WERONA SP. Z O.O.

OBSŁUGA ŚRODOWISKOWA DORADZTWO PRAWNE

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

Dokumentacje:
- 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:	**Aktualizacja prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach**
Zleceniodawca:	Pracownia Planowania Przestrzennego i Architektury Al. Piłsudskiego 12 43-100 Tychy
Autorzy:	mgr Aleksandra Papin mgr Daria Drobek mgr Magdalena Perdyła mgr inż. Ewa Michalska mgr inż. Ryszard Radecki mgr Joanna Karda
Data wykonania:	marzec 2014 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. 32 785 91 84
tel./fax 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 7
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 23
2.1.3 Budowa geologiczna 25
2.1.4 Surowce mineralne 25
2.1.5 Warunki hydrogeologiczne 25
2.1.6 Hydrografia i zagrożenie powodziowe 29
2.1.7 Gleby i zagospodarowanie powierzchni ziemi 33
2.1.8 Warunki klimatyczne 34
2.1.9 Powietrze atmosferyczne 35
2.1.10 Klimat akustyczny 38
2.1.11 Środowisko biologiczne 39
2.1.12 Środowisko kulturowe – zabytki 42
2.1.13 Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem 43
2.2 Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu (mpzp) 43
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 44
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 45
3 Przewidywane oddziaływania projektowanego dokumentu (mpzp) na środowisko 47
3.1. Oddziaływanie na poszczególne elementy środowiska 47
3.1.1 Różnorodność biologiczna, siedliska przyrodnicze, oddziaływanie na rośliny, zwierzęta 47
3.1.2 Środowisko gruntowo-wodne (wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnia ziemi, zasoby naturalne) 47
3.1.3 Powietrze i klimat (w tym również klimat akustyczny), emisje zanieczyszczeń 48
3.1.4 Krajobraz 49
3.1.5 Środowisko społeczne 50
3.1.6 Zabytki, dobra materialne 50
3.1.7 Zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy 50
3.2. Oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne 52
3.3. Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru 54
4. Przedstawienie rozwiązań mających 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 56
5 Przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie 59
6 Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym 60

SPIS TABEL:

Tabela 1 Zestawienie jakości wód podziemnych na terenie miasta Tychy w latach 2007–2011 ... 28
Tabela 2 Jakość wód podziemnych na terenie miasta Tychy w 2012 roku ... 28
Tabela 3 Wyniki wstępnej oceny stanu wód badanych w latach 2008 ÷ 2011 ... 29
Tabela 4 Zestawienie tabelaryczne klasyfikacji stanu ekologicznego i chemicznego rzek w JCW monitoringu obszarów chronionych – ocena za 2012 rok ... 31
Tabela 5 Zestawienie tabelaryczne danych do klasyfikacji stanu ekologicznego i chemicznego rzek w JCW – ocena za 2012 rok ... 32
Tabela 6 Wynikowa klasa strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń oraz klasa ogólna strefy dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia na przestrzeni lat 2008 – 2011 ... 36
Tabela 7 Wynikowa klasa strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń oraz klasa ogólna strefy dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia w roku 2012 ... 36
Tabela 8 Tło zanieczyszczeń w rejonie Tychów w latach 2011-2012 ... 36
Tabela 9 Roczne zestawienie wyników pomiarów poszczególnych zanieczyszczeń powietrza na stacji pomiarowej przy ulicy Tołstoja w Tychach w 2011 roku ... 36
Tabela 10 Roczne zestawienie wyników pomiarów poszczególnych zanieczyszczeń powietrza na stacji pomiarowej przy ulicy Tołstoja w Tychach w 2012roku ... 36
Tabela 11 Zbiorcze zestawienie wpływu ustaleń projektu mpzp na lokalne środowisko przyrodnicze i społeczne ... 50
Tabela 12 Ocena wpływu zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poszczególne elementy środowiska ... 52
Tabela 13 Ocena szacunkowa potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko zapisów projektu miejscowego planu ... 53

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1 Lokalizacja terenu opracowania na tle ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2013) ... 8
Rysunek 2 Lokalizacja terenu opracowania na tle ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2002) ... 9
Rysunek 3 Lokalizacja terenu opracowania na tle wynikowej mapy uwarunkowań ekofizjograficznych – opracowanie ekofizjograficzne 2008 rok ... 9
Rysunek 4 Lokalizacja terenu opracowania na tle mapy uwarunkowań ekofizjograficznych – opracowanie ekofizjograficzne – 2010 rok ... 10
Rysunek 5 Lokalizacja i obecne zagospodarowanie obszaru opracowania na tle mapy topograficznej ... 15
Rysunek 6 Lokalizacja i obecne zagospodarowanie obszaru opracowania na tle ortofotomapy .. 16
Rysunek 7 Budowa geologiczna obszaru opracowania i jego otoczenia ... 25
Rysunek 8 Położenie miasta Tychy na tle jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) według aktualnie obowiązującego podziału do końca 2014 roku ... 26
Rysunek 9 Typy gleb występujące w rejonie opracowania ... 34
Rysunek 10 Topoklimaty ... 35
Rysunek 11 Mapa akustyczna – hałas drogowy ... 39
Rysunek 12 Mapa akustyczna – hałas kolejowy ... 39
Rysunek 13 Środowisko przyrodnicze - RDOŚ ... 42
Rysunek 14 Odniesienie lokalizacji terenu objętego mpzp do lokalizacji obszarów chronionych, w tym obszarów Natura 2000 ... 55

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW (wersja elektroniczna na CD):

Załącznik nr 1 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ustalenia tekstowe;
Załącznik nr 2 Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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 pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach.
Projekt miejscowego planu obejmuje obszar o powierzchni około **14,9 ha** w granicach określonych na rysunku projektu planu (załącznik nr 2 do niniejszej prognozy).

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu analiza oddziaływania na środowisko określa skutki wpływu realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko – na poszczególne jego komponenty, w tym na środowisko przyrodnicze, społeczne i kulturowe. Niniejsza dokumentacja, jako aktualizacja prognozy dostosowana została do projektowanego dokumentu, odnosi się do obecnego stanu środowiska, istniejącego użytkowania i zagospodarowania 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 pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach jest ustalenie docelowego przeznaczenia terenu, sposobu zagospodarowania wraz z usankcjonowaniem stanu istniejącego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru w granicach miasta Tychy (ustalenia tekstowe) stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej prognozy. Rysunek projektu miejscowego planu stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej prognozy.

Analizowany plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" zatwierdzonego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 roku z późniejszymi zmianami.

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

- **1UM – 4UM** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- **5MW – 15MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **16MNU** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- **17U – 25U** tereny zabudowy usługowej;
- **26ZP, 27ZP** tereny zieleni urządzonej;
- **28KS – 30KS** tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
- **31KS, 32KS** teren komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży;
- **33IKT** teren infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji;
- **34E** teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- **35KDL** teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
- **36KDD – 44KDD** tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej.

Na rysunku mpzp, informacyjnie zaznaczono istniejącą sieć wodociągową, istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, istniejącą sieć kanalizacji deszczowej, istniejącą sieć gazową, istniejącą sieć ciepłowniczą, istniejącą sieć elektroenergetyczną, istniejące stacje transformatorowe, istniejące węzły cieplne.

