolę retencyjną dolin, oraz podstawowe znaczenie dla powiązań lokalnego systemu przyrodniczego, na pozostałych obszarach morfologia terenu nie narzuca ograniczeń w użytkowaniu terenu, z zastrzeżeniem obszarów deformacji związanych z górnictwem węgla – obszary takie występują w części przedmiotowego obszaru.

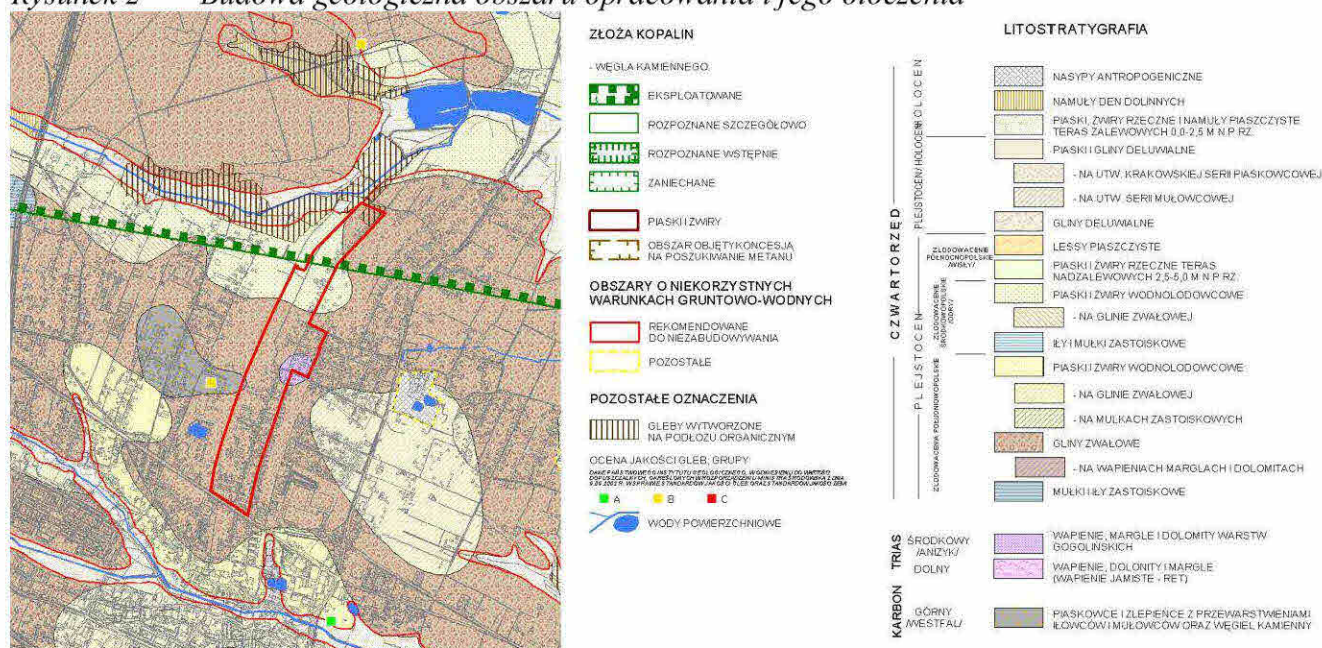
2.1.3 Budowa geologiczna

Obszar opracowania, podobnie jak całe miasto Tychy pod względem geologicznym położony jest w centralnej części niecki głównej Górnośląskiego Zagłębia Węglowego (Rózkowski). Przedmiotowy obszar miasta budują utwory czwartorzędowe – plejstocénskie gliny zwałowe obejmujące południową i centralną część analizowanego obszaru. Utwory te występują również w otoczeniu przedmiotowego terenu. Część północna analizowanego obszaru budowana jest przez plejstocénskie piaski i żwiry wodnolodowcowe. W części centralnej terenu, na stonunkowo niewielkiej powierzchni pojawiają się utwory środkowego triasu – wapienie, margle i dolomity warstw gogolińskich.

Bardzo niewielki, północny fragment terenu budują utwory pochodzenia organicznego.

W granicach przedmiotowego obszaru miasta nie ma obszarów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, klasyfikowanych jako niewskazane do zabudowy – obszary takie znajdują się za północnymi granicami przedmiotowego terenu, w rejonie doliny Potoku Mąkołowic.

Rysunek 2 Budowa geologiczna obszaru opracowania i jego otoczenia



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne IB, 2010r., zmodyfikowane

Realizacja ustaleń projektu planu nie stanowi znaczącego zagrożenia dla uwarunkowań geologicznych – to raczej istniejące uwarunkowania geologiczne, obecność złoża węgla kamiennego i jego eksploatacja powoduje utrudnienia w zagospodarowaniu części przedmiotowego terenu. Północna część obszaru objętego ustaleniami planistycznymi objęta jest I, II i III kategoriami odkształceń terenu, mogą się tutaj zaznaczyć szkody górnicze i inne negatywne przejawy działalności górniczej – tak więc w przyszłym zagospodarowaniu tych terenów konieczne jest uwzględnienie utrudnień czy uciążliwości z tym związanych.

2.1.4 Surowce mineralne

W obszarze objętymi ustaleniami projektu planu znajdują się udokumentowane złoża kopalin – „Murcki” WK 319 – węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszące;

- „Murcki” MW 6691 – metanu.

Złoża te znajdują się w północnej części przedmiotowego obszaru.

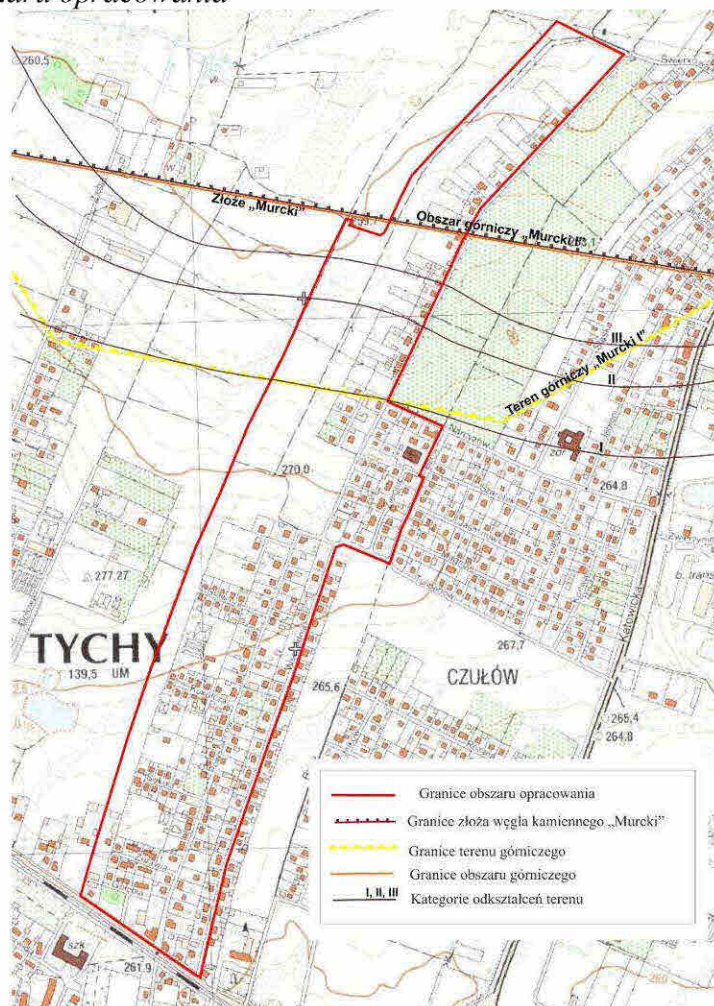
Ponadto części obszaru planu objęte są:

- terenem górniczym „Murcki I”;
- obszarem górniczym „Murcki I”;

kategoriami odkształceń terenu.

Dla terenów tych projekt planu wprowadza nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geotechnicznych.

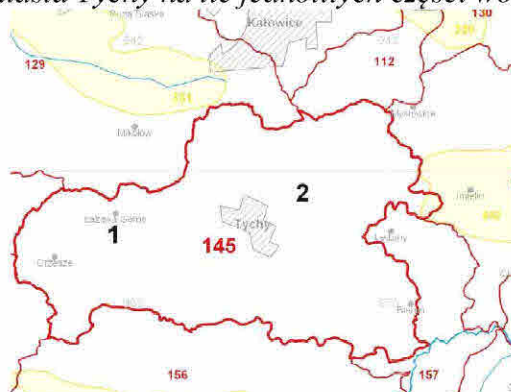
Rysunek 3 Uwarunkowania wynikające z działalności górnictwa podziemnego w rejonie obszaru opracowania



2.1.5 Warunki hydrogeologiczne

Teren miasta, zgodnie z regionalizacją hydrogeologiczną zwykłych wód podziemnych („Mapa geologiczna Polski” 1: 50 000), według Paczyńskiego należy do regionu śląsko-krakowskiego (XII), subregionu górnośląskiego (XII2). Według zweryfikowanego w 2008 roku podziału Państwowej Służby Hydrogeologicznej na jednolite części wód podziemnych (JCWPd) miasto Tychy (w tym również teren opracowania) należy w całości do Subregionu Środkowej Wisły (JCWPd 145).

Rysunek 4 Położenie miasta Tychy na tle jednolitych części wód podziemnych (JCWPd)



Źródło: Państwowa Służba Hydrogeologiczna

Na obszarze Tychów nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

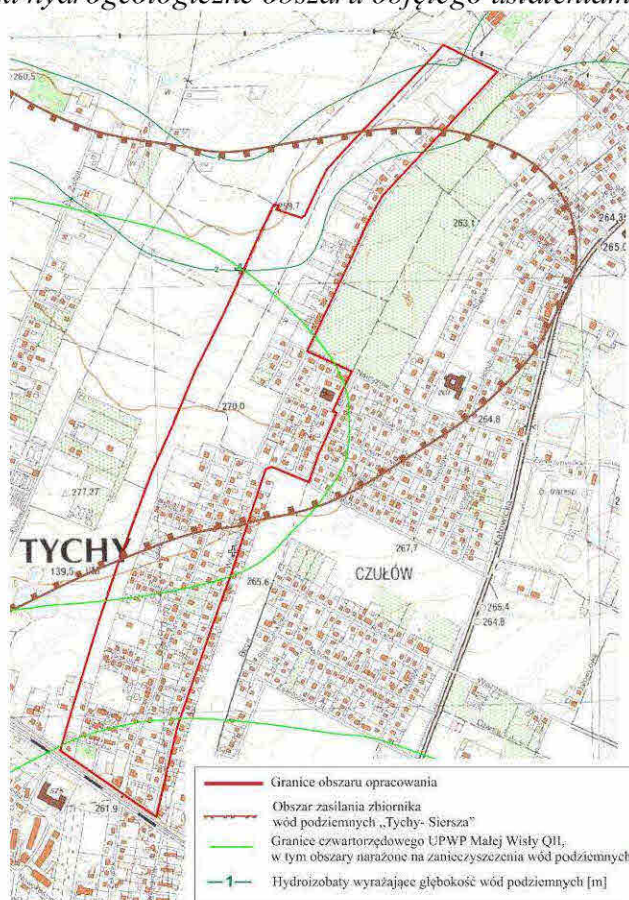
W granicach miasta występują dwa użytkowe poziomy wód podziemnych: czwartorzędowy użytkowy poziom wód podziemnych Rejonu Małej Wisły Q_{II} (Rózkowski, Chmura, red., 1996) i górnokarboński użytkowy poziom wód podziemnych Tychy-Siersza (C/2).

Analizowany obszar znajduje się w obrębie poziomu karbońskiego C/2, w zasięgu karbońskiego zbiornika wód podziemnych „Tychy-Siersza”, częściowo w granicach zasilania tego zbiornika.

Część przedmiotowego obszaru miasta znajduje się również w granicach czwartorzędowego UPWP Rejonu Małej Wisły Q_{II} .

Warunki hydrogeologiczne analizowanego obszaru miasta przedstawiono poniżej:

Rysunek 5 Warunki hydrogeologiczne obszaru objętego ustaleniami projektu planu



Źródło: Opracowanie własne, WERONA

Karbońskie piętro wodonośne budują przepuszczalne piaskowce, piaskowce zlepieńcowate lub zlepienie warstw łaziskich, rozdzielone na kilka poziomów nieprzepuszczalnymi wkładkami i warstwami ilowców. Skały tego piętra są kolektorem znacznej ilości wód, ale wydajności pojedynczych otworów studziennych są silnie zróżnicowane. Poziomy wodonośne zasilane są z powierzchni – na wychodniach warstw łaziskich, lub poprzez przepuszczalne utwory czwartorzędu, a lokalnie również triasu.

W utworach tego piętra wyróżniany jest karboński zbiornik Tychy - Siersza (C/2), dawniej posiadający status GZWP. Jest to zbiornik wielopoziomowy, odkryty o charakterze szczelinowo-porowym. Zbiornik zalega pod większą częścią miasta, również pod ścisłym terenem opracowania. Zasoby wód karbońskich są w znacznej części szcerpywane w wyniku odwadniania wyrobisk kopalń węgla kamiennego. Zmiany warunków hydrogeologicznych powodują, że karbońskie poziomy wodonośne w znacznej części tracą rangę poziomów użytkowych.

W granicach miasta potencjalne zagrożenie zanieczyszczeniem poziomów użytkowych wód karbonu jest zróżnicowane. Na obszarach zasilania zostało ocenione jako średnie, a w pozostałej części – niskie lub bardzo niskie (czas pionowej migracji zanieczyszczeń z powierzchni do warstwy wodonośnej wynosi, odpowiednio: 5÷25 lat, 25÷100 lat i >100 lat). Znaczna część analizowanego obszaru miasta znajduje się w obszarze zasilania zbiornika wód podziemnych „Tychy-Siersza”.

Piętro wodonośne czwartorzędu występuje na prawie całym obszarze miasta, za wyjątkiem północno-zachodniej jego części, gdzie utwory karbonu mają wychodnie na powierzchni. Czwartorzędowe piętro wodonośne stanowi kilka warstw piaszczystych i piaszczysto – żwirowych osadów fluwioglacjalnych, rozdzielonych lokalnie utworami nieprzepuszczalnymi (glinami, ilami) lub słabo przepuszczalnymi (pyły, muły).

Poziomy wodonośne w utworach czwartorzędu są drenowane przez rzeki i potoki płynące przez obszar miasta i wykazują wyraźny związek z wodami powierzchniowymi, zasilane są opadami atmosferycznymi, a także w wyniku infiltracji wód rzek.

Izolacja warstwy wodonośnej od powierzchni terenu na obszarze miasta nie jest równomierna, na przeważającej części Tychów poziom czwartorzędu nie jest izolowany od wpływu zanieczyszczeń antropogenicznych z powierzchni terenu, co wpływa na jakość wód.

Zgodnie z mapami hydrogeologicznymi dla miasta Tychy, w granicach opracowania zwierciadło wody gruntowej osiąga około 1 – 5 m ppt, a przepuszczalność gruntów jest zróżnicowana. Najwyższy poziom wód gruntowych, rzędu 1 m ppt występuje w północnej części przedmiotowego terenu, w niedalekim odległości od doliny Potoku Mąkołowiec.

Na terenie miasta znajdują się ujęcia wód podziemnych: „LAS”, „Manderlówka”, „SAD” oraz „S-1/Derya”. Żadne z tych ujęć nie znajduje się w samych granicach analizowanego terenu ani też w jego bliskim sąsiedztwie. Wody podziemne na terenie Tychów nie są wykorzystywane na szerszą skalę do zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną.

W granicach terenu opracowania znajduje się obiekt budowlany ujęcia wody, oznaczony jako tereny 46W, 47W – tereny infrastruktury w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Monitoring wód podziemnych

W 2011 roku prowadzono badania jakości wód podziemnych w Tychach w trzech punktach monitoringowych, poniższa tabela przedstawia jakość wód w latach 2007 – 2011:

Tabela 2 Zestawienie jakości wód podziemnych na terenie miasta Tychy w latach 2007–2011

Nazwa punktu/ Nr Monbada	Stratygrafia ujętej war- stwy	Klasa jakości wód					Wskaźniki odpowiadające poszczegól- nym klasom jakości w 2011 roku*		
		2007	2008	2009	2010	2011	III	IV	V
Tychy - Leśna I (MO)/ 873	C2	II	III	II	II	II	-	-	-
Tychy - Mander- lówka(MO)/ 874	Q	IV	IV	IV	IV	IV	NO ₃ , temp.	pH, Ni	-
Tychy – SAD (MO)/ 2687	Q	III	III	III	III	III	temp., NO ₃	-	-

Źródło: WIOŚ, Katowice

* ocena według rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 roku w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U. Nr 143 poz. 896).

Jak wynika z powyższej tabeli, wody podziemne badane na terenie Tychów należały w 2011 roku do II, III i IV klasy jakości, na przestrzeni ostatnich kilku lat, jakość wód podziemnych badanych na terenie miasta Tychy utrzymuje się na jednakowym poziomie.

Na obszarze miasta zachodzą niekorzystne zmiany w środowisku wód podziemnych, które objawiają się przede wszystkim zubożeniem zasobów wód w wyniku drenażu warstwy wodonośnej (głównie drenaż górniczy), degradacji jakości wód, obniżeniem zwierciadła wody. Ze względu na odkryty charakter zbiorników podziemnych piętra czwartorzędowego, wody te szczególnie narażone są na zanieczyszczenia, zwłaszcza pierwszy poziom wodonośny, którego wody zalegają najpłycej pod poziomem terenu.

Zagrożenie stanowią również zrzuty ścieków przemysłowych, kopalnianych i komunalnych do rzek: m.in. Potoku Tyskiego, Mlecznej i Gostyni, deponowanie odpadów komunalnych i przemysłowych, emisja pyłów i gazów.

W granicach przedmiotowego obszaru nie ma bezpośredniego zagrożenia dla wód podziemnych, nie przewiduje się również, by takie zagrożenie powstało w związku z realizacją ustaleń projektu planu – plan wprowadza szereg zapisów mających na celu ochronę środowiska, w tym zasoby wód podziemnych i ochronę ich przed zanieczyszczeniami przenikającymi z powierzchni (czemu służą zapisy ujęte w projekcie planu).

2.1.6 Hydrografia i zagrożenie powodziowe

Obszar miasta Tychy należy do zlewni Gostyni będącej bezpośrednim, lewobrzeżnym dopływem Wisły. Dział wód I-go rzędu Odry i Wisły przebiega w pobliżu północno-zachodniej granicy miasta. W obrębie miasta przebiegają 2 działy wodne powierzchniowe III rzędu rozdzielający zlewnie Potoku Tyskiego i rzeki Mlecznej (bezpośrednich odpływów Gostyni).

Przez centralną część analizowanego obszaru przebiega topograficzny dział wodny III rzędu o charakterze niepewnym.

Południowa część analizowanego obszaru należy do zlewni Potoku Tyskiego, natomiast część północna należy do zlewni rzeki Mlecznej – bezpośrednich dopływów Gostyni. W granicach obszaru opracowania nie ma żadnych wód płynących ani też zbiorników wodnych, najbliższym ciekim powierzchniowym w odniesieniu do analizowanego terenu jest Potok Mąkolewiec przepływający w niedalekiej odległości za północną granicą przedmiotowego obszaru. Najbliższe zbiorniki wodne w odniesieniu do obszaru opracowania znajdują się za jego północnymi granicami, w odległości około 430 m od przedmiotowego obszaru (Stawy Drobowa i Jezowa w rejonie Czułowa).

Monitoring wód powierzchniowych

Monitoring wód na terenie Tychów prowadzony jest przez WIOŚ w Katowicach.

W granicach terenu opracowania nie ma żadnego punktu monitoringowego badania jakości wód powierzchniowych, a najbliższy punkt monitoringowy znajduje się na Dopływie spod Mąkołowca w Czułowie.

Wyniki badań oceny wstępnej dla punktów monitoringowych na terenie miasta Tychy w latach 2008 ÷ 2011 kształtują się następująco:

Tabela 3 Wyniki wstępnej oceny stanu wód badanych w latach 2008 ÷ 2011

Rok	Nazwa punktu pomiarowego	Elementy klasyfikacji stanu/ potencjału ekologicznego			Stan/ potencjał ekologiczny	
		Klasyfikacja elementów biologicznych	Klasyfikacja elementów fizykochemicznych	Klasyfikacja subst. szczególnie szkodliwych		
2008	Dopływ spod Wyr, ujście do Gostyni, km 1,3	Brak danych	poniżej stanu dobrego	stan dobry i powyżej dobrego	Brak danych	
	Gostynia w Paprocanach, km 13,7					
	Potok Tyski, ujście do Gostyni, km 0,5					
	Dopływ spod Mąkołowca w Czułowie, km 3,5					
	Mleczna, ujście do Gostyni, km 1,1					
2009	Dopływ spod Wyr, ujście do Gostyni, km 1,3	Klasa II	poniżej stanu dobrego	Stan dobry	umiarkowany	
	Gostynia w Paprocanach, km 13,7	Klasa III			Brak danych	
	Potok Tyski, ujście do Gostyni, km 0,5	Brak danych				
	Dopływ spod Mąkołowca w Czułowie, km 3,5					
	Mleczna, ujście do Gostyni, km 1,1					
2010	W 2010 roku rzeki przepływające przez Tychy nie były objęte badaniami – w granicach Tychów nie było żadnych punktów monitoringowych badania jakości wód powierzchniowych.					
2011	Potok Żwakowski (Dopływ spod Wyr), ujście do Gostyni, km 1,3	Klasa II	poniżej stanu dobrego	Klasa II	umiarkowany	
	Gostynia w Paprocanach, km 13,7	Klasa III		Klasa IV	Klasa I	słaby
	Potok Tyski, ujście do Gostyni, km 0,5					
	Dopływ spod Mąkołowca w Czułowie, km 3,5					
	Mleczna, ujście do Gostyni, km 1,1					

Źródło: WIOŚ, Katowice

W punkcie monitoringowym „Potok Tyski – ujście do Gostyni” (kod jcw PLRW20006211869, kod ppk PL01S1301_2148, typ abiotyczny 6) oceniony został za 2012 rok stan / potencjał ekologiczny jako zły – ogólny stan również oceniono jako zły. Dlatego istotnego znaczenia nabiera odprowadzenie jak najczystszych wód (ścieków) każdym wylotem do wód płynących (wyloty kanalizacji deszczowej – poza mpzp powinny być wyposażone w urządzenia oczyszczające).

Na terenie miasta nie badano wód pod kątem wymagań, jakim powinny odpowiadać wody powierzchniowe wykorzystywane do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia, ani pod kątem wymagań, jakim powinny odpowiadać wody śródlądowe będące środowiskiem życia ryb w warunkach naturalnych.

Na obszarze miasta doszło do antropogenicznych zmian stosunków wodnych, które wyrażają się głównie pogorszeniem się jakości tych wód, zmianą charakteru przepływu wód i zabudową techniczną koryt – większość cieków posiada koryto w całości lub w części wyregulowane, częściowo umocnione i obwałowane.

W rejonie opracowania, ze względu na brak wód powierzchniowych i zbiorników wodnych nie ma bezpośredniego zagrożenia dla wód powierzchniowych. Zapisy projektu planu normujące gospodarkę wodno-ściekową, wprowadzające kanalizację rozdzielczą i odprowadzanie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, stanowią podstawę dla ochrony zasobów wodnych.

Zagrożenie powodziowe

Według informacji uzyskanych z RZGW w Gliwicach na obszarze miasta nie ma obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

W granicach przedmiotowego obszaru nie ma zagrożenia związanego z wystąpieniem powodzi.

2.1.7 Gleby i zagospodarowanie powierzchni ziemi

Obszar Tychów stanowią w dużej mierze tereny zabudowane, zurbanizowane, tereny komunikacyjne – tereny te występują zarówno w obszarze opracowania jak i w jego bezpośrednim otoczeniu.

W mniejszej części na terenie miasta występują również siedliska leśne i użytki rolne, zwłaszcza na jego obrzeżach. Tereny użytkowane rolniczo i obszary porolne występują również w granicach terenu opracowania. Część terenów, gdzie została wprowadzona zabudowa posiada gleby przekształcone antropogenicznie, gleby czynne biologicznie występują w rejonie przydomowych ogrodów oraz na terenach użytkowanych rolniczo jak też na nieużytkach porolnych, łąkowych.

Projekt planu zachowuje część tych terenów – w obrębie terenów produkcji rolniczej, w obrębie terenu zieleni urządzonej, oraz jako powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek budowlanych.

Na terenie miasta Tychy największą powierzchnię zajmują gleby bielcowe i pseudobielcowe, powstałe na piaskach gliniastych i glinach, znaczną część zajmują również gleby zaliczane do gleb płowych i brunatnych wylugowanych wytworzonych na piaskach słabo gliniastych, piaskach gliniastych lekkich oraz glinach lekkich. W niewielkiej części miasta, w części dolin rzecznych zinwentaryzowano mady rzeczne – gleby pochodzenia organicznego występują na niewielkiej powierzchni w północnej części terenu opracowania.

Na części miasta pod wpływem działalności człowieka doszło do całkowitej zmiany właściwości gleb, pojawiają się gleby antropogenicznie przekształcone, zubożone – takie gleby charakterystyczne są dla przedmiotowego obszaru miasta.

W ścisłych granicach obszaru dominują zdecydowanie gleby bielcowe i pseudobielcowe, część zabudowaną terenu zajmują gleby antropogeniczne obszarów zabudowanych. Pod względem litologicznym, w rejonie opracowania występują pyły zwykłe (gleby pyłowe lekkie i średnie), część wschodnią przedmiotowego obszaru zajmują pyły ilaste (gleby pyłowe mocne).

W zakresie bonitacji glebowej, w rejonie opracowania występują gleby niższych klas bonitacyjnych.

Ogromny wpływ na jakość gleb wywiera przemysł. Gleby w Tychach narażone są również na zanieczyszczenia atmosferyczne związane z napływem zanieczyszczonych mas powietrza z okolicznych ośrodków przemysłowych GOP-u. Jakość gleb zależy również w pewnym stopniu od gospodarki rolnej.

Ustalenia projektu miejscowego planu nie stanowią bezpośredniego zagrożenia dla lokalnych gleb (pod warunkiem przestrzegania zarówno zapisów analizowanego planu jak i przestrzega-

nia ogólnych zasad dotyczących ochrony wód, powierzchni ziemi i gospodarki odpadami), nowa zabudowa uszczupli jednak istniejące zasoby gleb czynnych biologicznie. Pokrywa glebowa zachowana zostanie na części terenów objętych ustaleniami planu jako powierzchnia biologicznie czynna, tereny zieleni oraz na terenach produkcji rolniczej. Zapisy zachowujące powierzchnię biologicznie czynną, tereny zieleni stanowią podstawę dla ochrony zasobów przyrodniczych i glebowych na analizowanym obszarze miasta.

2.1.8 Warunki klimatyczne

Zgodnie z podziałem Polski na dzielnice rolniczo-klimatyczne Gumińskiego, miasto Tychy jak i ścisły teren opracowania leży w południowej części *dzielniczy częstochowsko-kieleckiej*. Najważniejszymi elementami meteorologicznymi kształtującymi wizerunek klimatyczny omawianego obszaru są: temperatura powietrza, opady atmosferyczne oraz stosunki anemologiczne. Duży wpływ na kształtowanie lokalnych warunków klimatycznych ma bliskość Bramy Morawskiej i pasma Beskidów.

Zgodnie z „Atlasem Klimatu Województwa Śląskiego” cechy charakterystyczne lokalnego klimatu przedstawiają się następująco:

- Średnia roczna temperatura powietrza $7 \div 8^{\circ}\text{C}$;
- Średnia miesięczna temperatura w styczniu $-2 \div -4^{\circ}\text{C}$;
- Średnia miesięczna temperatura lipca $14 \div 16^{\circ}\text{C}$;
- Średnia roczna temperatura maksymalna $12 \div 13^{\circ}\text{C}$;
- Średnia roczna temperatura minimalna $3 \div 4^{\circ}\text{C}$;
- Średnia roczna suma opadów około 700 mm;
- Średnie roczne sumy opadów z wielolecia 1961 ÷ 1980 wynoszą 769 mm;
- Średnia miesięczna suma opadów w styczniu około 40 mm;
- Średnia miesięczna suma opadów w lipcu około 80 mm;
- Długość okresu wegetacyjnego $210 \div 220$ dni

Nad terenem wyraźnie zaznacza się dominacja wiatrów wiejących z kierunków zachodnich, w szczególności z kierunku SW, W i NW, które stanowią 63% wszystkich wiatrów. Dominują wiatry bardzo słabe do 2 m/s przypadające na około 200 dni w roku oraz wiatry słabe 2 ÷ 5 m/s stanowiące około 145 dni w roku. Niekorzystnym zjawiskiem jest duża liczba dni bezwietrznych i cisz (ponad 7%), co ma ujemny wpływ na proces rozpraszania zanieczyszczeń. Największe opady notuje się w miesiącach letnich (czerwiec, lipiec), a najmniejsze w styczniu, lutym i październiku. Miasto charakteryzuje się łagodnymi stosunkami termicznymi.

Pod względem topoklimatycznym (Sendobry, 2002) obszar opracowania charakteryzują po części *topoklimaty powierzchni pokrytych budynkami, gdzie w zależności od zawartości zabudowy w okresach grzewczych pojawia się dodatkowa ilość ciepła i zanieczyszczeń pochodzących z procesów spalania, przewietrzanie jest podobne jak na terenach otaczających*. Północną, niezabudowaną część terenu zajmują *topoklimaty niezalesionych form wypukłych, o korzystnych warunkach topoklimatycznych*.

2.1.9 Powietrze atmosferyczne

Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza na terenie miasta, podobnie jak w większości miast województwa śląskiego jest emisja antropogeniczna, na którą składa się zarówno niska emisja, emisja z działalności przemysłowej, oraz emisja komunikacyjna. Emisje antropogeniczne, komunikacyjne charakterystyczne są również dla przedmiotowego obszaru miasta.

Miasto Tychy według podziału WIOŚ należy do Aglomeracji Górnośląskiej, dla której prowadzi się monitoring jakości powietrza. Na terenie miasta, przy ulicy Tolstoja znajduje się

stacja pomiarowa zanieczyszczeń powietrza (w zakresie PM10, NO_x, NO₂, SO₂, O₃). Od roku 2009 badany jest również poziom pyłu PM2,5.

Klasyfikację Aglomeracji Górnośląskiej ze względu na poszczególne zanieczyszczenia w latach 2008 – 2011 przedstawiono poniżej.