Projekt mpzp zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące:
- przeznaczenia, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Najistotniejsze zapisy projektu mpzp w odniesieniu do środowiska to:

Tereny 1UM – 4UM:
- przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych z wykluczeniem hurtowni, magazynów, składów, myjni samochodów, stacji paliw, naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych, salonów sprzedaży pojazdów, wynajmu sprzętu transportowego, gospodarki odpadami, oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi,
- dla terenów 1UM i 2UM zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 1UM minimum 20%, dla 2UM minimum 10%, dla 3UM minimum 5%, dla 4UM minimum 30%,
- wysokość zabudowy: dla 1UM maks. 25 m, w tym wysokość budynków min. 12m, maks. 20 m, dla 2UM maks. 48 m, w tym wysokość budynków min. 12 m, maks. 43 m, dla 3UM maks. 25 m, w tym wysokość budynków maks. 20 m, dla 4UM maks. 20 m, w tym wysokość budynków maks. 15 m,
- dla terenu 1UM nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu, w promieniu 2 m od pni tych drzew nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych oraz zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
- dla terenów 1UM, 3UM i 4UM zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych,
- dla terenu 2UM zakaz lokalizacji budynków garaży,
- zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

Tereny 5MW – 15MW:
- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- dla terenów 12MW, 13MW przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dla terenu 5MW zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 5MW minimum 10%; dla 6MW, 8MW, 11MW, 14MW, 15MW minimum 15%, dla 7MW minimum 25%, dla 9MW minimum 30%, dla 10MW minimum 19%, dla 12MW minimum 35%, dla 13MW minimum 45%,
- wysokość zabudowy: dla terenów 5MW, 10MW maks. 26 m, w tym wysokość budynków maks. 21 m, dla 6MW maks. 20 m, w tym wysokość budynków maks. 15 m, dla 7MW,

8MW, 11MW maks. 25 m, w tym wysokość budynków maks. 20 m, dla 9MW maks. 40 m, w tym wysokość budynków maks. 35 m, dla 12MW maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m, dla 13MW maks. 23 m, w tym wysokość budynków maks. 18 m, dla 14MW, 15MW maks. 24 m, w tym wysokość budynków maks. 19 m

- dla terenów 5MW, 9MW, 12MW, 13MW, 14MW i 15MW zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- dla terenu 7MW nakaz zachowania istniejącego powiązania pieszego oznaczonego na rysunku planu,
- dla terenów 8MW i 9MW zakaz lokalizacji budynków garaży,
- dla terenów 12MW, 13MW, 14MW i 15MW zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.

Teren 16MNU:

- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z wykluczeniem myjni samochodów, stacji paliw, naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych, salonów sprzedaży pojazdów, wynajmu sprzętu transportowego, gospodarki odpadami.
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 20%;
- wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków maks. 10 m,
- zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.
- zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

Tereny 17U – 25U:

- przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa,
- dla terenu 18U przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa usługowa z wykluczeniem hurtowni, magazynów, składów, wynajmu sprzętu transportowego, gospodarki odpadami,
- dla terenów 19U, 21U przeznaczenie: zabudowa usługowa z wykluczeniem hurtowni, magazynów, składów, myjni samochodów, naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, salonów sprzedaży pojazdów, wynajmu sprzętu transportowego, gospodarki odpadami, stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych, stacji paliw,
- dla terenu 20U przeznaczenie: zabudowa w zakresie usług produkcyjnych, zabudowa usługowa z wykluczeniem myjni samochodów, stacji paliw, naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych, salonów sprzedaży pojazdów, wynajmu sprzętu transportowego, gospodarki odpadami, dopuszczenie lokalu mieszkalnego,
- dla terenów 22U i 23U przeznaczenie: zabudowa usługowa z wykluczeniem hurtowni, magazynów, składów, myjni samochodów, stacji paliw, naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych, salonów sprzedaży pojazdów, wynajmu sprzętu transportowego, gospodarki odpadami, oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa z wykluczeniem hurtowni, magazynów, składów, myjni samochodów, stacji paliw, naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych, salonów sprzedaży pojazdów, wynajmu sprzętu transportowego, gospodarki odpadami,
- w granicach terenu 23U dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych parkingów terenowych, oraz zieleni urządzonej,

- dla terenu 25U przeznaczenie: zabudowa usługowa z wykluczeniem hurtowni, magazynów, składów, gospodarki odpadami,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenów 17U, 19U, 21U, 23U, 25U minimum 5%; dla 18U, 24U minimum 1%, dla 20U minimum 15%, dla 22U minimum 20%,
- wysokość zabudowy: dla terenów 17U, 19U, 22U, 23U maks. 20 m, w tym wysokość budynków maks. 15 m, dla 18U maks. 11 m, w tym wysokość budynków maks. 6 m, dla 20U maks. 15 m, w tym wysokość budynków maks. 10 m, dla 21U maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m, dla 24U, 25U maks. 25 m, w tym wysokość budynków maks. 20 m,
- dla terenów 17U, 20U, 23U, 25U zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.
- dla terenów 17U, 18U, 19U, 20U, 22U zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- dla terenu 21U zakaz lokalizacji budynków garaży,
- dla terenów 22U, 23U dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Tereny 26ZP – 27ZP:
- przeznaczenie terenu: zieleń urządzona z placem zabaw z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji,
- dla terenu 27ZP przeznaczenie: zieleń urządzona,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 26ZP minimum 50%; dla 27ZP minimum 80%,
- dla terenu 27ZP nakaz wykształcenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu,
- dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych, w tym kontenerowych,
- wysokość zabudowy: dla terenów 26ZP, 27ZP maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,

Tereny 28KS – 30KS:
- przeznaczenie terenu: parkingi terenowe,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 5%,
- na terenach 28KS i 29KS dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych, w tym kontenerowych,
- wysokość zabudowy: maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,

Teren 31KS:
- przeznaczenie terenu: parkingi, garaże, zieleń urządzona,
- sposób realizacji: terenowe, nadziemne, podziemne,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,
- wysokość zabudowy: maks. 11 m, w tym wysokość budynków maks. 6 m,

Teren 32KS:
- przeznaczenie terenu: parkingi, garaże,
- sposób realizacji: terenowe, nadziemne, podziemne,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 5%,
- wysokość zabudowy: maks. 14 m, w tym wysokość budynków maks. 9 m,

Teren 33IKT:
- przeznaczenie terenu: nastawnia trolejbusowa wraz z zapleczem technicznym, administracyjnym i socjalnym,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 15%,
- wysokość zabudowy: maks. 11 m, w tym wysokość budynków maks. 6 m,

Teren 34E:
- przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w zakresie elektroenergetyki,
- wysokość zabudowy: maks. 10 m, w tym wysokość budynków maks. 5 m.

Tereny komunikacji 35KDL oraz 36KDD – 44KDD:
- przeznaczenie terenu: 35KDL – droga publiczna klasy lokalnej, 36KDD – 44KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej.

W zakresie systemów infrastruktury komunikacyjnej:
- ustalono nakaz zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników określonych w mpzp oraz zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów dla terenu usług,
- ustalono następujące sposoby realizacji garaży i parkingów:
  a) garaży: podziemnych, nadziemnych, wbudowanych w budynki,
  b) parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej – dostawy z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – dopuszczono odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach działek budowlanych,
- zaopatrzenie w ciepło – dopuszczono dostawy z sieci ciepłowniczej, z odnawialnych źródeł energii, urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji, z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń minimum 80%,
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszczono dostawy z odnawialnych źródeł energii, oraz z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,
- telekomunikacja z sieci telekomunikacyjnej,
- gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku jaki obowiązuje na terenie miasta Tychy,

Ochrona akustyczna:
- 1UM – 4UM, 16MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 5MW – 15MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1.3 Powiązania projektowanego dokumentu (mpzp) z innymi dokumentami

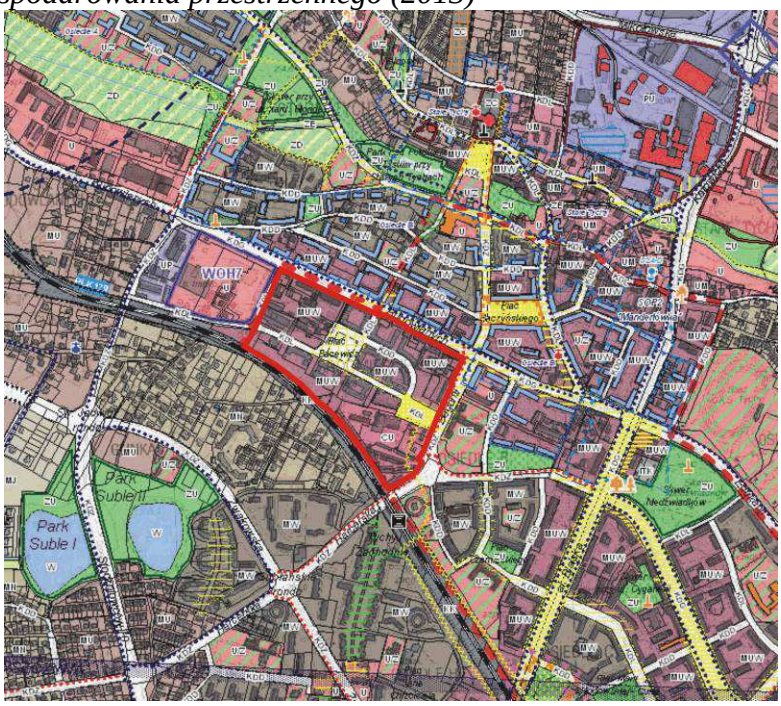
Ze względu na niewielki fragment miasta objęty projektem mpzp, podstawowego odniesienia można doszukiwać się przede wszystkim w dokumentach lokalnych sporządzonych dla miasta Tychy. Uznaje się, że ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a ponadto powinny być zgodnie z dokumentami „środowiskowymi" dla miasta, które to zgodne są z dokumentami wyższego rzędu (jak np. Program ochrony środowiska dla miasta Tychy

powinien pozostać w zgodności z Programem ochrony środowiska dla województwa śląskiego). W analizie dokumentów strategicznych brano pod uwagę uwarunkowania samego terenu opracowania i jego bezpośredniego otoczenia, odnoszono się do lokalnych, obecnie istniejących uwarunkowań środowiskowych, jego istniejącego zagospodarowania i predyspozycji terenu do kształtowania nowych funkcji.

Istotny w zakresie niniejszej prognozy jest fakt, że analizowany projekt miejscowego planu w większości zachowuje stan istniejący już obecnie, porządkując przeznaczenie poszczególnych terenów w zakresie ustalonych granic i funkcji, w tym również zezwala na rozwój nowych form zagospodarowania w oparciu o już istniejące. Zapisy planu dają możliwość rozwoju tej części miasta, swobodny dostęp do usług i obiektów handlu (eliminując możliwość realizacji usług uciążliwych dla środowiska), kształtując przy tym optymalną przestrzeń z powierzchnią biologicznie czynną.
Istotne są zapisy projektu planu normujące ilość miejsc parkingowych oraz sposób realizacji parkingów i garaży – dla zagwarantowania odpowiedniej powierzchni na parkingi oraz wyeliminowania negatywnego trendu widocznego w terenie do parkowania samochodów na każdym wolnym skrawku terenu.

Zapisy projektu miejscowego planu są zgodne z ustaleniami zawartymi w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy**.
Analizowany projekt mpzp jest zgodny z ustaleniami studium (2013), które oznacza rejon mpzp jako tereny zabudowane, wyznaczając mu kierunki zagospodarowania jako obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej (MUW), w mniejszej części również obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej (CU) wraz z obszarem przestrzeni publicznej, w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta (KDL, KDD).

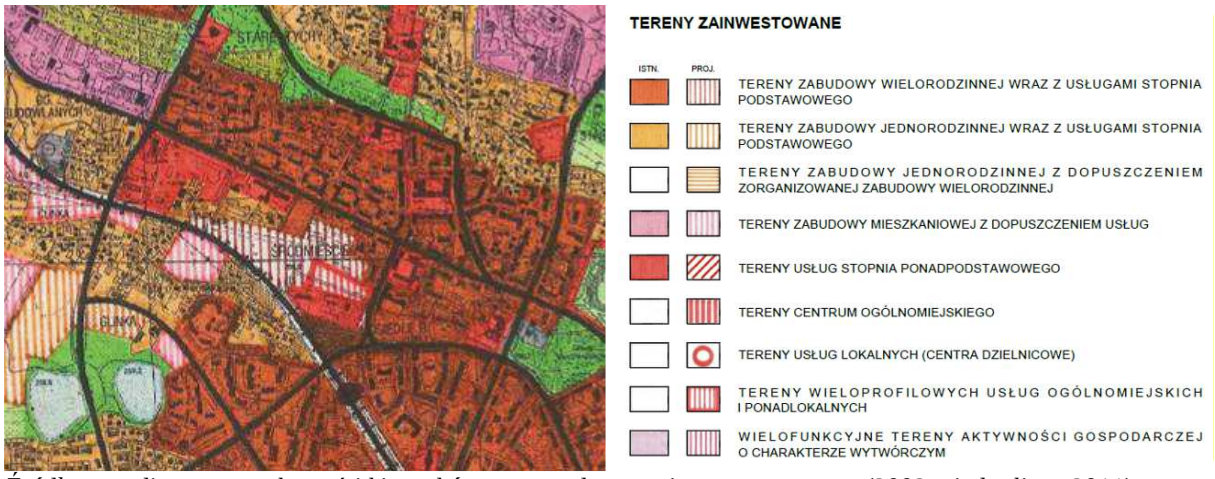
Rysunek 1 Lokalizacja terenu opracowania na tle ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2013)



MUW – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej;
CU– obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej;
KDL, KDD – tereny komunikacji, drogi klasy lokalnej, klasy dojazdowej,
Źródło – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2013)

Projekt mpzp zgodny jest również z ogólnymi założeniami Studium z 2002 roku – tereny zainwestowane miasta – istniejącej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z usługami stopnia podstawowego, tereny usług stopnia ponadpodstawowego, oraz jako projektowane tereny zabudowy jednorodzinnej wraz z usługami stopnia podstawowego oraz tereny wieloprofilowych usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych.

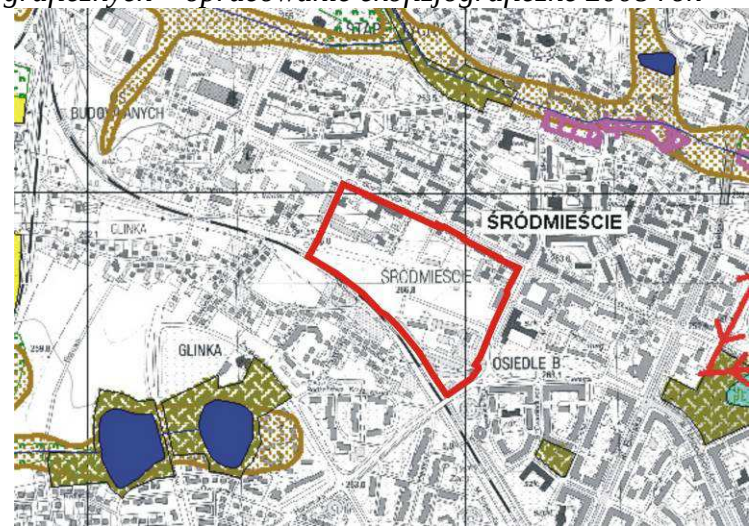
Rysunek 2 Lokalizacja terenu opracowania na tle ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2002)



Źródło – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2002 – jednolite z 2011)

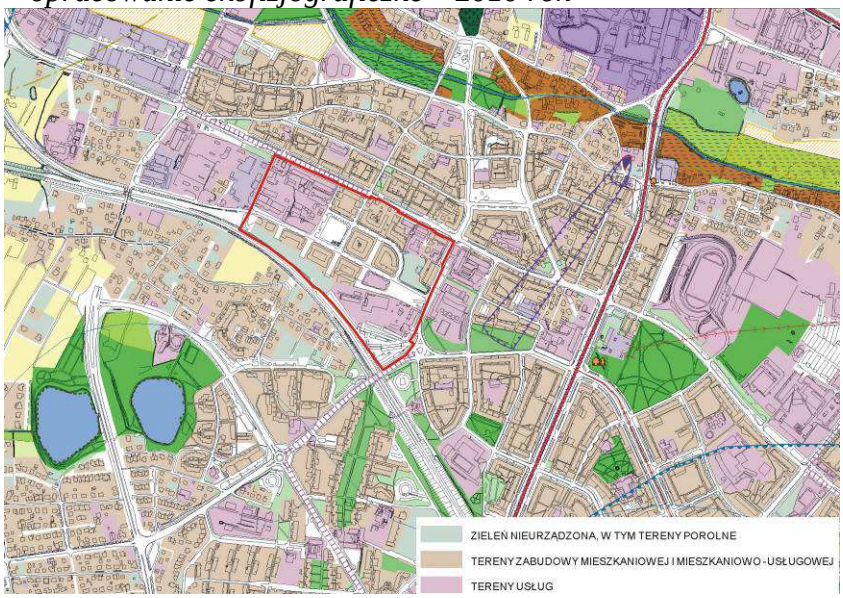
W zakresie „**Opracowania ekofizjograficznego**” dla analizowanego obszaru nie wskazano specjalnych uwarunkowań przyrodniczych, czy też zakazów odnośnie rozwoju nowych funkcji terenu. W opracowaniu ekofizjograficznym z 2008 roku nie wyznaczono żadnych predyspozycji dla terenu, analizowany obszar obejmuje śródmieście wraz z istniejącą zabudową i infrastrukturą. Najbliższe tereny o wartości przyrodniczej to rejon parku Suble oraz tereny nad Potokiem Tyskim, znajdujące się w znacznym oddaleniu od analizowanego obszaru miasta.