Tabela 4 Wynikowa klasa strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń oraz klasa ogólna strefy dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia na przestrzeni lat 2008 – 2011

Agglomeracja Górnośląska (w tym miasto Tychy)	Rodzaj zanieczyszczenia											
	NO ₂	SO ₂	PM10	PM2,5	O ₃	CO	C ₆ H ₆	As	Benzo(a)piren	Cd	Ni	Pb
	A	A	C	C	A	A	A	A	C	A	A	A

Źródło: WIOŚ, Katowice

Jak wynika z powyższej tabeli, na przestrzeni ostatnich lat stan sanitarny powietrza na terenie miasta Tychy utrzymuje się na jednakowym poziomie.

Tabela 5 Tło zanieczyszczeń w rejonie Tychów w 2011 roku

Tychy, ul. Tolstoja	Średnie stężenie w 2011 roku [µg/m ³]				
	PM10	SO ₂	NO ₂	Pb	Benzen
	48	-	26	-	-

Źródło: WIOŚ, Katowice, 2012

Tabela 6 Roczne zestawienie wyników pomiarów poszczególnych zanieczyszczeń powietrza na stacji pomiarowej przy ulicy Tolstoja w Tychach w 2011 roku

Parametr	Norma jednostka	Miesiąc												Średnia
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Dwutlenek siarki	[µg/m ³]	34	32	24	17	12	11	5	4	8	16	31	16	17
Tlenek azotu	[µg/m ³]	35	8	13	7	8	4	3	4	12	16	40	22	14
Dwutlenek azotu	40 [µg/m ³]	36	31	33	28	23	18	18	19	26	26	38	24	26
Tlenki azotu	30 [µg/m ³]	90	43	53	39	34	24	21	25	44	51	99	57	48
Pył zawieszony PM10	40 [µg/m ³]	86	66	65	41	30	24	20	27	35	50	100	48	48
Prędkość wiatru	[m/s]	1,0	1,5	1,1	1,0	0,6	0,6	0,7	0,6	0,5	0,7	0,8	1,2	0,8

Objaśnienia:

	Nie przekracza 50% normy lub brak normy
	Przekracza 50% normy
	Przekracza 100% normy

Źródło: WIOŚ, Katowice, strona internetowa

Tabela 7 Miesięczne zestawienie wyników pomiarów poszczególnych zanieczyszczeń powietrza na stacji pomiarowej przy ulicy Tolstoja w Tychach w 2012 roku

Parametr	Norma jednostka	Miesiąc												Rok
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Dwutlenek siarki	[µg/m ³]	22	44	24	15	9	6	5	7	10	18	30	42	19
Tlenek azotu	[µg/m ³]	7	15	14	8	4	2	2	6	13	21	36	38	14
Dwutlenek azotu	40 [µg/m ³]	24	39	29	25	21	18	19	23	26	28	33	37	27
Tlenki azotu	30 [µg/m ³]	35	62	50	37	26	21	22	32	45	60	87	95	48
Pył zawieszony PM10	40 [µg/m ³]	40	99	52	31	26	22	25	30	32	47	72	107	49
Prędkość wiatru	[m/s]	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Objaśnienia:

	Nie przekracza 50% normy lub brak normy
	Przekracza 50% normy
	Przekracza 75% normy
	Przekracza 100% normy

Źródło: WIOŚ, Katowice, strona internetowa, 2013

Jak wynika z powyższych zestawień stężenia zanieczyszczeń powietrza wyraźnie rosną w okresie jesienno – zimowym.

W granicach miasta bardzo dużego znaczenia dla kształtowania jakości powietrza odgrywają emisje komunikacyjne, zwłaszcza w centrum miasta i w rejonie głównych dróg, gdzie ruch samochodów (w tym ruch tranzytowy) jest bardzo intensywny. Mniejsze znaczenie ma emisja wtórna zanieczyszczeń pyłowych z powierzchni odkrytych, dróg, chodników, jak również zanieczyszczenia o charakterze przemysłowym z największych zakładów przemysłowych znajdujących się w granicach miasta.

Dla miasta Tychy, ze względu na przekroczenia pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz benzo(a)pirenu, sporządzono „Program Ochrony Powietrza” (2010 rok). Według POP, najwyższe stężenia średnioroczne pyłu zawieszonego PM₁₀ występują w rejonie centrum miasta w obszarze ograniczonym ulicami Oświęcimską, Beskidzką i Aleją Bielską; stężenia średnioroczne pyłu zawieszonego PM₁₀ mieszczą się w przedziale do 37,7 µg/m³ i nie powodują przekroczeń dopuszczalnego stężenia średniorocznego. Obszarem występowania przekroczeń dopuszczalnej wielkości stężeń 24-godz. (powyżej 35 w ciągu roku) są dzielnice środkowej części miasta m.in.: Czułów, Mąkołowiec, Zwierzyniec, Śródmieście, Wygorzele i Jaroszewiec; najwyższe wartości percentyla dla pyłu zawieszonego PM₁₀ mieszczą się w przedziale od 50 do 69,4 µg/m³. Na obszarze Tychów wielkość stężeń średniorocznych benzo(a)pirenu dla roku bazowego 2006 wyniosła od 1,9 do 6,03 ng/m³.

Jako cel główny Programu wyznaczono: *Dotrzymanie standardów jakości powietrza w zakresie pyłu PM₁₀ oraz znacząca redukcja stężeń B(a)P nawet przy niekorzystnych warunkach klimatycznych najpóźniej do roku 2020.*

Cele taktyczne:

- Wyeliminowanie spalania odpadów w kotłach i piecach domowych oraz na otwartych przestrzeniach – *cel zależny od działań mieszkańców, poza ustaleniami planu;*
- Wyeliminowanie spalania węgla złej jakości w kotłach i piecach domowych – *cel możliwy do osiągnięcia przez odpowiednie zapisy planu wprowadzające ogrzewanie ekologicznymi źródłami energii, możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego, czy odnawialnych źródeł energii;*
- Wsparcie istniejących działań i inwestycji w zakresie transportu, które przyczyniają się w istotny sposób do poprawy jakości powietrza na obszarach przekroczeń – *w cel ten wpisują się (w sposób pośredni) ustalenia planu dotyczące rozwoju infrastruktury komunikacyjnej w granicach analizowanego terenu;*
- Ograniczanie emisji ze źródeł komunikacyjnych w tym emisji wtórnej oraz emisji z pojazdów ciężarowych, autobusowych oraz niespełniających norm EURO na obszarach przekroczeń – *w cel ten wpisują się (w sposób pośredni) ustalenia planu dotyczące rozwoju infrastruktury komunikacyjnej w granicach analizowanego terenu;*
- Systemowe ograniczenie emisji ze źródeł przemysłowych na obszarach przekroczeń z uwzględnieniem małych źródeł o niekorzystnych parametrach wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza (niskie emitory zlokalizowane na obszarach zabudowanych) – *cel możliwy do osiągnięcia przez odpowiednie zapisy dotyczące ochrony środowiska, ujęte w planie;*
- Stworzenie mechanizmów umożliwiających wdrożenie i zarządzanie POP.

Dla Aglomeracji Górnośląskiej, do której należy również miasto Tychy, kierunkiem koniecznym do osiągnięcia redukcji w zakresie emisji powierzchniowej jest modernizacja lub likwidacja indywidualnych źródeł spalania opalanych węglem – takie indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło zdecydowanie dominują w rejonie opracowania, szczególnie w sezonie grzewczym (jesiennie-zimowym) zanieczyszczenia pochodzące z niskiej emisji stanowią dominujące źródło zanieczyszczeń.

Obecnie w ścisłych granicach opracowania występują źródła emisji zanieczyszczeń związane z zabudową i pobytem ludzi, emisje komunikacyjne, a w czasie prowadzenia prac polowych – również emisje z pól. Nie bez znaczenia dla stanu sanitarnego powietrza są również lokalne źródła zanieczyszczeń znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru miasta, przede wszystkim jako emisje komunikacyjne i bytowe. Nie przewiduje się, by w wyniku realizacji ustaleń projektu planu nowe emisje były bardziej znaczące niż dotychczas, nie będą miały charakteru uciążliwego, czemu służą zapisy projektu planu wprowadzające możliwość korzystania z ekologicznych źródeł ciepła oraz zapisy określające rodzaje usług, jakie mogą funkcjonować w granicach poszczególnych terenów objętych ustaleniami planu. Ze względu na duży obecnie udział niskiej emisji w rejonie opracowania, wskazuje się, by w nowo realizowanych obiektach źródłem energii były wysokiej jakości kotły i paliwa, w tym paliwa ekologiczne, z wyeliminowaniem węgla niskiej jakości i wyeliminowaniem spalania odpadów, plastików w domowych kotłach – co jednak nie zależy już od zapisów planu a przede wszystkim od działań podejmowanych przez samych mieszkańców.

2.1.10 Klimat akustyczny

Klimat akustyczny miasta zdominowany jest przez hałas, którego źródłem jest przede wszystkim komunikacja. Dużo mniejsze znaczenie w kształtowaniu klimatu akustycznego w granicach miasta ma emisja hałasu z zakładów przemysłowych – ich emisje mają znaczenie jedynie lokalne, ograniczone swoim zasięgiem do bezpośredniego sąsiedztwa zakładu.

W ścisłych granicach opracowania obecnie pojawia się hałas związany z pobytem ludzi oraz hałas związany z zabudową i obiektami usługowo-handlowymi tutaj zlokalizowanymi, zarówno niewielkimi sklepikami znajdującymi się na parterze budynków mieszkalnych czy większych obiektów usługowych, jak warsztaty samochodowe, czy stacje pojazdów funkcjonujące w rejonie opracowania. Lokalny klimat akustyczny kształtują również pobliskie drogi i pojazdy po nich się poruszające.

Poszczególne emisje utrzymają się również w przyszłości, nie przewiduje się jednak wzrostu ich uciążliwości, w rejonie opracowania dominował będzie hałas bytowy – tak jak obecnie.

Część terenów wyznaczonych analizowanym miejscowym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, Dz. U. Nr 120, poz. 826; zmiana w Dz. U. z 2012 roku poz. 1109), podlega ochronie przed hałasem – projekt ustala dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach **MU** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz na terenach **RM/RU**, **RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2.1.11 Środowisko biologiczne

Środowisko przyrodnicze miasta jest dość różnorodne jak na warunki miejskie – występują tutaj zarówno tereny zabudowane, zurbanizowane, pozbawione szaty roślinnej jak i tereny zieleni miejskiej, urządzonej (parki, skwery i zieleńce), a na obrzeżach miasta ekosystemy bardziej naturalne – leśne, wodne, rolne, łąkowe. Jednocześnie jednak środowisko przyrodnicze miasta pozostaje pod silną presją człowieka.

W rejonie opracowania środowisko przyrodnicze jest dość różnorodne – pojawiają się tutaj zarówno formy zieleni urządzonej, zakomponowanej w przydomowych ogrodach, jak również zieleń nieurządzona, łąkowa, użytki rolne. Ważną rolę biocenotyczną pełnią również owocowe sady znajdujące się w granicach przedmiotowego terenu.

Istniejące otwarte tereny rolnicze, łąkowe, obszary niezabudowane, nieużytki zielone stanowią enklawę dla szeregu gatunków roślin i zwierząt.



W granicach przedmiotowego obszaru nie stwierdzono obecności roślin czy siedlisk chronionych, niemniej jednak analizowany obszar ze względu na udział terenów otwartych, sąsiedztwo użytków rolnych rozciągających się za granicami analizowanego terenu oraz niedaleką odległość od lasu charakteryzuje się stosunkowo dużą bioróżnorodnością jak na warunki miejskie.



Jednocześnie jednak zauważyć należy, że obserwowane tendencje do odchodzenia od profilu rolnictwa i postępująca zabudowa terenu przyczynia się do stopniowego zmniejszenia zasobów przyrodniczych terenu – ubywa otwartych pól, łąk i nieużytków zielonych, wzrasta natomiast powierzchnia terenów zabudowanych, zainwestowanych technicznie, gdzie możliwość kształtowania lokalnej bioróżnorodności jest mniejsza, ograniczona celowym działaniem człowieka.

W granicach terenu opracowania nie stwierdzono gatunków roślin chronionych wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 roku w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. Nr 14, poz. 81).

W granicach analizowanego obszaru nie ma również siedlisk chronionych wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 roku w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. Nr 77, poz. 510, zmiana rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 sierpnia 2012 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 - Dz. U. z 2012 roku, poz. 1041).

Fauna występująca na analizowanym obszarze miasta jest stosunkowo bogata jak na warunki miejskie, na co wyraźny wpływ ma częściowo otwarty charakter terenu, obecność zarówno otwartych pól, łąk i zadrzewień mogących stanowić miejsce schronienia dla szeregu gatunków zwierząt, zwłaszcza ptaków.

Lokalna fauna reprezentowana jest przez szereg gatunków zwierząt, dominują gatunki pospolite, nie mniej jednak występują również gatunki chronione, zwłaszcza ptaki. Wśród bezkręgowców zdecydowanie dominują owady, zwłaszcza owady zapylające, odgrywające ważną rolę w okolicznych sadach i ogrodach. Wśród pól i łąk spotkać można szereg pospolitych motyli, błonkówek, chrząszczy, owadów prostoskrzydłych i innych.

Ptaki występujące na analizowanym terenie to w głównej mierze ptaki śpiewające, wróblowate, ale pojawiają się również drapieżne myszołowy i pustułki. Pospolicie spotyka się tutaj gołębie, wróble, jaskółki, sikorki, kosy, szpaki, trznadłe, skowronki, bażanty, sroki – gatunki te występują zarówno w rejonie opracowania (zarówno wśród zieleni przydomowych ogrodów, sadów jak i na terenach rolniczych i nieużytkach łąkowych), jak i w jego otoczeniu.

Czasem wśród otwartych pól, zarówno w granicach analizowanego terenu jak i w jego otoczeniu, zwłaszcza w części północnej obserwować można sarny i zajęce.

Obecne funkcje analizowanego obszaru zostaną po części utrzymane również w przyszłości jako zielenć urządzona, zielenć przydomowych ogrodów, zielenć na terenach produkcji rolniczej. Jednocześnie jednak nowa zabudowa bez wątpienia wpłynie na zmniejszenie obecnych zasobów przyrodniczych terenu.

2.1.12 Środowisko kulturowe – zabytki

W obszarze objętym ustaleniami projektu miejscowego planu zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu (oznaczone na rysunku planu):

- budynek przy ul. Mikołowskiej 36;
- budynek przy ul. Mikołowskiej 38;
- budynek przy ul. Powstańców 72.

Projekt miejscowego planu wprowadza następujące zasady ochrony tych obiektów zabytkowych:

- nakaz zachowania gabarytów obiektu;
- nakaz zachowania gzymsów, w tym gzymsów międzykondygnacyjnych;
- nakaz zachowania detali architektonicznych, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych;
- nakaz zachowania podziałów stolarki okiennej lub drzwiowej;
- zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków za wyjątkiem szyldów.

Ustalenia planistyczne nie stanowią zagrożenia dla obiektów zabytkowych.

Podsumowując, uznać należy, że przedmiotowy obszar miasta predysponowany jest do rozwoju funkcji jakie się tutaj wyznacza – jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, wyznaczenia najbardziej optymalnych funkcji terenu i wyeliminowania funkcji niewłaściwych czy uciążliwych.

2.1.13 Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Istniejący stan środowiska na terenie objętym ustaleniami planu opisany został w punkcie powyżej.

Analiza stanu środowiska oraz projektu mpzp nie wskazuje, aby realizacja planowanych ustaleń planu stanowiła znaczące oddziaływanie na środowisko, a tym bardziej oddziaływanie to nie wystąpi w dalszym otoczeniu – przedmiotowy obszar jest po części zabudowany i zainwestowany technicznie, a nowo wyznaczone funkcje terenu, możliwość wprowadzenia nowej zabudowy stanowić będą jedynie kontynuację obecnych funkcji terenu. Największy i najbardziej znaczący wpływ zaznaczy się jedynie w odniesieniu do wartości przyrodniczych terenu – w przypadku dalszej zabudowy otwartych terenów, terenów rolniczych i nieużytków porolnych.

W zasięgu oddziaływań analizowanego dokumentu znajdują się:

- **środowisko społeczne, jakość życia mieszkańców** – wpływ pozytywny w odniesieniu do zapewnienia mieszkańcom terenów mieszkaniowych i usługowych, a tym samym poprawa komfortu pobytu i zamieszkania w mieście (ale też ubytek terenów uprawianych rolniczo);
- **środowisko gruntowo-wodne, jakość powietrza** – zapisy normujące gospodarkę ściekową i sposób postępowania z odpadami zabezpieczają lokalne środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami, możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego zminimalizują tzw. niską emisję. Ze względu na duży udział tzw. niskiej emisji obserwowany obecnie w terenie (zdecydowana większość zabudowy korzysta z indywidualnych źródeł ogrzewania), szczególnie ważne jest, by nowo wprowadzona zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa miała możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego oraz z ekologicznych źródeł energii, a jeżeli już indywidualne piece grzewcze, to na paliwo najbardziej przyjazne środowisku, w wysokosprawnych urządzeniach;
- **krajobraz** – nowe elementy zagospodarowania mogą wpłynąć na walory krajobrazowe – czemu służy m.in. przestrzeganie zasad kompozycyjnych, określone gabaryty zabudowy, uporządkowanie dostępnej przestrzeni. Nowa zabudowa spowoduje zajęcie wolnych przestrzeni, dojdzie do przesłonięcia terenów otwartych, w tym również przesłonięcia otwarcie widokowych na pobliskie tereny leśne i łąkowe rozciągające się za północnymi granicami terenu opracowania (wskazane oddalenie zabudowy od granicy lasu, jako strefa buforowa – nie powinny tu też być działki grodzone);
- **środowisko przyrodnicze** – projekt planu gwarantuje powierzchnię biologicznie czynną, wprowadza teren zieleni urządzonej. Tak więc zieleń zachowana zostanie zarówno jako zakomponowana zieleń urządzona jak i tereny przydomowych ogrodów, tereny produkcji rolniczej czy sadowniczej. Jednocześnie jednak zaznaczy się negatywny wpływ w odniesieniu do zajęcia nieużytków, terenów zieleni nieurządzonej, porolnej, które zajęte zostaną pod nowe formy zagospodarowania, w tym nowe budownictwo (jednak wprowadzając zieleń w przydomowych ogrodach, może zostać wzbogacone środowisko o nowe gatunki, a co nimi idące owady i ptaki).

Analizowany obszar nie obejmuje terenów objętych ochroną prawną (ustawa o ochronie przyrody). Na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu nie występują też ustanowione czy proponowane obszary Natura 2000.

Analiza projektowanego dokumentu w nawiązaniu do istniejącego stanu środowiska nie wskazuje, aby wystąpiły znaczące negatywne oddziaływania czy uciążliwości dla środowiska i mieszkających w nim ludzi. Mogące wystąpić oddziaływania w odniesieniu do środowiska przyrodniczego będą mieć zasięg lokalny, ograniczony do samego terenu objętego ustaleniami projektu miejscowego planu.

2.2 Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu (mpzp)

Zapisy projektu miejscowego planu sankcjonują obecny sposób zagospodarowania i użytkowania przedmiotowego obszaru miasta, wprowadzając możliwość rozwoju nowej zabudowy jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania przedmiotowego terenu, umożliwiając dalszy rozwój tej części miasta. Zapisy planu pozwolą uporządkować istniejący sposób użytkowania terenu, pozwolą wyeliminować nieoptymalne formy zagospodarowania, wyeliminują zwłaszcza funkcje usług uciążliwych dla środowiska i okolicznych mieszkańców, czemu służą precyzyjne zapisy planu wyznaczające określone rodzaje usług w obrębie poszczególnych terenów objętych zapisami projektu planu.

Obecnie teren jest w części zabudowany i zainwestowany technicznie, dokonane już zmiany w lokalnym środowisku są trwałe i nie przewiduje się innych, znacząco różnych funkcji tej części miasta, kontynuacja obecnego sposobu użytkowania i zagospodarowania analizowanego obszaru miasta jest całkowicie zgodna z już wprowadzonymi funkcjami. W przypadku braku jakichkolwiek rozwiązań planistycznych w odniesieniu do analizowanego terenu, w tym brak uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego, pozostawienie lokalnego środowiska w stanie istniejącym pozwoli zachować obecny stan środowiska, w tym również istniejące tereny otwarte i rolnicze. Brak odpowiednich rozwiązań planistycznych może jednak powodować w przyszłości chaos kompozycyjny, zwłaszcza w kontekście nieoptymalnego wykorzystania terenu pod inne cele (np. usługi uciążliwe dla środowiska), bądź jego przyrodniczą degradację – w momencie zaśmiecenia terenu, czy wprowadzenia nowej zabudowy nie związanej z otoczeniem, czy fragmentacji otwartej przestrzeni.

Biorąc pod uwagę powyższe wskazania uważa się, że przyjęcie precyzyjnych ustaleń planistycznych i wytycznych, co do dalszego zagospodarowania i użytkowania analizowanego obszaru przyczyni się do uporządkowania dostępnej przestrzeni oraz wyeliminuje mało optymalne formy zagospodarowania i potencjalne uciążliwości z tym związane.

2.3 Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu (mpzp), w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody

Analizowany obszar miasta znajduje się całkowicie poza ustanowionymi formami ochrony przyrody powołanymi do chwili obecnej na terenie miasta Tychy. Użytek ekologiczny „Paprocany” – jedyna obszarowa forma ochrony przyrody, znajduje się w odległości kilku kilometrów od granic analizowanego terenu.

Na terenie miasta znajdują się dwa pomniki przyrody – w rejonie Paprocany, całkowicie poza analizowanym obszarem miasta.

Planowane docelowe przeznaczenie analizowanego obszaru miasta stanowić będzie kontynuację obecnego sposobu zagospodarowania – jako tereny zabudowane, zainwestowane technicznie, związane częściowo z działalnością rolniczą, z dogodnym powiązaniem z układem komunikacyjnym miasta. Plan szczegółowo określa rodzaje usług, jakie mogą być prowadzone w granicach poszczególnych terenów, eliminuje funkcje nieoptymalne czy uciążliwe dla lokalnego środowiska i mieszkańców, w związku z czym nie przewiduje się, by stan środowiska w granicach przedmiotowego terenu pogorszył się, bądź by pojawiły się nowe, znaczące emisje zanieczyszczeń czy inne problemy ochrony środowiska. Najbardziej zauważalne zmiany w odniesieniu do środowiska przyrodniczego zaznaczają się przez zajęcie części terenów otwartych pod nową zabudowę, z czym wiązać się będzie trwały ubytek gruntów czynnych biologicznie oraz siedlisk i gatunków tam występujących.

Tak więc do najbardziej istotnych, potencjalnie problemowych, aspektów lokalnego środowiska przyrodniczego zaliczyć można przede wszystkim niewielki ubytek terenów zieleni wraz z pokrywą glebową i organizmami je zasiedlającymi związany z rozwojem nowych form zagospodarowania terenu, wprowadzeniem nowej zabudowy i związana z tym konieczność pełnego uregulowania gospodarki ściekowej i odpadowej dla wyeliminowania przedostawania się zanieczyszczeń bezpośrednio do środowiska.

W wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu przewidywane oddziaływania nie będą się odznaczały w lokalnym środowisku znacząco, prawidłowe rozwiązania dotyczące odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami wprowadzone zgodnie z ustaleniami projektu mpzp stanowią podstawę ochrony zasobów gruntowo-wodnych w kontekście wyeliminowania przedostawania się zanieczyszczeń bezpośrednio do środowiska gruntowego i/lub wodnego. Możliwość korzystania z ekologicznych źródeł energii czy korzystania z ciepła zdalaczynnego ograniczy zjawisko tzw. niskiej emisji. Szczegółowo wyznaczone rodzaje usług, jakie mogą być prowadzone w granicach poszczególnych terenów wyeliminują funkcje nieodpowiednie czy uciążliwe dla środowiska i jego mieszkańców.

W odniesieniu do środowiska społecznego spodziewać się można poprawy komfortu zamieszkania, uporządkowania dostępnej przestrzeni, wyeliminowania funkcji nieoptymalnych, czy uciążliwych. W kontekście środowiska przyrodniczego nie przewiduje się powstania znaczących uciążliwości czy zagrożeń, nie przewiduje się degradacji przyrodniczej analizowanego obszaru miasta.

Biorąc pod uwagę poszczególne zapisy analizowanego dokumentu, stan istniejący środowiska oraz istniejące zagospodarowanie, nie przewiduje się, by na analizowanym terenie pojawiły się uciążliwości czy zagrożenia dla lokalnego środowiska wynikające z realizacji ustaleń planu, żadne z proponowanych rozwiązań nie będzie stanowić znaczącej uciążliwości dla środowiska tej części miasta.

2.4 Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu (mpzp), oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu

Polskie prawo uwzględnia szereg międzynarodowych dyrektyw i konwencji – cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym zostały wdrożone do polskiego prawodawstwa i tym samym, pośrednio, znalazły swoje odzwierciedlenie w projektowanym dokumencie.

Analizowany projekt mpzp w zakresie możliwym do zapisów planu uwzględnia obowiązujące **przepisy prawne** (m.in. Prawo ochrony środowiska w odniesieniu do ogólnych zasad ochrony środowiska, nieprzekraczania standardów i norm w zakresie ochrony środowiska, w zakresie ochrony wód, gleby i powietrza, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, ochrony akustycznej terenów, Prawo wodne w zakresie rozwiązań gospodarki ściekowej oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustawę o odpadach w zakresie gospodarki odpadami, ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Prawo budowlane w zakresie parametrów / gabarytów obiektów). Proponowane rozwiązania dotyczące infrastruktury technicznej, sieciowej (wodociąg, gazociąg, kanalizacja, elektroenergetyka, gospodarka odpadami), uzgodnione z administratorami poszczególnych sieci, pozostają w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i nie stanowią dla niego zagrożenia.

Przedmiotowy obszar miasta znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych, w jego granicach nie ma siedlisk czy roślin chronionych. Ochronie poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego analizowanego obszaru służą szczegółowe zapisy dotyczące sposobu odprowadzania ścieków i wód opadowych, gospodarki odpadami, korzystania z ekologicznych źródeł energii. Ochronie poszczególnych elementów środowiska służy również racjonalne gospodarowanie dostępną przestrzenią, precyzyjne wyznaczenie rodzaju usług, jakie mogą być realizowane w granicach poszczególnych terenów.

Na podstawie analizy planowanego zagospodarowania obszaru miasta, zachowującego obecny sposób zagospodarowania i użytkowania z dopuszczeniem możliwości jego rozwoju i uporządkowania poszczególnych funkcji, uznaje się, że realizacja ustaleń projektu miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru miasta nie będzie powodować istotnych problemów ani sytuacji konfliktowych, nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska. Realizacja poszczególnych zapisów planu przyczyni się do dalszego rozwoju tej części miasta, z poszanowaniem wartości środowiska przyrodniczego i zagwarantowaniem komfortu zamieszkania i pobytu w tej części miasta.

Plan nie przewiduje znaczących zmian w obecnym zagospodarowaniu analizowanego obszaru, kontynuacja obecnego sposobu użytkowania jako terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych wraz z terenami zieleni urządzonej oraz terenami produkcji rolnej czy sadowniczej nie wpłynie znacząco na lokalne środowisko w sensie negatywnym.

Realizacja poszczególnych zapisów projektu planu **wpłynie korzystnie**, przede wszystkim w zakresie:

- uporządkowania dostępnej przestrzeni, wypełnienie wolnych luk budowlanych,
- odpowiednich rozwiązań dotyczących skomunikowania terenu,
- wyeliminowania nieoptymalnych funkcji terenu, zwłaszcza wyeliminowanie możliwości rozwoju usług uciążliwych dla lokalnego środowiska i mieszkańców,
- ochrony akustycznej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej,
- unormowanie gospodarki ściekowej, w tym również możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie poszczególnych działek.

Najbardziej negatywnym aspektem wprowadzenia nowej zabudowy będzie ubytek otwartych terenów rolniczych i użytków porolnych, łąkowych.

Wydaje się, że kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania analizowanego obszaru w nawiązaniu zarówno do już istniejącej zabudowy i zainwestowania, jest całkowicie uzasadniona – tereny porolne, nieużytki zielone stanowić mogą rezerwę pod nowe tereny inwestycyjne, zwłaszcza budownictwo mieszkaniowe – pod warunkiem istnienia rzeczywistych potrzeb miasta w tym zakresie. W odniesieniu do wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej,

wskazuje się, by w pierwszej kolejności pod zabudowę zajmowane były fragmenty na obrzeżach terenu, stanowiące wolne luki budowlane, bez nadmiernego wnikanía w głąb terenów otwartych i bez zbędnej fragmentacji wolnej przestrzeni, która nadal mogłaby pełnić funkcje przyrodnicze.

3 PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU (MPZP) NA ŚRODOWISKO

3.1. Oddziaływanie na poszczególne elementy środowiska

Struktura przyrodnicza analizowanego obszaru miasta została w dużej mierze ukształtowana i podporządkowana człowiekowi – jako tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, otwarte tereny rolnicze i tereny gospodarki rolnej. Istniejąca zabudowa stanowi trwały element lokalnego środowiska. Uważa się, że oddziaływanie projektu miejscowego planu nie będzie miało znacząco negatywnego wpływu w odniesieniu zarówno do siedlisk przyrodniczych, krajobrazowych jak i warunków życia okolicznych mieszkańców.

3.1.1 Różnorodność biologiczna, siedliska przyrodnicze, oddziaływanie na rośliny, zwierzęta

W odniesieniu do różnorodności biologicznej, siedlisk przyrodniczych, oddziaływania na rośliny, zwierzęta przewiduje się:

- 1) trwały ubytek terenów otwartych, nieużytków zielonych i łąkowych oraz gruntów czynnych biologicznie zajętych pod nową zabudowę,
- 2) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – określonej szczegółowo w planie dla poszczególnych terenów,
- 3) zachowanie wartości przyrodniczych w obrębie terenu zieleni urządzonej **ZP**,
- 4) ochronie środowiska przyrodniczego służą również zapisy o nakazie uwzględniania ustaleń planu w zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz zasad gospodarowania odpadami, o czym szczegółowo mowa w planie.

Nie przewiduje się działań wynikających z planowanego przeznaczenia terenu, mogących przyczynić się do degradacji przyrodniczej analizowanego terenu – pod warunkiem przestrzegania zapisów projektu planu odnoszących się do zagwarantowania powierzchni biologicznie czynnej oraz ogólnych zasad ochrony środowiska.