Rysunek 3 Lokalizacja terenu opracowania na tle wynikowej mapy uwarunkowań ekofizjograficznych – opracowanie ekofizjograficzne 2008 rok



W opracowaniu ekofizjograficznym z 2010 roku również nie wskazano szczególnych predyspozycji terenu, analizowany obszar w granicach miasta Tychy wskazany został jako istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług. Bardzo niewielką część, zwłaszcza na obrzeżach terenu zajmuje zieleń nieurządzona, w tym tereny porolne, które analizowany projekt planu po części zachowuje – jako teren zieleni urządzonej **27ZP**.

Rysunek 4 Lokalizacja terenu opracowania na tle mapy uwarunkowań ekofizjograficznych – opracowanie ekofizjograficzne – 2010 rok



Zapisy projektu mpzp uwzględniają ograniczenie niskiej emisji (np. korzystanie z ciepła zdalaczynnego czy wysokosprawne urządzenia grzewcze) – wytyczne Programu ochrony powietrza w strefach województwa śląskiego; uwzględniają ochronę akustyczną (Program ochrony środowiska przed hałasem 2013-2017), uwzględniają zasadę zrównoważonego rozwoju, o której mowa w Programie ochrony środowiska dla Miasta Tychy na lata 2013-2016.

W podsumowaniu można stwierdzić, że analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową 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 – dostosowany został do obecnego stanu środowiska, istniejącej zabudowy oraz potrzeb mieszkańców (np. w kontekście rozwoju nowej zabudowy usługowej, mieszkaniowej czy zagwarantowania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i garaży).

1.4 Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko 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 (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 roku poz. 1235).

Podstawą informacyjną, źródłowym materiałem tekstowym i graficznym wykorzystanym w niniejszej prognozie jest przede wszystkim projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokumenty opracowane dla miasta Tychy oraz odnoszące się do samego terenu objętego projektem mpzp dostępne na stronie internetowej czy pozyskane w czasie pracy nad prognozą.

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, opracowanie ekofizjograficzne, dokumenty dostępne na stronach internetowych i zaczerpnięte z Urzędu Miasta Tychy, materiały WIOŚ, RZGW, RDOŚ, materiały znajdujące się w ogólnodostępnych bazach, przepisy prawne i inne materiały źródłowe).

Na potrzeby niniejszej prognozy dokonano wizji terenowych (szczegółowe analizy terenu w 2014 roku, wcześniejsze w 2013 roku) – stanowiących bezpośrednie badania w terenie (samego terenu objętego projektem mpzp jak i terenów w otoczeniu zarówno tym najbliższym jak i dalszym).

Poszczególne zapisy projektu mpzp analizowano i oceniano uwzględniając obecny sposób zagospodarowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, walory lokalnego środowiska, zmiany już dokonane w lokalnym środowisku na skutek istniejącej zabudowy. Ocenie poddano skutki realizacji poszczególnych ustaleń planistycznych na środowisko ogólnie i poszczególne jego komponenty w odniesieniu do terenu opracowania, w odniesieniu do przyjętych standardów i wskazań dokumentów wyższego rzędu.

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 (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 roku poz. 1235),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 roku poz. 1232 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 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2013 roku, poz. 21 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 roku, poz. 627),
- 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 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409),
- Ustawa z 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku, Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami),

wraz z odpowiednimi rozporządzeniami wykonawczymi do ww. ustaw (istotne z nich podano w tekście prognozy w miejscu ich zastosowania).

Podstawę merytoryczną opracowania stanowią materiały literaturowe (publikacje, wytyczne, mapy, itp.), w tym m.in. wymienione poniżej:
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy, Pracowania Planowania Przestrzennego i Architektury, Tychy 2002 (wraz z późniejszymi zmianami);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy, 2013 rok;
- Projekt Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach (marzec 2014);
- 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 na lata 2013-2016;
- 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 2006 – 2013 – WIOŚ Katowice;
- Wykaz obiektów zabytkowych z rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków w Katowicach;
- Dane ze strony internetowej RDOŚ w Katowicach;
- Dane internetowe ze strony urzędu miasta Tychy, w tym informacje mapowe;
- 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 – Werona Sp. z o.o.

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

Dla przedmiotowych terenów w projekcie miejscowego planu wprowadzono zapisy ustalające zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Realizacja ustaleń planu wymaga więc między innymi prowadzenia stałego monitoringu np. stanu powietrza atmosferycznego czy hałasu.

Badania jakości środowiska prowadzi WIOŚ w Katowicach, m.in. w zakresie pomiarów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego czy wód. W rejonie opracowania nie ma żadnych cieków wodnych, stąd nie ma bezpośredniego zagrożenia dla ich jakości. Nie przewiduje się

również bezpośrednich zagrożeń dla wód podziemnych wynikających z realizacji ustaleń planu.
W chwili obecnej w granicach przedmiotowego obszaru miasta nie ma punktów monitoringu środowiska.
Zasięg oddziaływania akustycznego ciągów komunikacyjnych znajdujących się w granicach przedmiotowego terenu może zostać określony na podstawie mapy akustycznej sporządzonej dla miasta Tychy.
Biorąc pod uwagę zapisy projektu planu, zachowujące w dużej mierze obecne zagospodarowanie terenu oraz istniejącą już zabudowę, nie przewiduje się znaczących zmian w zagospodarowaniu analizowanego obszaru, a jedynie kontynuację obecnie wiodących trendów – jako zabudowa mieszkaniowa i usługowa, tereny komunikacji (w tym parkingi). Tym samym nie pojawią się znaczące i uciążliwe emisje zanieczyszczeń. Stan środowiska w większości pozostanie taki, jak obecnie – jako strefa śródmiejska, związana z zabudową miasta, terenami komunikacji, usług i handlu.

Z punktu widzenia ochrony środowiska, wymagane jest wykonanie analizy zagospodarowania przestrzennego miasta wraz z analizą zmian zachodzących w środowisku na skutek realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie ustaleń przedmiotowego planu, dla oceny skutków wynikających z przeznaczenia analizowanego obszaru, wskazana jest kontrola decyzji i uzgodnień formalno- prawnych.

Jako przykładowe wskaźniki oceny wpływu zapisów mpzp w odniesieniu do aspektów środowiskowych mogą posłużyć wskaźniki dotyczące powierzchni i zabudowy działki (m^2), powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki (jako udział %), ilość wybudowanych domów, mieszkań (szt., powierzchnia), ilości wytwarzanych odpadów, sposobu ogrzewania, odprowadzania ścieków (np. ilość podłączeń do kanalizacji sanitarnej, m^3 odprowadzanych ścieków), ilości miejsc parkingowych (szt.) czy nasadzeń zieleni.
Wskaźniki oceny mogą ulegać modyfikacjom, w zależności od możliwości pozyskiwania danych.

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 samego terenu jak i poza jego 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 WIOŚ, RDOŚ, strony internetowej miasta Tychy. Korzystano również z własnych źródeł bibliograficznych, w tym z informacji mapowych.
Opis środowiska uzupełniono o informacje zebrane podczas kilkukrotnych wizji w terenie.

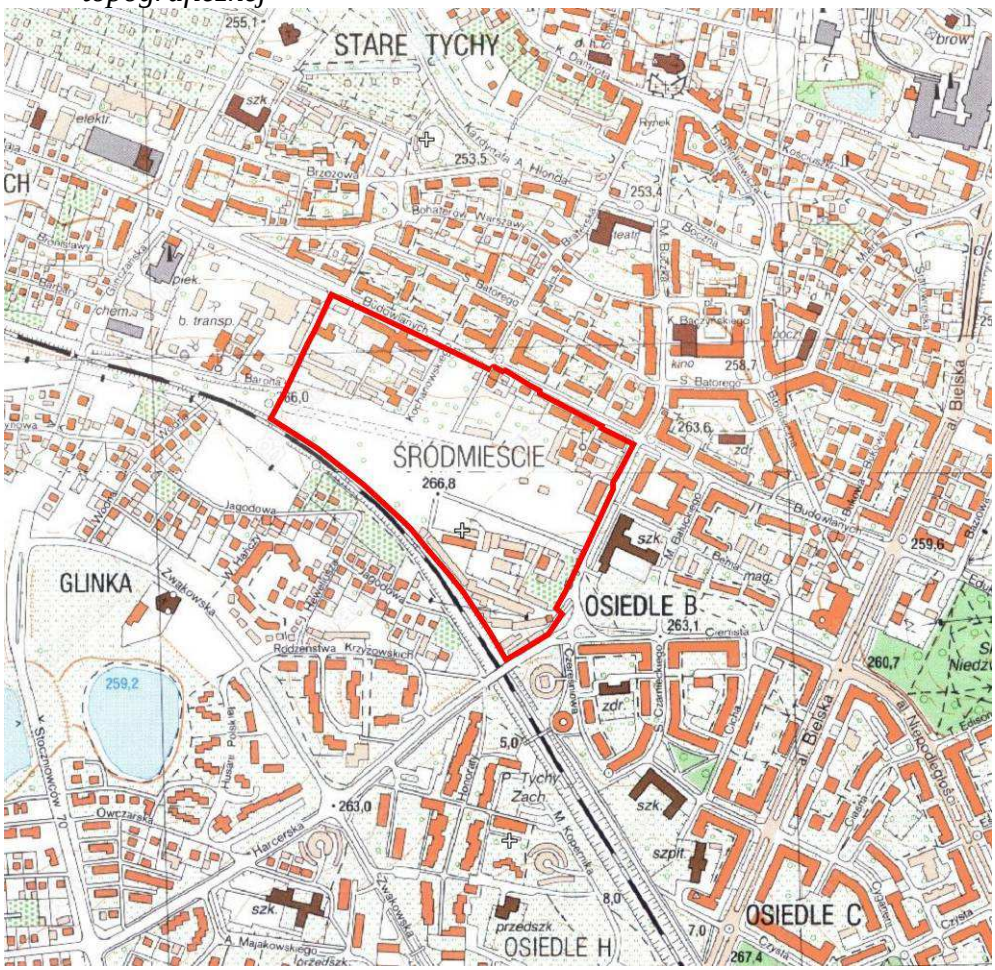
2.1.1 Lokalizacja terenu opracowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w rejonie Śródmieścia, w obrębie osiedla „B", w rejonie ulic Budowlanych, Begonii i Barona w Tychach (tzw. osiedle Balbina).
Granice przedmiotowego obszaru mają częściowo oparcie techniczne w terenie – od północy i północnego- wschodu granicę wyznacza ulica Budowlanych, od wschodu i południowego-wschodu – ulica Begonii, od południa i południowego- zachodu przylega linia kolejowa.

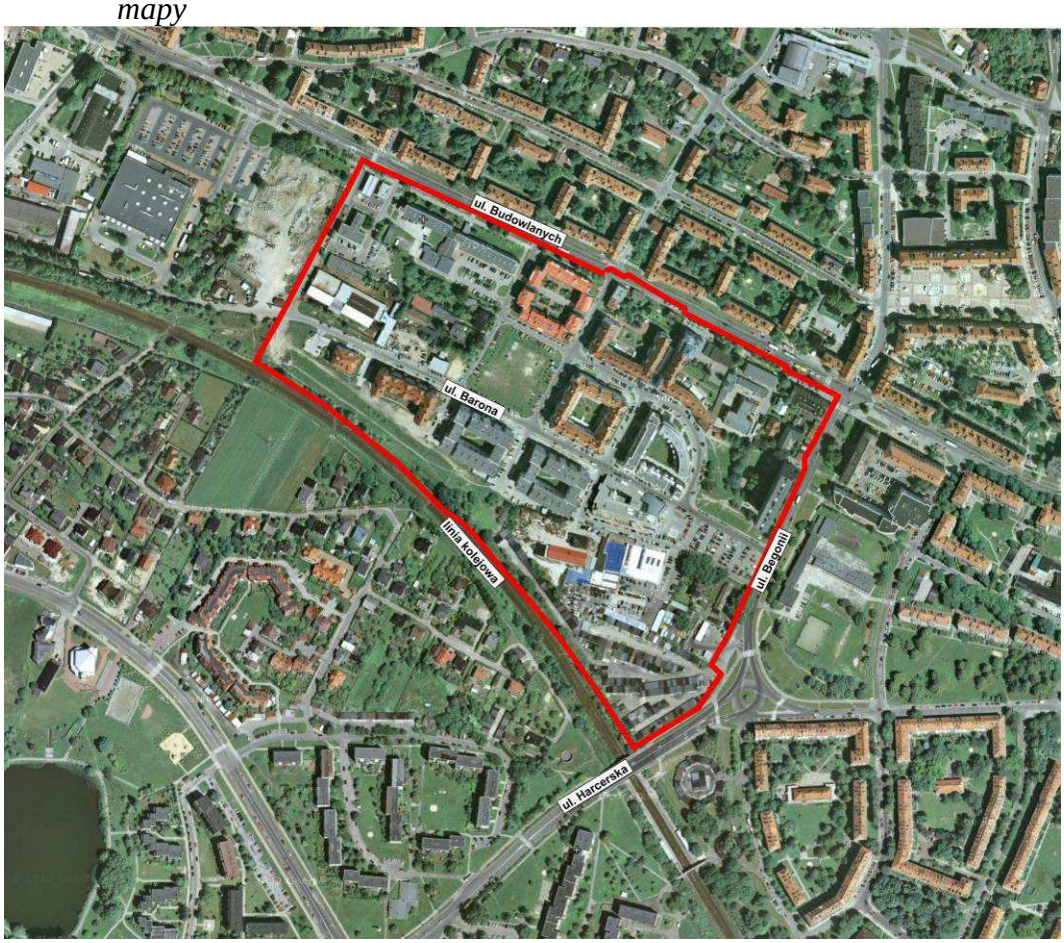
Pod względem geograficznym, zdecydowana większość miasta, w tym również ścisły obszar opracowania znajduje się w obrębie Równiny Pszczyńskiej (512.21), wchodzącej w skład Kotliny Oświęcimskiej (512.2) (Kondracki).
Według podziału Klimaszewskiego (1972 rok), przedmiotowy obszar znajduje się w całości w granicach Wysoczyzny Tyskiej będącej częścią Kotliny Oświęcimskiej.

Lokalizację i obecne zagospodarowanie obszaru opracowania wraz z charakterystycznymi elementami otoczenia przedstawiają poniższe mapy:

Rysunek 5 Lokalizacja i obecne zagospodarowanie obszaru opracowania na tle mapy topograficznej



Rysunek 6 Lokalizacja i obecne zagospodarowanie obszaru opracowania na tle ortofotomapy



Analizowany obszar w granicach miasta Tychy obejmuje w zdecydowanej większości tereny zabudowane i zainwestowane technicznie, w otoczeniu innych obszarów zabudowanych miasta. W granicach przedmiotowego obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa, usługowa, handlowa, znajduje się tutaj się między innymi Osiedle Balbina, Centrum Balbina, Biurowiec Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, Auto-Centrum Skoda. W rejonie analizowanego obszaru pojawiają się również nieużytki zielone, tereny niezagospodarowane, mogące stanowić wolne luki budowlane, jako tereny pod nowe formy zagospodarowania.
Tereny zabudowane w granicach obszaru opracowania – dominuje nowe budownictwo wielorodzinne o wysokim standardzie wykonania. Duża część nowej zabudowy charakteryzuje się wysokimi walorami estetycznymi, wykonana została w sposób nowoczesny, z wysokiej jakości materiałów, o ciekawej architekturze i kolorystyce, co znacznie podnosi walory estetyczne terenu.

Na zdjęciu zabudowa w rejonie ulic Barona, Brzechwy i Bacha

W rejonie osiedla znajduje się ciekawie zakomponowany plac zabaw z niewielkim skwerem („Plac Grażyny Bacewicz") – miejsce chętnie wykorzystywane przez okolicznych mieszkańców – teren **26ZP**

Istniejąca zabudowa blokowa – nowoczesne budownictwo

Istniejąca zabudowa oraz nieużytki zielone w rejonie ulicy Barona, w sąsiedztwie linii kolejowej.