3.1.2 Środowisko gruntowo-wodne (wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnia ziemi, zasoby naturalne)

W odniesieniu do środowiska gruntowo-wodnego (wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnia ziemi, zasoby naturalne) przewiduje się:

- 1) uwzględnianie zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, oraz gospodarki odpadami – projekt planu wprowadza szczegółowe wytyczne dotyczące rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej na analizowanym terenie (rozdzielczy system kanalizacji, możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach poszczególnych działek budowlanych),
- 2) negatywnym aspektem zapisów projektu planu będzie niewielka utrata części gleb, które zostaną zajęte pod nowe elementy zagospodarowania obszaru, pod zabudowę, gdzie zwiększy się powierzchnia gruntów utwardzonych, pozbawionych naturalnej pokrywy glebowej.

Uważa się, w odniesieniu do tych komponentów środowiska (wody, gleby, zasoby naturalne), przy właściwej realizacji ustaleń zapisów analizowanego dokumentu, nie zaznaczy się znacząco negatywny wpływ.

3.1.3 Powietrze i klimat (w tym również klimat akustyczny), emisje zanieczyszczeń

W odniesieniu do powietrza i klimatu (w tym również klimatu akustycznego), emisji zanieczyszczeń przewiduje się:

1) niewielkie emisje obejmować będą:

- **hałas** – w związku z realizacją ustaleń planu hałas nie będzie znacząco inny niż obecnie – analizowany obszar miasta ma obecnie charakter podmiejski i charakter ten utrzyma również w przyszłości. W granicach przedmiotowego obszaru znajduje się szereg różnych źródeł hałasu, stan ten utrzyma się również w przyszłości. Nowe funkcje terenu nie będą znaczącym, dodatkowym źródłem hałasu, nie przewiduje się powstania uciążliwości akustycznych – czemu służą zapisy planu wyznaczające rodzaj usług jakie mogą być realizowane w granicach poszczególnych terenów oraz ochrona akustyczna terenów związanych ze stałym pobytem ludzi – dla części terenów ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony 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) – na terenach **MN** jak dla zabudowy jednorodzinnej, na terenach **MU** jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na terenach **RM/RU**, **RU** jak dla zabudowy zagrodowej.
- **zanieczyszczenia do powietrza** – w związku z wprowadzeniem nowej zabudowy pojawić się mogą nowe emisje do powietrza – zarówno bytowe jak i komunikacyjne. Podkreślić jednak należy, że emisje takie powstają na analizowanym obszarze miasta już obecnie. Dla ograniczenia zjawiska tzw. niskiej emisji projekt planu wprowadza szereg zapisów dotyczących zaopatrzenia w ciepło, m.in. dostarczanie ciepła z istniejącej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną, paliwem ciekłym, paliwem gazowym, odnawialnym źródłem energii. W budynkach jednorodzinnych będzie również możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwem stałym o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 80%.
- **odpady** – funkcjonowanie obszaru objętego ustaleniami planu będzie generowało głównie odpady komunalne – podobnie jak obecnie. Gospodarkę odpadami zarówno na analizowanym obszarze miasta jak i całego miasta Tychy reguluje Uchwała Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Tychy. Projekt planu wprowadza nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 roku poz. 391) oraz opracowaną na podstawie ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- **ścieki** – związane będą z funkcjonowaniem obszaru zarówno jako ścieki komunalne jak i wody opadowe i roztopowe – ścieki te powstają już obecnie. Spodziewać się można wzrostu ilości generowanych ścieków, co będzie związane z wprowadzeniem nowej zabudowy kubaturowej. Zapisy planu normujące gospodarkę wodno-ściekową i wprowadzające rozdzielną sieć kanalizacji zabezpieczą lokalne środowisko gruntowe i wodne przed wnikaniem do nich zanieczyszczeń. Projekt planu wprowadza nakaz odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, wody opadowe i roztopowe mają być odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej bądź zagospodarowane w obrębie własnej działki budowlanej.

Negatywny wpływ ujawniać się może przy nieprzestrzeganiu standardów emisyjnych na etapie planowania, wykonywania i eksploatacji poszczególnych terenów objętych ustaleniami

mpzp, co w konsekwencji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska (co pozostaje już poza ustaleniami planu).

3.1.4 Krajobraz

W odniesieniu do walorów krajobrazowych:

- 1) zmiany w krajobrazie wynikać będą z wprowadzenia nowej zabudowy kubaturowej – może dojść do przesłonięcia otwartych krajobrazów,
- 2) ochronie walorów krajobrazowych obszaru służą zapisy dotyczące intensywności zabudowy poszczególnych terenów, zagwarantowania odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej, odpowiedniej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nakaz stosowania na elewacji budynków określonych rodzajów materiałów,
- 3) dla terenu zieleni urządzonej **ZP** plan wprowadza zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i nośników reklamowych,
- 4) ochronie walorów krajobrazowych pośrednio służą zapisy planu wprowadzające określone rodzaje usług w granicach poszczególnych terenów objętych projektem planu, co wyeliminuje negatywny wpływ na walory estetyczne terenu.

Biorąc pod uwagę poszczególne zapisy planu, nie przewiduje się pogorszenia walorów estetyczno-krajobrazowych związanych z realizacją ustaleń projektu planu. Poszczególne zapisy planu pozwolą wyeliminować nieodpowiednie formy zagospodarowania, pozwolą na oszczędne korzystanie z dostępnej przestrzeni i jej uporządkowanie.

3.1.5 Środowisko społeczne

W odniesieniu do środowiska społecznego (w tym zdrowia mieszkańców) przewiduje się:

- 1) oddziaływanie pozytywne zaznaczy się w odniesieniu do całego obszaru objętego planem – w zakresie uporządkowania dostępnej przestrzeni, wyznaczenia terenów nowej zabudowy, określenie rodzajów usług, jakie mogą być pełnione w granicach poszczególnych terenów, wyeliminowania form nieodpowiednich,
- 2) zapisy regulujące intensywność zagospodarowania przedmiotowych terenów, wyznaczenia powierzchni biologicznie czynnej oraz warunki korzystania ze środowiska w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i mediów są gwarancją bezpieczeństwa dla środowiska tej części miasta,
- 3) ochrona akustyczna części terenów objętych planem związanych z pobytem ludzi (dotyczy terenów **MN, MU, RM/RU, RU**).

Żaden z zapisów planu nie wprowadza zagrożenia dla zdrowia bądź życia ludzi, nie przewiduje się tu żadnych znaczących ingerencji w środowisko tej części miasta.

3.1.6 Zabytki

W odniesieniu do środowiska kulturowego nie przewiduje się znaczących oddziaływań wynikających z przyjęcia ustaleń planistycznych – plan wprowadza ochronę konserwatorską dla trzech budynków znajdujących się przy ulicy Mikołowskiej 36, 38 oraz przy ulicy Powstańców 72.

Dla ochrony tych obiektów plan wprowadza szczegółowe obostrzenia – nakaz zachowania gabarytów tych obiektów, nakaz zachowania gzymsów, w tym gzymsów międzykondygnacyjnych, nakaz zachowania detali architektonicznych, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych, nakaz zachowania podziałów stolarki okiennej lub drzwiowej, oraz zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacji budynków za wyjątkiem sztyldów.

Nie przewiduje się negatywnego wpływu wynikającego z ustaleń planu na obiekty zabytkowe znajdujące się zarówno w granicach analizowanego obszaru jak i na terenie miasta Tychy.

3.1.7 Dobra materialne

Dzisiaj teren objęty projektem mpzp jest w części już zabudowany, ustalenia projektu mpzp mogą mieć wpływ na dobra materialne, zwłaszcza w odniesieniu do możliwości rozwoju nowych funkcji terenu, wprowadzenia nowej zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i usług i handlu. Zapisy projektu planu uwzględniają również prawa własności.

3.1.8 Zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

Zależności i oddziaływania pomiędzy poszczególnymi komponentami środowiska, a wynikającymi z wprowadzenia ustaleń projektu mpzp przedstawiono schematycznie / tabelarycznie poniżej.

Tabela 8 Zbiorcze zestawienie wpływu ustaleń projektu mpzp na lokalne środowisko przyrodnicze i społeczne

Komponenty środowiska i warunki równowagi rozwoju sprzyjające ochronie środowiska	Konsekwencje dla środowiska przyrodniczego	Skutki dla społeczeństwa
Rzeźba terenu	Rzeźba terenu została już w części przekształcona dotychczasową działalnością człowieka (istniejąca zabudowa). Nie przewiduje się destruktywnego wpływu na lokalną rzeźbę.	
Zasoby surowców mineralnych	Konieczność uwzględniania istniejących uwarunkowań wynikających z działalności górnictwa podziemnego, istniejących warunków geotechnicznych w przyszłym zagospodarowaniu obszaru.	
Powietrze i klimat; jakość lokalnego powietrza; warunki lokalnego klimatu	Emisje zanieczyszczeń obecne już dzisiaj – nie przewiduje się znaczących zmian w tym zakresie, nowe emisje nie będą znacząco większe niż obecnie, nie będą miały charakteru uciążliwego.	
Wody powierzchniowe; zmiany w stosunkach wodnych, jakość wód	Plan wprowadza rozdzielczy system kanalizacji. Kompleksowe rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej są podstawą dla ochrony środowiska wodnego. Nie przewiduje się zmian stosunków wodnych.	
Wody podziemne; ilość wód; jakość wód	Prawidłowe rozwiązania techniczne, rygorystyczne przestrzeganie zapisów prawa i właściwie prowadzona gospodarka ściekowa nie wpłynie na wody podziemne. Brak znaczących emisji zanieczyszczeń.	
Gleby (jakość bonitacyjna, zanieczyszczenie, degradacja, narażenie na erozję, denudację, itp.)	Ubytek gleb czynnych biologicznie jedynie w miejscach gdzie planowana jest realizacja nowych obiektów kubaturowych	Dalszy rozwój przestrzenny przedmiotowego obszaru miasta a tym samym podniesienie jego atrakcyjności dla mieszkańców miasta.
Flora (spadek liczebności, udział gatunków obcych, zubożenie gatunkowe) i fauna (spadek liczebności populacji, zubożenie różnorodności itp.)	Zachowanie terenów zieleni urządzonej, zagwarantowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni zieleni na terenach gdzie wprowadza się nową zabudowę.	Nieznaczne wzmocnienie struktury przyrodniczej obszaru w oparciu o nowe elementy zieleni urządzonej a co za tym idzie wzrost atrakcyjności dla okolicznych mieszkańców.
Leśnictwo	Brak lasów - brak wpływu.	
Krajobraz, walory estetyczne i uciążliwość wizualna	Możliwe przesłonięcie otwartych krajobrazów rolniczych.	Uporządkowanie przestrzeni.

Istniejące obszary chronione – przyrody i krajobrazu	Brak obszarów chronionych – brak wpływu	
Dziedzictwo kulturowe – zabytki, strefy konserwatorskie	Brak negatywnego wpływu.	
Zagrożenie powodziowe.	Brak	
Klimat akustyczny	Klimat akustyczny podobny jak obecnie.	Projekt planu wprowadza ochronę akustyczną terenów związanych ze stałym pobytym ludzi
Obszary położone poza granicą województwa	Brak wpływu	
Obszary proponowane do ochrony z mocy ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków	Brak wpływu	

Zależności między poszczególnymi elementami lokalnego środowiska zestawiono w poniższej tabeli (uwzględniające te elementy środowiska, które są istotne z punktu widzenia analizowanego dokumentu i jego zapisów):

Tabela 9 Ocena wpływu zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poszczególne elementy środowiska

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Elementy środowiska				
	Środowisko społeczne, warunki życia mieszkańców	Siedliska przyrodnicze	Środowisko gruntowo-wodne	Krajobraz	Środowisko kulturowe, zabytki
MN – tereny zabudowy jednorodzinnej	+++	-	-	±	0
MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	+++	-	-	±	0
U – tereny zabudowy usługowej	+++	-	-	±	0
RM/RU – tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, RU – teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych	+++	+	+	±	0
W – tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę	+	0	+	±	0
ZP – teren zieleni urządzonej	+++	+++	+++	+++	0
KDL, KDD, KDW – tereny komunikacji	+++	-	-	-	0

Objaśnienia:

+++	silny pozytywny wpływ
+	słaby pozytywny wpływ
0	brak znaczącego wpływu/ wpływ pomijalny
±	możliwy wpływ zarówno pozytywny jak i negatywny
-	słaby negatywny wpływ
---	silny negatywny wpływ

Jak wynika z powyższego zestawienia, wpływ realizacji zapisów projektu miejscowego planu zaznaczy się pozytywnie przede wszystkim w odniesieniu do warunków życia mieszkańców.

Niewielki wpływ negatywny może się pojawić w odniesieniu do walorów przyrodniczych terenu, środowiska gruntowo-wodnego, co związane będzie z wprowadzeniem nowych elementów zagospodarowania i zmniejszeniem się powierzchni terenów otwartych, pozostających w funkcji przyrodniczej. W odniesieniu do środowiska kulturowego i zabytków nie przewiduje się negatywnego wpływu.

Oddziaływanie ustaleń projektu planu nie będzie znaczące – biorąc pod uwagę już istniejącą zabudowę – jako trwały element środowiska oraz obserwując obecne tendencje do odchodzenia od profilu rolnictwa i stopniową zabudowę terenu. Szczegółowe zapisy projektu miejscowego planu dają możliwość dalszego rozwoju tej części miasta z poszanowaniem istniejących walorów środowiska naturalnego, uporządkowaniem dostępnej wolnej przestrzeni oraz wyeliminowania rozwoju funkcji nieodpowiednich czy uciążliwych dla lokalnego środowiska, zarówno przyrodniczego jak i społecznego.

3.2. Oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne

Na podstawie zapisów projektu miejscowego planu schematycznie oszacowano potencjalne oddziaływanie zapisów analizowanego dokumentu na środowisko, jego poszczególne komponenty oraz obszary Natura 2000, z uwzględnieniem ich przypuszczalnego czasu trwania i rodzaju oddziaływania.

Tabela 10 Potencjalne możliwe oddziaływanie zapisów projektu planu na poszczególne elementy środowiska i obszary NATURA 2000

Przewidywane oddziaływania*	obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru	Na cele i przedmiot ochrony											
		środowiska											
		Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny, siedliska	Wodę	Powietrze	Powierzchnię ziemi	Krajobraz	Klimat akustyczny	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
Rodzaj													
Bezpośrednie			+		-			-					
Pośrednie		-	+	-						-			+
Wtórne													
Skumulowane													
Czas trwania													
Krótkoterminowe				-	-			-		-			
Średnioterminowe													
Długoterminowe		-	+	-	-			-		-			+
Stałe													
Chwilowe													

* - z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

Objaśnienia:

+	znacząco pozytywne
-	znacząco negatywne
	oddziaływanie nieznaczne – pozytywne bądź negatywne w zależności od przyjętych rozwiązań
	brak oddziaływań – oddziaływanie znikome

Jak wynika z powyższej tabeli, realizacja zapisów projektu miejscowego planu będzie mieć bezpośredni wpływ na środowisko społeczne, siedliska przyrodnicze, jak również na po-

wierzchnię ziemi i krajobraz – będą to oddziaływania zarówno pozytywne jak i negatywne, większość tych oddziaływań będzie mieć charakter długotrwały.

Biorąc pod uwagę obecny sposób zagospodarowania obszaru, oddziaływanie ustaleń planu nie będzie znaczące, poszczególne zapisy projektu planu stanowią usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania w granicach przedmiotowego obszaru miasta, dając możliwość dalszego jego rozwoju.