Istniejące zadrzewienia w rejonie terenu **1UM**

Teren **1UM –** istniejące zagospodarowanie, w tle widoczne zadrzewienia które projekt planu nakazuje zachować

Nowoczesna zabudowa mieszkaniowa wraz z lokalami handlowo-usługowymi znajdującymi się na parterze budynków – rejon ulicy Barona, w sąsiedztwie Centrum Balbina

Zabudowa w rejonie ulicy Brzechwy, Braterskiej

Zabudowa w rejonie ulicy Budowlanych

Rejon osiedla Kochanowskiego

Pasaż Europejski

W granicach przedmiotowego obszaru znajduje się również szereg obiektów handlowych i usługowych, zarówno małych sklepików znajdujących się na parterze budynków mieszkalnych jak również większych obiektów wolnostojących. Jednym z najbardziej charakterystycznych obiektów usługowo-handlowych jest Centrum Balbina.

Jeden z większych zakładów usługowo-handlowych branży samochodowej znajdujący się w granicach analizowanego obszaru miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie „Balbina Centrum”.

Niewielkie pawilony handlowe i usługowe w rejonie ulic Begonii, w tle widoczny większy pasaż handlowy „Szafeteria”

Widok na starsze obiekty usługowo- wytwórcze znajdujące się w sąsiedztwie linii kolejowej, w bezpośredniej bliskości zabudowy blokowej.

Oprócz nowoczesnego i ciekawego pod względem architektonicznie budownictwa, pojawiają się w rejonie również starsze budynki mieszkalne, zarówno blokowe jak i jednorodzinne, często o niższym standardzie wykonania, mniej ciekawe pod względem architektonicznym, wizualnym.

Starsza zabudowa blokowa w rejonie ulicy Begonii

W granicach obszaru znajdują się również garaże – element szczególnie negatywnie wpisujący się w lokalne uwarunkowanie estetyczne terenu.

Teren **32KS** na obrzeżach terenu, w sąsiedztwie linii kolejowej

W granicach obszaru powstają nowe inwestycje, część nieużytków przeznaczana jest pod nowe budownictwo, zarówno mieszkalne jak i usługowo-handlowe, w tym również galerie handlowe.

Jeden z nieużytków w sąsiedztwie kompleksu Balbina wskazany do uporządkowania (obecnie w terenie pojawiają się śmieci) i zagospodarowania

Miejscami, zwłaszcza wśród nieużytków pojawiają się negatywne formy antropogeniczne, zwłaszcza w rejonie linii kolejowej oraz garaży naziemnych, na obrzeżach terenu. Miejscami również, wśród nieużytków pojawiają się śmieci. Te elementy szczególnie negatywnie odznaczają się w środowisku i bezwzględnie wymagają uporządkowania.

Istniejące tereny zieleni w sąsiedztwie torów kolejowych – plan zachowuje te tereny jako zieleń urządzona **27ZP**

Bezpośrednie otoczenie obszaru stanowią głównie tereny zabudowane miasta – głównie starsza zabudowa blokowa osiedla Barbara oraz osiedla Celina, obiekty handlowo- usługowe i obiekty administracji, poniżej linii kolejowej znajdują się tereny zieleni, nieużytki oraz zabudowa jednorodzinna.

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 ÷ 3%). Takie ukształtowanie powierzchni i rzeźba charakterystyczne są również dla terenu opracowania.

Naturalna rzeźba terenu została przekształcona działalnością człowieka, obecnie obszar charakteryzuje rzeźba pochodzenia antropogenicznego.

W granicach terenu opracowania średnie wysokości kształtują się w granicach 263,5-270 m npm. Nie ma tutaj znaczących wyniesień czy obniżeń, najbardziej zauważalne deniwelacje pojawiają się przy południowej granicy terenu, w rejonie linii kolejowej (tu utworzono wał ziemny z ziemi pochodzącej z wykopów z budowy, a zarazem wał ten stanowi formę ekranu

akustycznego chroniącego zabudowę wielorodzinną od hałasu linii kolejowej – sama linia kolejowa biegnie w wąwozie).
Nasyp ziemny w pobliżu linii kolejowej, w sąsiedztwie zabudowy blokowej

Morfologia przedmiotowego obszaru miasta nie stwarza większych ograniczeń w jego przyszłym użytkowaniu i zagospodarowaniu – w szczególności nie ma zagrożenia ze strony naturalnych zjawisk geodynamicznych, nie zachodzą tu ruchy masowe gruntów, nie spotyka się terenów narażonych na erozję lub zagrożonych silną denudacją. Również działalność kopalń węgla kamiennego nie ujawnia się na powierzchni terenu tej części miasta.

Dla obszaru opracowania charakterystyczny jest krajobraz miejski – w nawiązaniu do zabudowy i obiektów znajdujących się w samym obszarze objętym ustaleniami projektu planu jak i jego w bezpośrednim otoczeniu. Na analizowanym obszarze miasta dominują krajobrazy antropogeniczne, kształtowane przez człowieka, związane z infrastrukturą i zabudową miasta.
Przedmiotowy obszar miasta nie posiada walorów krajobrazowych czy przyrodniczych kwalifikującej go do ochrony. Znajduje się tutaj zarówno nowoczesna zabudowa wielorodzinna o wysokich standardach architektonicznych i wysokiej jakości wykonania, jak również ciekawie zakomponowane tereny zieleni osiedlowej.

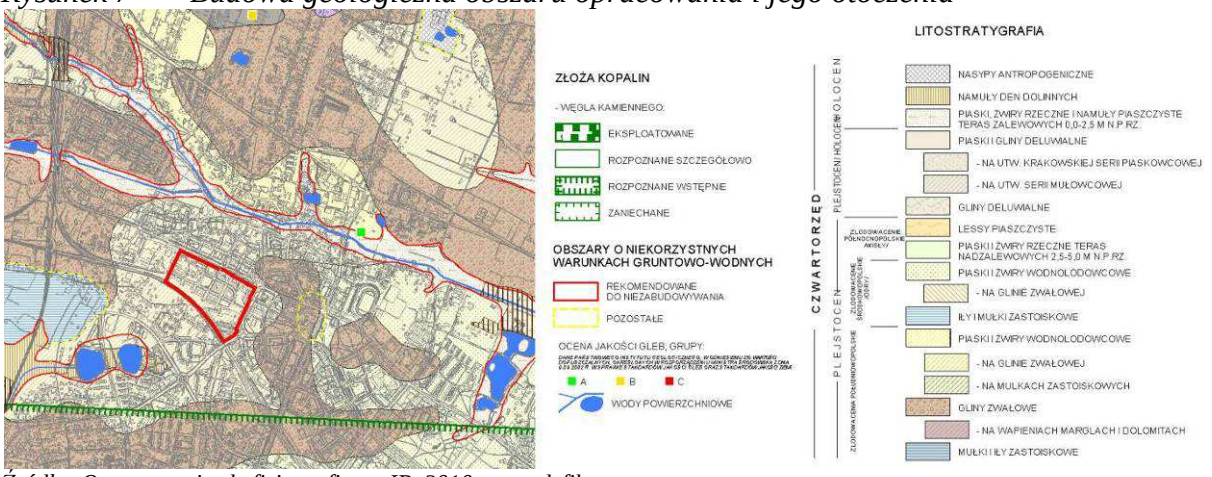
Jednocześnie jednak miejscami widoczne są elementy antropogeniczne, szczególnie negatywnie wpisujące się w walory krajobrazowe - przekształcenia powierzchni związane z nowo prowadzonymi inwestycjami, źle pielęgnowana zieleń czy niewielkie dzikie wysypiska – tereny te wymagają uporządkowania.

Równie nieciekawie prezentują się garaże naziemne, zarówno betonowe jak i blaszane, obiekty tymczasowe, często popisane, pomalowane, stanowiące negatywną wizytówkę tej części miasta. Te negatywne elementy zagospodarowania wymagają uporządkowania.

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 (Różkowski).
Przedmiotowy obszar miasta w całości budowany jest przez utwory czwartorzędowe – plejstoceńskie piaski i żwiry wodnolodowcowe zlodowacenia południowopolskiego wykształcone na glinach zwałowych.
W granicach przedmiotowego obszaru miasta nie ma utworów pochodzenia organicznego, nie występują tutaj również obszary o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, klasyfikowane jako niewskazane do zabudowy.

Rysunek 7 Budowa geologiczna obszaru opracowania i jego otoczenia



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne IB, 2010r., zmodyfikowane

Realizacja ustaleń projektu planu nie stanowi żadnego zagrożenia i nie ma wpływu na uwarunkowania geologiczne. Również budowa geologiczna nie stanowi utrudnień dla realizacji zapisów miejscowego planu.