Nie przewiduje się pojawienia się w granicach analizowanego terenu znaczących, uciążliwych nowych emisji, czemu służą w dużej mierze zapisy planu odnoszące się między innymi do rodzaju usług, jakie mogą być realizowane w granicach poszczególnych terenów, ochrona akustyczna terenów związanych ze stałym pobytom ludzi czy w zakresie gospodarki odpadami. Krótkotrwałe, przejściowe uciążliwości ujawnić się mogą na etapie wprowadzania nowych elementów zagospodarowania obszaru, wprowadzenia nowej zabudowy, usług. Oddziaływania te przejawiać się będą jako hałas, emisje zanieczyszczeń czy wpływ na krajobraz. Bez wątpienia również nowo wprowadzone formy zagospodarowania, nowa zabudowa kubaturowa spowodują zwiększenie presji antropogenicznej na analizowanym obszarze miasta i ubytek terenów pozostających obecnie w funkcji przyrodniczej.

Na podstawie zapisów projektu miejscowego planu zidentyfikowano istotne, potencjalne negatywne oddziaływania przyporządkowując im czas trwania:

Tabela 11 Ocena szacunkowa potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko zapisów projektu miejscowego planu

Identyfikacja potencjalnych oddziaływań	Czas trwania	Rodzaj
Oddziaływanie <i>negatywne</i> na rośliny i zwierzęta, tereny zieleni – dotyczy terenów, gdzie zostanie wprowadzone nowa zabudowa czy nowe elementy zagospodarowania terenu, realizacji nowej zabudowy.	Krótko- i długo-terminowe	bezpośrednie
Wpływ na środowisko gruntowe, powierzchnię ziemi – oddziaływanie <i>negatywne</i> poprzez ubytek gleb czynnych biologicznie zajętych pod nową zabudowę, przekształcenia powierzchni.	Długoterminowe, trwałe	bezpośrednie
Możliwe krótkotrwałe pogorszenie walorów krajobrazowych na etapie budowy nowych obiektów kubaturowych. W dalszym etapie – <i>poprawa</i> poprzez uporządkowanie dostępnej przestrzeni, estetyczne zagospodarowanie terenu. Jednocześnie możliwe przesłonięcie otwartych krajobrazów rolniczych.	Krótko- i długo-terminowe, trwałe	bezpośrednie i pośrednie
Emisje – związane z powstawaniem: ścieków, odpadów, hałasu – podobnie, jak obecnie, nie mające charakteru uciążliwego.	Długoterminowe	pośrednie

Uznać można, że nowe elementy zagospodarowania przedmiotowego obszaru miasta nie będą stanowiły nowej, znaczącej uciążliwości a stanowić będą jedynie kontynuację zagospodarowania istniejącego już obecnie. Nie przewiduje się pojawienia się w granicach analizowanego obszaru znaczących, uciążliwych nowych emisji – przy założeniu, że wszyscy użytkownicy terenu przestrzegać będą obowiązujących ogólnych przepisów prawnych jak i przepisów wprowadzonych prawem lokalnym.

Dla zminimalizowania wszelkich negatywnych oddziaływań wskazuje się by nowa zabudowa w pierwszej kolejności realizowana była jako wypełnienie wolnych luk budowlanych bez nadmiernego wnikania w głąb terenów otwartych, bez fragmentowania dostępnej otwartej przestrzeni.

3.3. Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru

W granicach miasta Tychy nie powołano żadnego obszaru chronionego NATURA 2000, sam obszar opracowania nie koliduje z żadnymi obszarami europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000 (usytuowanymi poza granicami miasta Tychy).

Według rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 roku Nr 25, poz. 133 z późniejszymi zmianami), obszarami chronionymi położonymi najbliżej granic obszaru opracowania są:

- Stawy w Brzeszczach – PLB 120009 w odległości około 13,5 km, w kierunku południowo-wschodnim;
- Dolina Dolnej Soły – PLB 120004 w odległości około 19,6 km, w kierunku południowo-wschodnim;
- Dolina Górnej Wisły – PLB 240001 w odległości około 20,8 km, w kierunku południowym.

Obszarami Natura 2000 znajdującymi się w spisie zamieszczonym na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, nie wymienionymi w ww. rozporządzeniu, znajdującymi się najbliżej rejonu opracowania są (stan na 2013 rok):

- Dolna Soła – PLH 120083 w odległości około 19,6 km, w kierunku południowo-wschodnim;
- Torfowisko Sosnowiec-Bory – PLH 240038 w odległości około 24,1 km w kierunku północno-wschodnim;
- Zbiornik Goczałkowicki, ujście Wisły i Bajerki – PLH 240039 w odległości około 24,3 km w kierunku południowo-zachodnim.

Uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu, oraz zakres planowanych prac w ramach ustaleń projektu mpzp nie przewiduje się możliwości negatywnego oddziaływania analizowanych zapisów projektu planu na tereny chronione w ramach sieci ekologicznej NATURA 2000, czy też wpływu na integralność tych obszarów – wszystkie obszary chronione znajdują się w znacznym oddaleniu od analizowanego obszaru – poza granicami miasta Tychy a sam obszar nie wykazuje żadnych powiązań przestrzennych ani funkcjonalnych z obszarami chronionymi sieci Natura 2000.

Obszar objęty ustaleniami planistycznymi znajduje się poza zasięgiem struktur przyrodniczych o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności znajduje się poza korytarzami ekologicznymi oraz poza wyróżnionymi biocentrami czy obszarami węzłowymi. Zgodnie z danymi Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska, w niedalekiej odległości od północnych granic przedmiotowego obszaru znajduje się wyznaczony obszar węzłowy istotny dla ssaków kopytnych „Łasy Murckowskie” obejmujący swoim zasięgiem obszary leśne od Czulowa i Łędzin do Murcek.

Lokalizację obszarów chronionych położonych najbliżej granic analizowanego obszaru w Tychach przedstawiono na Załączniku nr 5.

4 PRZEDSTAWIENIE

4.1 Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru

Analizowany projekt miejscowego planu w odniesieniu do przedmiotowego obszaru miasta zachowuje jego dotychczasowe zagospodarowanie, jako tereny zabudowane miasta wraz z usługami, tereny produkcji rolniczej, umożliwiając jego dalszy rozwój gospodarczy i przestrzenny.

Przedmiotowy obszar miasta ma charakter podmiejski, w latach wcześniejszych pełnił głównie funkcji rolnicze, dominowały w jego granicach tereny rolne, jednak obecnie widoczne są wyraźne tendencje do odchodzenia od profilu rolniczego i stopniowej zabudowy terenu. Obecnie rolnictwo pełni coraz mniej znaczącą rolę, tereny porolne, nieużytki zielone, łąkowe zajmowane są pod nowe inwestycje – trend ten obserwowany będzie również w przyszłości, tak więc spodziewać się można dalszych przekształceń powierzchni terenu, ubytku gruntów czynnych biologicznie i terenów otwartych.

Dla zminimalizowania wszelkich negatywnych oddziaływań na środowisko plan wprowadza szereg zapisów służących zachowaniu ładu przestrzennego, uporządkowania dostępnej przestrzeni czy wyeliminowania form nieodpowiednich.

Zgodnie z załącznikami graficznymi do opracowania ekofizjograficznego dla miasta Tychy wykonanego w 2010 roku, analizowany obszar miasta stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni nieurządzonej, tereny porolne. W granicach przedmiotowego terenu nie ma obiektów podlegających ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie przyrody. Możliwość kształtowania nowych form zieleni opierać się będzie w większości na celowym działaniu człowieka (zarówno jako tereny zieleni urządzonej oraz zieleni w obrębie zabudowy – jako powierzchnia biologicznie czynna, zieleni przydomowych ogrodów, sadów i terenów pozostających w produkcji rolnej).

Przedmiotowe tereny objęte ustaleniami projektu planu predysponowane są do takich funkcji jakie się tutaj wyznaczają – jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania, w tym wypełnienie wolnych luk budowlanych.

Projekt miejscowego planu ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zapisy te zostały szczegółowo ujęte w tekście projektu planu stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej prognozy. Ochronie środowiska, zarówno przyrodniczego, jak i walorów krajobrazowych służą między innymi następujące zapisy ujęte w projekcie planu:

- wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów objętych ustaleniami planu,
- wprowadzenie terenu zieleni urządzonej – **ZP**, z zakazem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nośników reklamowych,
- ochronie środowiska przyrodniczego służą również zapisy o nakazie uwzględniania ustaleń planu w zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz zasad gospodarowania odpadami, o czym szczegółowo mowa w planie (m.in. rozdzielnicy system kanalizacji, możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach poszczególnych działek),

- w odniesieniu do udokumentowanych złóż surowców w granicach planu i stwierdzonych kategorii odkształceń terenu obejmujących część przedmiotowego obszaru, projekt planu wprowadza nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geotechnicznych,
- ochronie walorów krajobrazowych jak również zmniejszeniu uciążliwości dla mieszkańców tej części miasta służą zapisy planu wprowadzające określone rodzaje usług w granicach poszczególnych terenów objętych projektem planu (wraz z zakazem realizacji części usług mogących stanowić uciążliwość dla okolicznych mieszkańców),
- na terenach zabudowy usługowej plan dopuszcza lokalizację lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków,
- plan wprowadza szereg ustaleń dotyczących zasad ochrony obiektów zabytkowych znajdujących się w obszarze planu,
- ochronie walorów krajobrazowych obszaru służą zapisy dotyczące intensywności zabudowy poszczególnych terenów, zagwarantowania odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej, odpowiedniej wysokości zabudowy, geometrii dachów, odpowiednich materiałów stosowanych na elewacjach budynków,
- ochrona akustyczna terenów – dla części terenów ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 roku Nr 120, poz. 826 z późniejszą zmianą) – na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach **MU** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, na terenach o symbolach **RM/RU**, **RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- plan wprowadza szczegółowe zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, reguluje zasady gospodarki odpadami,
- w zakresie **zaopatrzenia w wodę** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym wodociągów zlokalizowanych w obszarze planu, oraz poza obszarem planu,
- w zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym kanały sanitarne zlokalizowane w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym kanały deszczowe zlokalizowane w obszarze planu lub poza obszarem planu, oraz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych,
- w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – zaopatrzenie w ciepło możliwe z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń minimum 80%, możliwe zapewnienie dostaw ciepła w kogeneracji, możliwe wykorzystanie źródeł energii odnawialnej, możliwe podłączenie do sieci ciepłowniczej,
- w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu, stacji transformatorowych,
- w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, w tym gazociągów zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu,
- w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń,
- w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w

gminach (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 roku poz. 391) oraz opracowanymi na podstawie ustawy Uchwałami Rady Miasta Tychy.

Uważa się, że dla przedmiotowego obszaru miasta nie ma potrzeby wyznaczania innych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań – zapisy planu w tym względzie wydają się być wystarczające a oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu zaznaczają się jako uporządkowanie dostępnej przestrzeni i oszczędne nią gospodarowanie. Uwzględnienie powyższych zapisów pozwoli uchronić środowisko przed degradacją, wyeliminuje wszelkie uciążliwości związane z nowymi funkcjami terenu. Zaproponowane działania przyczynią się do zagwarantowania komfortu życia i zamieszkania w tej części miasta.

Dodatkowo wskazać można jedynie na sprawną i szybką organizację prac związanych z realizacją nowych elementów zagospodarowania, stosowanie zasady minimalnej ingerencji w środowisko na etapie budowy, uporządkowanie terenu po zakończeniu prac budowlanych.

Wskazuje się, by nowo realizowana zabudowa w pierwszej kolejności stanowiła wypełnienie wolnych luk budowlanych, bez nadmiernego wnikania w głąb terenów otwartych, wskazuje się również na uwzględnienie rzeczywistych potrzeb miasta w zakresie rozwoju nowej zabudowy.

Wskazuje się również na obowiązek spełnienia standardów emisyjnych dla nowo realizowanych inwestycji (bezwzględne przestrzeganie wymogów prawa), m.in. przepisów odnoszących się do odpowiedniego zagospodarowania odpadów, odpowiedniego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, dotrzymanie standardów jakości środowiska.

4.2 Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – poniżej przedstawia się rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki bądź luk we współczesnej wiedzy.

Jednym z wariantów, który powinien być rozważany jest tzw. **wariant „zerowy”** polegający na niepodjęciu realizacji inwestycji i zachowanie stanu istniejącego – w takim przypadku sądzić można, że stan lokalnego środowiska pozostanie bez zmian z niewielką tendencją do pogorszenia, zwłaszcza w kontekście rozwoju nieoptymalnych form zagospodarowania i wprowadzania nowej zabudowy w głąb terenów otwartych, co powodować będzie fragmentację otwartej przestrzeni, degradację przyrodniczą terenu.

Jako tzw. wariant zerowy można przyjąć wariant opisany w punkcie 2.2. jako potencjalne zmiany w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu.

W odniesieniu do **wariantu lokalizacyjnego** – biorąc pod uwagę już istniejące zagospodarowanie i zabudowę przedmiotowego obszaru miasta, uważa się, że analizowane tereny objęte ustaleniami projektu planu są predysponowane do kontynuowania obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania. Nie przewidziano innego wariantu lokalizacyjnego. Obecnie w terenie widoczne są tendencje do odchodzenia od profilu rolniczego i presja pod rozwój nowej zabudowy.

Ustalenia projektu planu nie wprowadzają na przedmiotowy obszar elementów uciążliwych dla środowiska, stanowić będą usankcjonowanie istniejących form zagospodarowania, uporządkowanie funkcji terenu, możliwość zagospodarowania wolnych przestrzeni w funkcji najbardziej optymalnej zarówno dla środowiska jak i mieszkających tam ludzi.

Dla analizowanego przeznaczenia obszaru nie rozpatruje się tzw. **wariantu technologicznego**. Można tutaj jedynie wskazać szczegółowe zagadnienia dotyczące ochrony lokalnego środowiska, konieczności przestrzegania przepisów prawnych i norm, przede wszystkim w zakresie oszczędnego gospodarowania wolną przestrzenią, pełnego uregulowania gospodarki odpadowej i sposobu odprowadzania ścieków na analizowanym terenie, skomunikowania terenu (takie ustalenia znalazły się w analizowanym dokumencie).

5 STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko miała na celu ustalenie wpływu na środowisko realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach.

Projekt miejscowego planu wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- **1MN – 22MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **23MU – 35MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- **36U – 43U** – tereny zabudowy usługowej;
- **44RM/RU** – tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich;
- **45RU** – teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich;
- **46W, 47W** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- **48ZP** – teren zieleni urządzonej;
- **49KDL – 57KDL** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- **58KDD – 68KDD** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- **69KDW – 70KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

W ramach niniejszej prognozy, analizowano szereg dokumentów strategicznych i programowych, gdzie największego odniesienia doszukano się w dokumentach rangi lokalnej, odnoszących się do samego miasta. Na podstawie analizy tych dokumentów stwierdzono, że analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodny jest z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, jak też zgodny jest z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Tychy.

Dla potrzeb ustalenia wpływu na środowisko zapisów miejscowego planu analizie poddano stan środowiska naturalnego w granicach ścisłego obszaru opracowania jak i w jego bliskim sąsiedztwie.

Na podstawie bezpośrednich wizji terenowych stwierdzono, że teren opracowania stanowi obszar zabudowy podmiejskiej, jest już w części zabudowany i zainwestowany technicznie, wprowadzone funkcje stanowią trwałe elementy środowiska. Widoczna jest w terenie presja pod nowe budownictwo mieszkaniowe, zajmowanie wolnych przestrzeni pod nowe inwestycje.

Biorąc pod uwagę już istniejące zagospodarowanie i użytkowanie obszaru nie widzi się przeciwwskazań do kontynuacji tej funkcji w przyszłości, należy jednak uwzględnić istniejące uwarunkowania wynikające z działalności górnictwa podziemnego – północna część przedmiotowego obszaru miasta objęta jest osiadaniem terenu.