2.1.4 Surowce mineralne

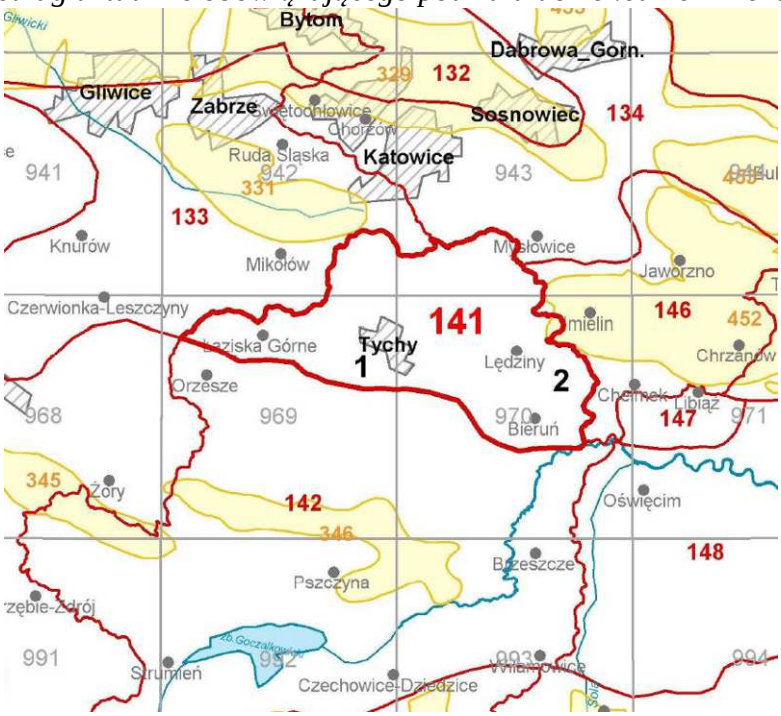
W rejonie obszaru objętego ustaleniami projektu miejscowego planu nie ma żadnych udokumentowanych złóż surowców mineralnych, wpływ eksploatacji górniczej nie zaznacza się.

2.1.5 Warunki hydrogeologiczne

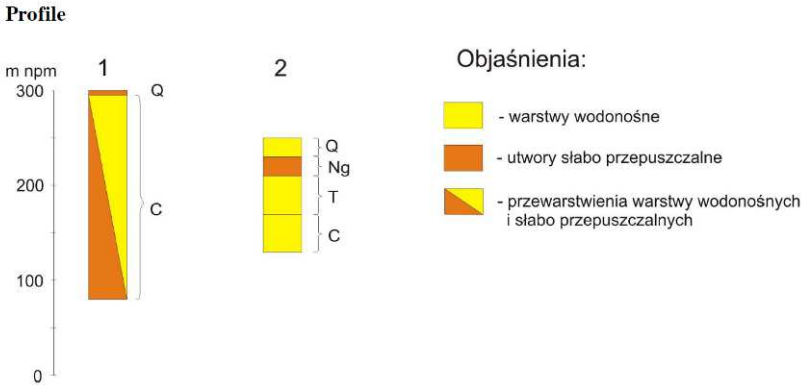
Teren miasta, zgodnie z regionalizacją hydrogeologiczną zwykłych wód podziemnych („Mapa geologiczna Polski” 1: 50 000), według Paczyńskiego należy do regionu śląsko-krakowskiego (XII), subregionu górnośląskiego (XII2). Według obowiązującego do końca 2014 roku podziału Państwowej Służby Hydrogeologicznej na jednolite części wód podziemnych (JCWPd) miasto Tychy leży na pograniczu dwóch jednostek hydrogeologicznych – JCWPd 141 i JCWPd 142, w obrębie Subregion Środkowej Wisły Wyżynny.
Zgodnie z aktualnie obowiązującym podziałem przedmiotowy teren objęty ustaleniami mpzp znajduje się w obrębie JCWPd 141.

Planuje się, że projektowana, nowa wersja podziału na 172 części oraz subczęści, po akceptacji KZGW, będzie obowiązywała od 2015 roku – według nowego, nieobowiązującego jeszcze podziału, przedmiotowy teren znajduje się w całości w JCWPd o nr 145.

Rysunek 8 Położenie miasta Tychy na tle jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) według aktualnie obowiązującego podziału do końca 2014 roku



Źródło: Państwowa Służba Hydrogeologiczna



W obrębie JCWPd 141 poziom wodonośny w czwartorzędzie występuje lokalnie, poziom wodonośny triasu występuje jedynie lokalnie. Najszerszy zasięg w jednostce ma poziom górnokarboński wykształcony w postaci kilku warstw piaskowcowych.
Cechą szczególną JCWPd 141 jest fakt, że pozostaje ona lokalnie w zasięgu regionalnego leja depresji kopalń węgla kamiennego.

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} (Różkowski, 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", oraz w granicach czwartorzędowego UPWP Rejonu Małej Wisły Q_{II}.

Karbońskie piętro wodonośne budują przepuszczalne piaskowce, piaskowce zlepieńcowate lub zlepieńce warstw łaziskich, rozdzielone na kilka poziomów nieprzepuszczalnymi wkładkami i warstwami iłowców. 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 sczerpywane 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 >l00 lat).
Cały analizowany obszar znajduje się poza obszarem 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, iłami) 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 2-5 m ppt, a przepuszczalność gruntów jest zróżnicowana.

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 ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma żadnych ujęć wód podziemnych, nie ma studni kopanych ani naturalnych źródeł.

Monitoring wód podziemnych
W 2012 roku prowadzono badania jakości wód podziemnych w Tychach w trzech punktach monitoringowych, poniższe tabele przedstawiają jakość wód w latach 2007 – 2012:

Tabela 1 Zestawienie jakości wód podziemnych na terenie miasta Tychy w latach 2007–2011

Nazwa punktu/ Nr Monbada	*Stratygrafia ujętej warstwy*	*Klasa jakości wód*					*Wskaźniki odpowiadające poszczególnym klasom jakości w 2011 roku**		
		2007	*2008*	*2009*	*2010*	*2011*	*III*	*IV*	*V*
Tychy - Leśna 1 (MO)/ 873	C2	II	III	II	II	II	-	-	–
Tychy - Manderlówka(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).

W 2012 roku, na terenie miasta Tychy przeprowadzone zostały badania w JCWPd 141 (kod UE – PLGW2100141) w utworach C3 (zwierciadło swobodne, ośrodek porowo-szczelinowy) i Q (zwierciadło swobodne, ośrodek porowy) – jakość wód kształtowała się następująco:

Tabela 2 Jakość wód podziemnych na terenie miasta Tychy w 2012 roku

Nazwa punktu/ Nr Monbada	*Stratygrafia ujętej warstwy*	*Przekroczony próg 75% stanu dobrego - wskaźniki terenowe*	*Przekroczony próg 75% stanu dobrego - wskaźniki laboratoryjne*	*Wskaźniki w III klasie*	*Wskaźniki w IV klasie*	*Klasa jakościowa za 2012 rok*
Tychy - Leśna 1 (MO)/ 873	C2	Temp.		Temp.	pH	IV
Tychy - Manderlówka(MO)/ 874	Q	Temp.	Ni	Temp., NO_3, Ni	pH	IV
Tychy – SAD (MO)/ 2687	Q			NO_3		III

Jak wynika z powyższych tabel, 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, co potwierdzają badania z 2012 roku, chociaż zauważa się pogorszenie jakości wody do klasy IV w punkcie Tychy – Leśna 1 (ze względu na pH).

Na stronie internetowej WIOŚ w Katowicach nie ma obecnie danych monitoringowych za 2013 rok.

Na obszarze miasta zachodzą niekorzystne zmiany w środowisku wód podziemnych, które objawiają się przede wszystkim zubożeniem zasobów wód w wyniku drenażu warstwy wodonośnej, degradacją jakości wód, obniżeniem zwierciadła wody. Negatywny wpływ na zasoby i jakość wód podziemnych wywiera w głównej mierze górnictwo węgla kamiennego, drenaż górniczy, ale nie bez znaczenia może być również realizowana w mieście „gospodarka wodno-ściekowa", w tym kanalizacja deszczowa, przez co wody opadowe i roztopowe, zamiast być retencjonowane w gruncie, kierowane są do kanalizacji i bezpośrednio do wód płynących. 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 zrzuty ścieków do wód płynących: m.in. Potoku Tyskiego, Mlecznej i Gostyni, deponowanie odpadów i materiałów na powierzchni terenu, 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, m.in. zakaz realizacji usług uciążliwych dla środowiska, gospodarowanie odpadami zgodnie z regulacjami przyjętymi w mieście).