W rejonie opracowania nie ma innych zagrożeń środowiskowych, obszar nie jest zagrożony powodzią, nie występują tutaj tereny o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (obszary takie pojawiają się za północnymi granicami terenu).

Ochronie lokalnego środowiska służą następujące zapisy ujęte w projekcie planu:

- wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów objętych ustaleniami planu,
- wprowadzenie terenu zieleni urządzonej – **ZP**, z zakazem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nośników reklamowych,
- ochronie środowiska przyrodniczego służą również zapisy o nakazie uwzględniania ustaleń planu w zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz zasad gospodarowania odpadami, o czym szczegółowo mowa w planie

- (m.in. rozdzielić system kanalizacji, możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach poszczególnych działek),
- w odniesieniu do udokumentowanych złóż surowców w granicach planu i stwierdzonych kategorii odkształceń terenu obejmujących część przedmiotowego obszaru, projekt planu wprowadza nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geotechnicznych,
 - ochronie walorów krajobrazowych jak również zmniejszeniu uciążliwości dla mieszkańców tej części miasta służą zapisy planu wprowadzające określone rodzaje usług w granicach poszczególnych terenów objętych projektem planu (wraz z zakazem realizacji części usług mogących stanowić uciążliwość dla okolicznych mieszkańców),
 - na terenach zabudowy usługowej plan dopuszcza lokalizację lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków,
 - plan wprowadza szereg ustaleń dotyczących zasad ochrony obiektów zabytkowych znajdujących się w obszarze planu,
 - ochronie walorów krajobrazowych obszaru służą zapisy dotyczące intensywności zabudowy poszczególnych terenów, zagwarantowania odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej, odpowiedniej wysokości zabudowy, geometrii dachów, odpowiednich materiałów stosowanych na elewacjach budynków,
 - ochrona akustyczna terenów – dla części terenów ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 roku Nr 120, poz. 826 z późniejszą zmianą) – na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach **MU** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, na terenach o symbolach **RM/RU**, **RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - plan wprowadza szczegółowe zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, reguluje zasady gospodarki odpadami,
 - w zakresie **zaopatrzenia w wodę** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej,
 - w zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, oraz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych,
 - w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń minimum 80%, z dopuszczeniem źródeł odnawialnych,
 - w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej,
 - w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej,
 - w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej,
 - w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Uważa się, że dla przedmiotowego obszaru miasta nie ma potrzeby wyznaczania innych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań – zapisy planu w tym względzie wydają się być wystarczające a oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu zaznaczają się jako uporządkowanie dostępnej przestrzeni i oszczędne nią gospodarowanie. Uwzględnienie powyższych zapisów pozwoli uchro-

nić środowisko przed degradacją, wyeliminuje wszelkie uciążliwości związane z nowymi funkcjami terenu. Zaproponowane działania przyczynią się do zagwarantowania komfortu życia i zamieszkania w tej części miasta.

Dodatkowo wskazać można jedynie na sprawną i szybką organizację prac związanych z realizacją nowych elementów zagospodarowania, stosowanie zasady minimalnej ingerencji w środowisko na etapie budowy, uporządkowanie terenu po zakończeniu prac budowlanych.

Wskazuje się, by nowo realizowana zabudowa w pierwszej kolejności stanowiła wypełnienie wolnych luk budowlanych, bez nadmiernego wnikania w głąb terenów otwartych, wskazuje się również na uwzględnienie rzeczywistych potrzeb miasta w zakresie rozwoju nowej zabudowy.

Wskazuje się również na obowiązek spełnienia standardów emisyjnych dla nowo realizowanych inwestycji (bezwzględne przestrzeganie wymogów prawa), m.in. przepisów odnoszących się do odpowiedniego zagospodarowania odpadów, odpowiedniego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, dotrzymanie standardów jakości środowiska – jako obowiązki wynikające z zapisów ustaw i rozporządzeń zarówno na etapie projektowania jak i późniejszego użytkowania analizowanego obszaru miasta.

Skutki dla środowiska, które mogą wynikać z docelowego przeznaczenia terenu

Analizowany projekt miejscowego planu zachowuje dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania obszaru miasta z możliwością jego dalszego rozwoju (jako kontynuacja obecnie wiodących funkcji – mieszkalnictwa i usług, produkcji rolniczej), w związku z czym nie przewiduje się aby oddziaływanie wynikające z realizacji ustaleń planistycznych było uciążliwe. Realizacja ustaleń planu wywrze wpływ na środowisko, przy czym będzie to w większości wpływ pozytywny zwłaszcza w odniesieniu do środowiska społecznego – czemu służą precyzyjne zapisy projektu miejscowego planu mówiące między innymi o rodzaju usług jakie mogą być pełnione w granicach poszczególnych terenów, ochrona akustyczna terenów związanych ze stałym pobytem ludzi, precyzyjnie zapisy dotyczące gabarytów zabudowy, itp. Zmiany wprowadzone w lokalne środowisko nie będą miały znaczącego wpływu na pozostałą część miasta.

W odniesieniu do środowiska kulturowego nie zaznaczy się znaczący wpływ.

Największe oddziaływania zaznacza się w odniesieniu do środowiska przyrodniczego – jako zmniejszenie powierzchni gruntów czynnych biologicznie, zajęcie pod nową zabudowę terenów porolnych, łąkowych.

Nie przewiduje się powstawania nowych znaczących emisji zanieczyszczeń, poszczególne emisje zanieczyszczeń mają miejsce już obecnie w granicach obszaru i nie przewiduje się znaczącego ich wzrostu, dodatkowo zapisy projektu planu odnośnie odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami nie zagrażają środowisku przyrodniczemu ani też zdrowiu okolicznych mieszkańców, stanowią podstawę do zachowania stanu obecnego środowiska a nawet jego poprawy.

Na obecnym etapie nie przewiduje się uciążliwości wizualnej czy estetycznej wynikającej z docelowego zagospodarowania przedmiotowego obszaru miasta, niemniej jednak nowa zabudowa kubaturowa spowodować może przesłonięcie otwartych krajobrazów.

Oddziaływanie zapisów planu w odniesieniu do terenów sąsiednich (znajdujących się poza granicami opracowania) nie będzie miało znaczącego wpływu, pośrednio jednak wpłynie pozytywnie – jako poprawa komfortu zamieszkania dla mieszkańców tej części miasta.

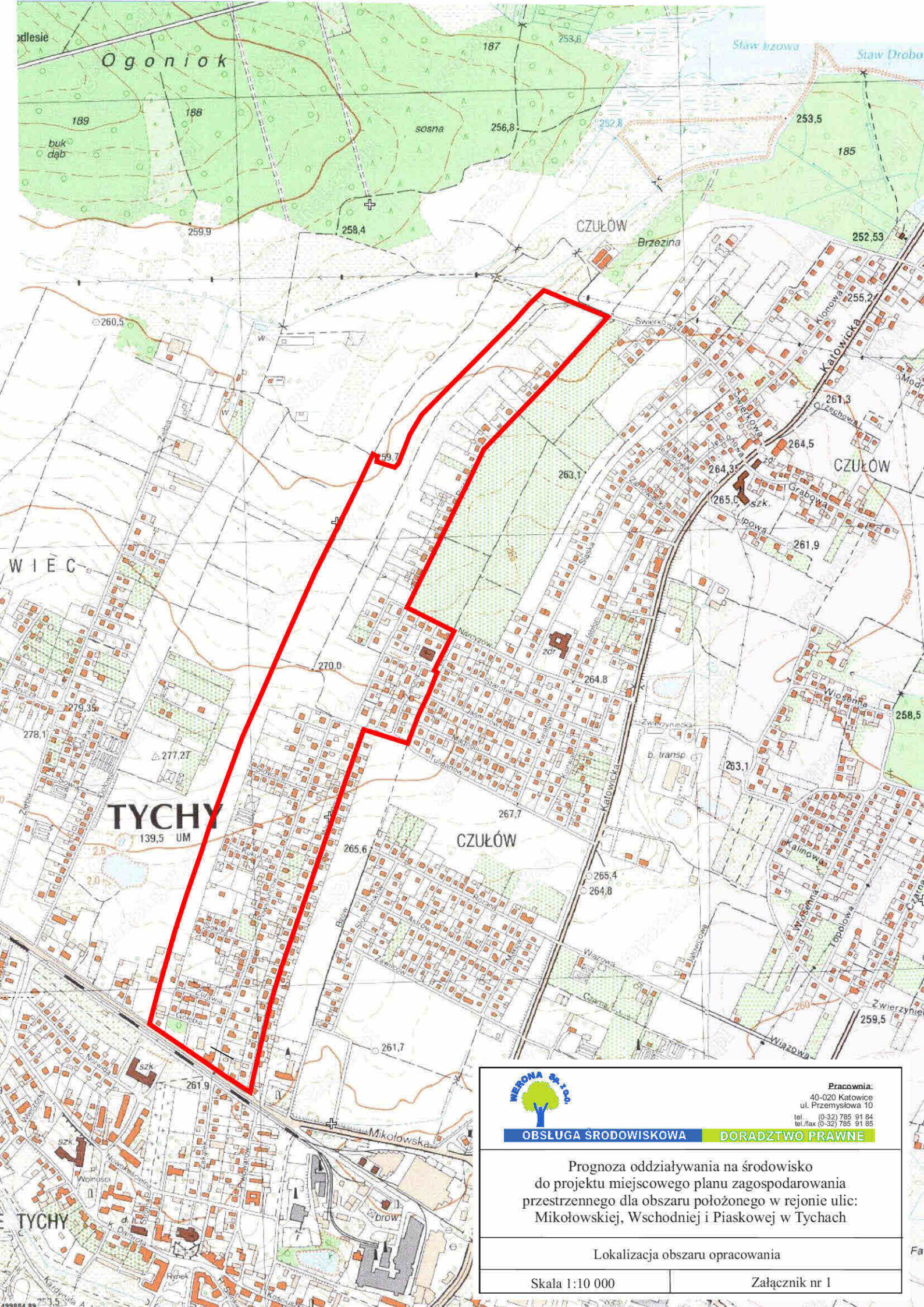
Właściwa realizacja ustaleń planu nie będzie związana z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii, nie będzie również powodować przekroczeń standardów emisyjnych, czy standardów jakości środowiska.

Realizacja zapisów planu nie spowoduje również negatywnego oddziaływania na obszary chronione istniejące w granicach miasta (całkowicie poza terenem opracowania) jak i obszary chronione w ramach sieci ekologicznej NATURA 2000 (usytuowane poza granicami miasta), jak też nie wpłynie na integralność tych obszarów.

Nie przewiduje się również oddziaływania transgranicznego o szerokim zasięgu (wykraczającego poza granice kraju).

Po przeanalizowaniu wartości lokalnego środowiska, obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru, oraz poszczególnych zapisów projektu planu uważa się, że przedstawione rozwiązania, biorąc pod uwagę widoczne w terenie tendencje do zabudowy terenu są rozwiązaniem korzystnym zwłaszcza z punktu widzenia środowiska społecznego. Nie widzi się żadnych zagrożeń dla środowiska i poszczególnych jego komponentów, w tym zagrożenia dla zdrowia bądź życia ludzi.

Wskazuje się na przyjęcie planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach w Tychach w zakresie, jaki przedstawiono w projekcie, nie stwierdzono bowiem możliwości znaczącego negatywnego oddziaływania ustaleń projektu mpzp na lokalne środowisko przyrodnicze, kulturowe i społeczne, w tym również na cele ochrony obszarów Natura 2000, czy proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty.



OBSLUGA ŚRODOWISKA

DORADZTWO PRAWNE

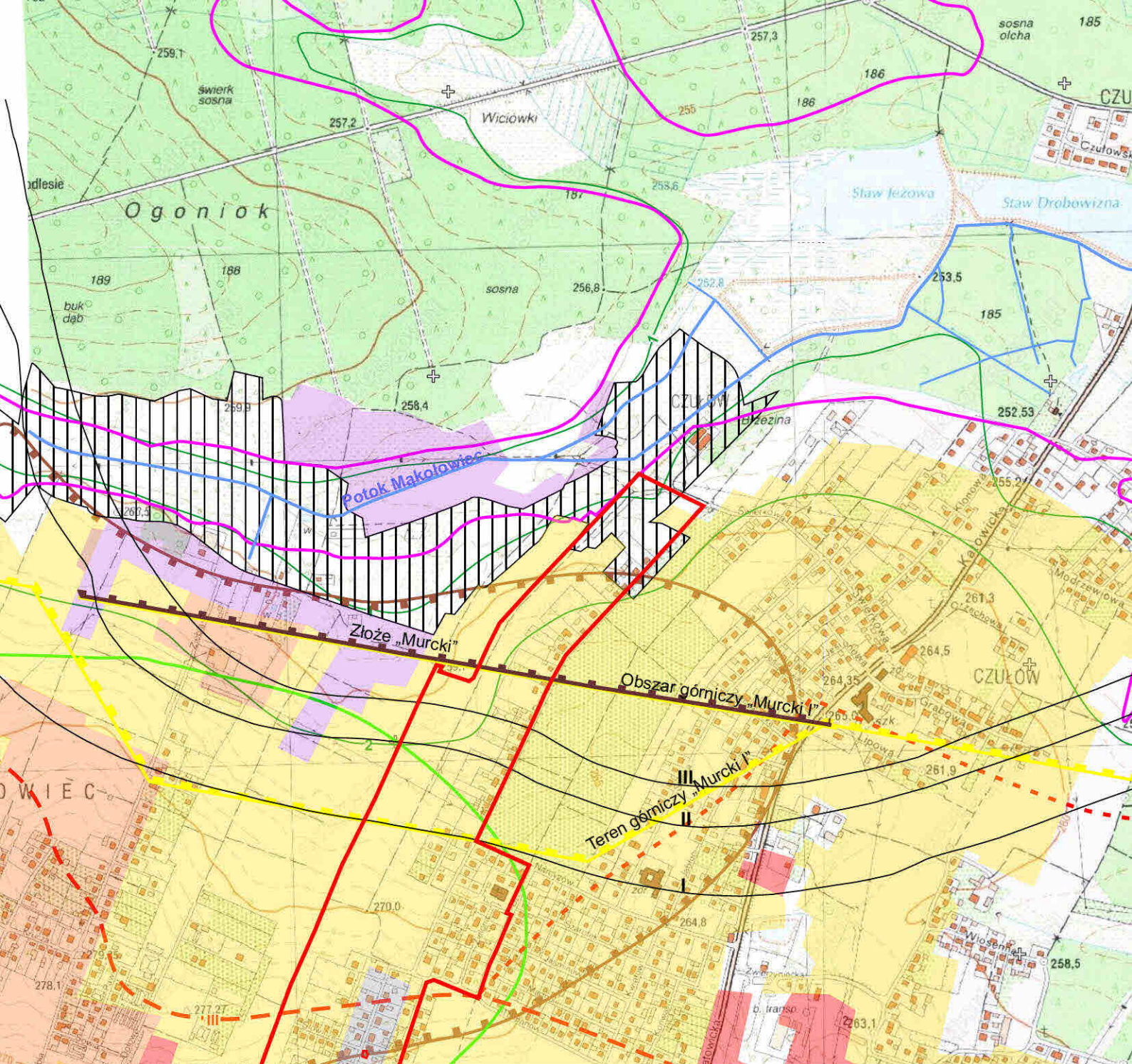
Pracownia:
40-020 Katowice
ul. Przemysłowa 10
tel. (0-32) 785 91 84
tel./fax (0-32) 785 91 85

Prognoza oddziaływania na środowisko
do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach

Lokalizacja obszaru opracowania

Skala 1:10 000

Załącznik nr 1



UCHWAŁA NR/...../13

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 2013 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach - etap pierwszy

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz 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 Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy, zwany dalej planem.

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz parametry i wskaźniki kształtowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm).

§2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 48,45 ha w granicach określonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

§4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
 - e) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu;
- 2) informacyjne:
 - a) istniejąca sieć wodociągowa,
 - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
 - e) istniejąca sieć gazowa,
 - f) granice terenu górniczego „Murcki I”,
 - g) granice obszaru górniczego „Murcki I”,
 - h) granice udokumentowanych złóż kopalin:
 - „Murcki” WK 319 – węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej,
 - „Murcki” MW 6691 – metanu,
 - i) prognozowane kategorie odkształceń terenu na skutek eksploatacji górnictwa.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – fragment obszaru planu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 4) **nośnik reklamowy** – urządzenie techniczne służące prezentacji reklam;
- 5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 10°;
- 6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 8) **zielen urządzone** – zielen ukształtowana w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi lub rowerowymi.

§6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:

- 1) **1MN – 22MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **23MU – 35MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **36U – 43U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **44RM/RU** – teren zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich;
- 5) **45RU** – teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich;
- 6) **46W, 47W** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 7) **48ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 8) **49KDL – 57KDL** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 9) **58KDD – 68KDD** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 10) **69KDW, 70KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ 2

PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **1MN – 22MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy:

- a) dla terenów o symbolach **1MN – 10MN, 12MN, 13MN**: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) dla terenów o symbolach **11MN, 14MN – 22MN**: zabudowa wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach **1MN – 14MN**: maks. 35 %,
 - b) dla terenów o symbolach **14MN – 22MN**: maks. 30 %;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu o symbolu **1MN**: maks. 0,85,
 - b) dla terenów o symbolach **2MN – 8MN**: maks. 0,8,
 - c) dla terenów o symbolach **9MN – 14MN**: maks. 0,7,
 - d) dla terenów o symbolach **15MN – 22MN**: maks. 0,65;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach **1MN – 14MN**: min. 30 %,
 - b) dla terenów o symbolach **15MN – 22MN**: min. 35 %;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku:
 - a) w zabudowie wolnostojącej: maks. 250 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: maks. 150 m²;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków maks. 10 m;
- 9) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych na terenach **1MN – 8MN, 11MN – 14MN, 19MN, 20MN, 21MN**:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°,
 - b) dla budynków mieszkalnych na terenach **9MN, 10MN, 15MN – 18MN, 22MN**: dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°,
 - c) dla budynków innych niż mieszkalne:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 42°;
- 10) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1-9:
 - a) termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 5%,
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 6-9,
 - c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:

- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 8, 9;
- 11) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) na terenach o symbolach **7MN, 9MN, 10MN**: min. 700 m²,
 - b) na terenach o symbolach **15MN - 18MN, 22MN**: min. 800 m²;
 - 12) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
 - 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonych symbolami **23MU – 28MU, 33MU – 35MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalach lub budynkach;
- 3) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach **23MU – 28MU**: maks. 40 %,
 - b) dla terenów o symbolach **33MU – 35MU**: maks. 60 %;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów o symbolach: **23MU – 28MU**: maks. 0,8,
 - b) dla terenów o symbolach: **33MU – 35MU**: maks. 1,00;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach **23MU – 28MU**: min. 15 %,
 - b) dla terenów o symbolach **33MU – 35MU**: min. 5 %;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: maks. 250 m²;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°,
 - b) budynków usługowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25°, maks. 42°,
 - c) budynków innych niż wymienione w lit. a, b:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 42°;
- 11) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt: 1-10:
 - a) termomodernizacji lub przebudowy,

- b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 5%,
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 7-10,
- c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 9, 10;
- 12) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonych symbolami **29MU – 32MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalach lub budynkach, z wykluczeniem:
 - a) hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodnich,
 - b) myjni samochodów,
 - c) salonów samochodowych,
 - d) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
 - e) stacji paliw;
- 3) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60 %;
- 6) intensywność zabudowy: maks. 1,00;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 15 %;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: maks. 250 m²;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°,
 - b) budynków usługowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25°, maks. 42°,
 - c) budynków innych niż wymienione w lit. a, b:
 - dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 42°;
- 11) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-10:
 - a) termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 5%,
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 7-10,
 - c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 9, 10;
- 12) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy

§10

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **36U – 41U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem punktów skupu złomu;
- 2) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 3) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach **36U – 38U**: maks. 60 %,
 - b) dla terenów o symbolach: **39U, 41U**: maks. 30 %,
 - c) dla terenu o symbolu **40U**: maks. 45 %;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów o symbolach **36U – 38U**: maks. 1,0,
 - b) dla terenów o symbolach: **39U – 41U**: maks. 0,8;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach **36U – 38U**: min. 10 %,
 - b) dla terenu o symbolu **40U**: min. 5 %
 - c) dla terenu o symbolu **41U**: min. 15 %;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku:
 - a) dla terenów o symbolach **36U – 38U**: maks. 350 m²,
 - b) dla terenów o symbolach **39U – 41U**: maks. 300 m²;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
- 10) geometria dachów:

- a) dla terenów o symbolach **36U – 38U**:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 35° ,
- b) dla terenów o symbolach **39U – 41U**:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25° , maks. 42° ;
- 11) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1-10:
 - a) termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 5%,
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 7-10,
 - c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 9, 10;
- 12) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§11

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **42U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
 - a) hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodniczych,
 - b) myjni samochodów,
 - c) salonów samochodowych,
 - d) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
 - e) stacji paliw;
- 2) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 3) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 30 %;
- 6) intensywność zabudowy: maks. 0,8;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10 %;
- 8) wielkość powierzchni pojedynczego budynku: maks. 300 m²;

- 9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
- 10) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25°, maks. 42°;
- 11) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1-10:
 - a) termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 5%,
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 7-10,
 - c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 9, 10;
- 12) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§12

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **43U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego, w tym zabudowa socjalno-bytowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w zakresie: usług edukacji, usług pomocy społecznej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
- 4) intensywność zabudowy: maks. 1,0;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 5 %;
- 6) wielkość powierzchni pojedynczego budynku: maks. 300 m²;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 45 m, w tym wysokość budynków maks. 30 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: maks. 42°;
- 9) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1-8:
 - a) termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 3, o więcej niż 5%,

- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 10%,
- warunków, o których mowa w pkt: 5-8,
- c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 6, 8;
- 10) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 11) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§13

Dla **terenu zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych** oznaczonego symbolem **44RM/RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60 %;
- 4) intensywność zabudowy: maks. 0,75;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 15 %;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°;
 - b) budynków innych niż mieszkalnych:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 42°;
- 8) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-7:
 - a) termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 3, o więcej niż 5%,
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 5-7,
 - c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 6, 7;

- 9) nakaz stosowania dla elewacji budynków innych niż gospodarcze, inwentarskie i produkcyjne w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła,
- 10) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§14

Dla **terenu zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych** oznaczonego symbolem **45RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) usług handlu, związanych z produkcją o której mowa w pkt 1;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp,
 - b) przebudowy lub termomodernizacji budynków albo ich części, zlokalizowanych poza liniami zabudowy i istniejących w dniu wejścia planu w życie albo posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 50 %;
- 5) intensywność zabudowy: maks. 0,75;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 15 %;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym wysokość budynków: maks. 12 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych lub usługowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 42°;
- 9) dopuszczenie budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-8:
 - a) termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 5%,
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 10%,
 - warunków, o których mowa w pkt: 6-8,
 - c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 10%,

- warunków, o których mowa w pkt: 7, 8;
- 10) nakaz stosowania dla elewacji budynków innych niż gospodarcze, inwentarskie i produkcyjne w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 11) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§15

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę** oznaczonych symbolami **46W, 47W** ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty budowlane lub urządzenia wodociągowe;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 25 %;
- 4) intensywność zabudowy: maks. 0,25;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 60 %;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 12 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30° maks. 42°;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek;
- 9) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§16

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **48ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) toalet publicznych, w tym kontenerowych, o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku – maks. 40 m²;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 5 %;
- 4) intensywność zabudowy: maks. 0,05;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 60 %;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 10 m, w tym wysokość budynków 5 m;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25°, maks. 42°;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nośników reklamowych.

§17

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **49KDL – 57KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **49KDL**: min. 8 m, maks. 15 m,
 - b) dla terenu o symbolu **50KDL**: min. 8 m, maks. – 12,5 m,
 - c) dla terenu o symbolu **51KDL**: min. 16,5 m, maks. – 38,5 m,

- d) dla terenu o symbolu **52KDL**: min. 12 m, maks. – 32 m,
- e) dla terenu o symbolu **53KDL**: min. 12 m, maks. – 32 m,
- f) dla terenu o symbolu **54KDL**: 12 m,
- g) dla terenu o symbolu **55KDL**: min. 13 m, maks. – 44,5 m,
- h) dla terenu o symbolu **56KDL**: min. 8,5 m, maks. 22,5 m,
- i) dla terenu o symbolu **57KDL**: min. 10 m, maks. – 18,5m.

§18

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **58KDD – 68KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **58KDD**: min. 6 m, maks. 10 m,
 - b) dla terenu o symbolu **59KDD**: min. 5,5 m, maks. 16 m,
 - c) dla terenu o symbolu **60KDD**: min. 5,5 m, maks. 16,5 m,
 - d) dla terenu o symbolu **61KDD**: min. 6 m, maks. 16 m,
 - e) dla terenu o symbolu **62KDD**: min. 5 m, maks. 13 m,
 - f) dla terenu o symbolu **63KDD**: min. 5 m, maks. 7,5 m,
 - g) dla terenu o symbolu **64KDD**: min. 5,5 m, maks. 7 m,
 - h) dla terenu o symbolu **65KDD**: min. 6 m, maks. 15 m,
 - i) dla terenu o symbolu **66KDD**: min. 6 m, maks. 11,5 m,
 - j) dla terenu o symbolu **67KDD**: min. 8,5 m, maks. 11 m,
 - k) dla terenu o symbolu **68KDD**: min. 4 m, maks. 11,5 m.

§19

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **69KDW, 70KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **69KDW**: min. 5 m, maks. 5,5 m,
 - b) dla terenu o symbolu **70KDW**: min. 6 m, maks. 11,5 m.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§20

- 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
 - 3) dla zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
 - 4) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
 - 6) salony fryzjerskie, kosmetyczne itp. – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

- 7) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 8) dla sklepów samoobsługowych:
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
 - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
 - 9) dla restauracji, kawiarni:
 - a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
 - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
 - c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
 - 10) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 11) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
 - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
 - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
 - 12) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
 - 13) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 2 miejsca na 1 stanowisko oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
 - 14) dla stacji paliw – 1 miejsce na 30 m² powierzchni zabudowy oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
 - 15) dla salonu samochodowego itp.:
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej i ekspozycyjnej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR, na 1500 m² powierzchni sprzedaży i ekspozycyjnej;
 - 16) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodnich:
 - a) 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m² powierzchni użytkowej;
 - 17) motele, hotele, pensjonaty:
 - a) 1 miejsce na każdy pokój,
 - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
 - 18) usługi biurowe, a w szczególności agencje reklamowe, biura księgowe, biura nieruchomości, biura projektowe, kancelarie, instytucje finansowe lub ubezpieczeniowe – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 19) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
2. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
3. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 1 w formie:
- 1) garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki;
 - 2) parkingów, terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

ROZDZIAŁ 4

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§21

Ustala się następujące **zasady** modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz parametry i wskaźniki kształtowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej – dla których ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100 %,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0 %,
 - d) wysokość zabudowy – maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 7,0 m,
 - e) geometria dachów budynków – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. -25° , maks. -42° ,
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: $\varnothing$ 100 mm, $\varnothing$ 110 mm, $\varnothing$ 150 mm, $\varnothing$ 160 mm, $\varnothing$ 200 mm oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: $\varnothing$ 200 mm, $\varnothing$ 250 mm oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
 - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: $\varnothing$ 200 mm, $\varnothing$ 225 mm, $\varnothing$ 250 mm, $\varnothing$ 315 mm, $\varnothing$ 400, $\varnothing$ 500, $\varnothing$ 600 mm $\varnothing$ 800 mm oznaczonych na rysunku planu,
 - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,
 - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
 - c) odnawialnych źródeł energii,
 - d) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym z kolektorów: 2 x $\varnothing$ 100 mm, 2 x $\varnothing$ 150 mm, 2 x $\varnothing$ 200 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym:
 - z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 20 kV, niskiego napięcia - oznaczonych na rysunku planu,
 - ze stacji transformatorowych, w tym: SN - M0606, SN - M0609, SN - M0611, SN - M0615, SN - M0665, SN - M0666,
 - b) dopuszczenie dostaw z:
 - odnawialnych źródeł energii,
 - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;

- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, w tym z gazociągów: Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 275 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 391 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§22

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w Rozdziale 2,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 21;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy 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 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.):
 - a) na terenach o symbolach **1MN – 22MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach o symbolach **23MU – 35MU** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) na terenach o symbolach **44RM/RU, 45RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

ROZDZIAŁ 6 ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

§23

1. W obszarze planu zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu oznaczone na rysunku planu:
 - 1) budynek przy ul. Mikołowskiej 36;
 - 2) budynek przy ul. Mikołowskiej 38;
 - 3) budynek przy ul. Powstańców 72.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) nakaz zachowania gabarytów obiektu;
 - 2) nakaz zachowania gzymsów, w tym gzymsów międzykondygnacyjnych;
 - 3) nakaz zachowania detali architektonicznych, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych;
 - 4) nakaz zachowania podziałów stolarki okiennej lub drzwiowej;
 - 5) zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków za wyjątkiem szyldów.

ROZDZIAŁ 7 GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH

§24

1. W obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, których granicę oznaczono na rysunku planu:
 - 1) „Murcki” WK 319 – węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej;
 - 2) „Murcki” MW 6691 - metanu.
2. Części obszaru planu oznaczone zgodnie z rysunkiem planu objęte są:
 - 1) terenem górniczym „Murcki I”;
 - 2) obszarem górniczym „Murcki I”.
3. W obszarze planu występują pierwsza, druga i trzecia kategoria prognozowanych odkształceń terenu na skutek eksploatacji górniczej – oznaczone informacyjnie na rysunku planu.
4. Nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geotechnicznych.

ROZDZIAŁ 8 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§25

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 10%;
- 2) dla terenów o symbolach **1MN - 14MN, 23MU - 35MU**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 16 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 700 m²;
- 3) dla terenów o symbolach **15MN - 22MN**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 18 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
- 4) dla terenów o symbolach **36U - 43U**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 14 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 600 m²;
- 5) dla terenu o symbolu **44RM/RU**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 30 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;
- 6) dla terenu o symbolu **45RU**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 28 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 1000 m².

ROZDZIAŁ 9

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

§26

1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % na terenach o symbolach: **10MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 22MN, 29MU, 31MU**.
2. Na terenach niewymienionych w ust. 1, na podstawie art. 87 ust. 3a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu dotyczącego stawki procentowej, o której mowa w ust. 1 nie stosuje się.

ROZDZIAŁ 10

PRZEPISY KOŃCOWE

§27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§28

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