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).
Na południe od przedmiotowego obszaru miasta przebiega topograficzny dział wodny III rzędu o charakterze niepewnym.
Przedmiotowy obszar miasta należy do zlewni Potoku Tyskiego – bezpośredniego lewostronnego dopływu rzeki Gostyni. W granicach obszaru opracowania nie ma żadnych wód płynących ani też zbiorników wodnych.
Potok Tyski przepływa w odległości około 370 m na północ od granic przedmiotowego obszaru i jest najbliższym ciekiem w odniesieniu do terenu opracowania.

Na terenie miasta zlokalizowane są również jeziora, zbiorniki i oczka wodne – największe z nich to Jezioro Paprocańskie, znajduje się w odległości około 3,4 km na południe od analizowanego terenu. Najbliższe zbiorniki wodne w odniesieniu do obszaru opracowania znajdują się w Parku Suble, w odległości około 460 m od przedmiotowego obszaru.

Monitoring wód powierzchniowych

W granicach terenu opracowania nie ma żadnego punktu monitoringowego badania jakości wód powierzchniowych, a najbliższe punkty znajdują się na Gostyni w Paprocanach, oraz na Potoku Tyskim i na rzece Mlecznej (poza granicami miasta Tychy).
Wyniki badań oceny wstępnej dla punktów monitoringowych na terenie miasta Tychy w latach 2008÷2012 przedstawiono poniżej (na stronie internetowej WIOŚ w Katowicach nie ma obecnie danych monitoringowych za 2013 rok).

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

<table>
<tr><th rowspan="2">Rok</th><th rowspan="2">Nazwa punktu pomiarowego</th><th colspan="3">Elementy klasyfikacji stanu/ potencjału ekologicznego</th><th rowspan="2">Stan/ potencjał ekologiczny</th></tr>
<tr><th>Klasyfikacja elementów biologicznych</th><th>Klasyfikacja elementów fizyko-chemicznych</th><th>Klasyfikacja subst. szczególnie szkodliwych</th></tr>
<tr><td rowspan="5">2008</td><td>Dopływ spod Wyr, ujście do Gostyni, km 1,3</td><td rowspan="5">Brak danych</td><td rowspan="5">poniżej stanu dobrego</td><td rowspan="5">stan dobry i powyżej dobrego</td><td rowspan="5">Brak danych</td></tr>
<tr><td>Gostynia w Paprocanach, km 13,7</td></tr>
<tr><td>Potok Tyski, ujście do Gostyni, km 0,5</td></tr>
<tr><td>Dopływ spod Mąkołowca w Czułowie, km 3,5</td></tr>
<tr><td>Mleczna, ujście do Gostyni, km 1,1</td></tr>
<tr><td rowspan="5">2009</td><td>Dopływ spod Wyr, ujście do Gostyni, km 1,3</td><td>Klasa II</td><td rowspan="5">poniżej stanu dobrego</td><td rowspan="5">Stan dobry</td><td>umiarkowany</td></tr>
<tr><td>Gostynia w Paprocanach, km 13,7</td><td>Klasa III</td><td rowspan="4">Brak danych</td></tr>
<tr><td>Potok Tyski, ujście do Gostyni, km 0,5</td><td rowspan="3">Brak danych</td></tr>
<tr><td>Dopływ spod Mąkołowca w Czułowie, km 3,5</td></tr>
<tr><td>Mleczna, ujście do Gostyni, km 1,1</td></tr>
<tr><td>2010</td><td colspan="5">W 2010 roku rzeki przepływające przez Tychy nie były objęte badaniami – w granicach Tychów nie było żadnych punktów monitoringowych badania jakości wód powierzchniowych.</td></tr>
</table>

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			
	Potok Tyski, ujście do Gostyni, km 0,5	Klasa IV		Klasa I	słaby
	Dopływ spod Mąkołowca w Czułowie, km 3,5			Klasa II	
	Mleczna, ujście do Gostyni, km 1,1				

Źródło: WIOŚ, Katowice, 2012

Za 2012 rok badania jakości wód powierzchniowych miasta Tychy przedstawiono w poniższych tabelach.

Tabela 4 Zestawienie tabelaryczne klasyfikacji stanu ekologicznego i chemicznego rzek w JCW monitoringu obszarów chronionych – ocena za 2012 rok

Nazwa jcw, której ocenie służy ppk wymieniony w kolumnie 4.	*Kod jcw, której ocenie służy ppk wymieniony w kolumnie 4.*	*Kod ppk*	*Nazwa punktu pomiarowo-kontrolnego*	*Typ abio-tyczny*	*Silnie zmie-niona lub sztuczna jcw (T/N)*	*STAN / POTENCJAŁ EKO-LOGICZNY (wg arkusza STAN_ocena jcw 2011)*	*Ocena spełnienia wymagań dla obszarów chro-nionych*	*STAN / POTENCJAŁ EKOLOGICZNY w obsza-rach chronionych*	*STAN CHEMICZNY (wg arkusza STAN_ocena jcw 2011)*	*STAN jcw*
Potok	PLRW2000162118349	PL01S1301_1685	Potok (Rów S) - ujście do Gostyni	16	N	ZŁY	N	ZŁY		ZŁY
Potok Żwakowski	PLRW200017211849	PL01S1301_1686	Potok Żwakowski (Dopływ spod Wyr) - ujście do Gostyni	17	N	UMIARKOWANY	N	UMIARKOWANY		ZŁY
Gostynia do starego koryta	PLRW200017211851	PL01S1301_1687	Gostynia - m.Paprocany	17	T	UMIARKOWANY	N	UMIARKOWANY		ZŁY
Potok Tyski	PLRW20006211869	PL01S1301_2148	Potok Tyski - ujście do Gostyni	6	T	ZŁY	N	ZŁY		ZŁY
Dopływ spod Mąkołowca	PLRW20006211884	PL01S1301_2126	Dopływ spod Mąkołowca - w Czułowie	6	N	ZŁY	N	ZŁY		ZŁY
Mleczna	PLRW20006211889	PL01S1301_1690	Mleczna - ujscie do Gostyni	6	T	ZŁY	N	ZŁY		ZŁY
Gostynia od starego koryta do ujścia	PLRW200019211899	PL01S1301_1691	Gostynia - ujście do Wisły	19	T	UMIARKOWANY	N	UMIARKOWANY		ZŁY
Wisła od Białej do Przemszy	PLRW20001921199	PL01S1301_1696	Mała Wisła - w Nowym Bieruniu	19	T	ZŁY	N	ZŁY	PSD	ZŁY
Potok Goławiecki	PLRW20006211949	PL01S1301_1697	Potok Goławiecki - ujście do Wisły	6	N	SŁABY	N	SŁABY		ZŁY

Źródło: WIOŚ

Tabela 5 Zestawienie tabelaryczne danych do klasyfikacji stanu ekologicznego i chemicznego rzek w JCW – ocena za 2012 rok

Nazwa ocenianej jcw	*Kod ocenianej jcw*	*Kod punktu pomiarowo-kontrolnego*	*Nazwa punktu pomiarowo-kontrolnego*	*Typ abiotyczny*	*Silnie zmieniona lub sztuczna jcw (T/N)*	*Klasa elementów biologicznych*	*Klasa elementów hydromorfologicznych*	*Klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1 - 3.5)*	*Klasa elementów fizykochemicznych - specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (3.6)*	*STAN / POTENCJAŁ EKOLOGICZNY*	*Czy jcw występuje na obszarze chronionym? (TAK/NIE)*
Potok	PLRW2000162118349	PL01S1301_1685	Potok (Rów S) - ujście do Gostyni	16	N	**V**	**I**	**PSD**	**II**	**ZŁY**	TAK
Potok Żwakowski	PLRW200017211849	PL01S1301_1686	Potok Żwakowski (Dopływ spod Wyr) - ujście do Gostyni	17	N	**II**	**I**	**PSD**	**II**	**UMIARKOWANY**	TAK
Gostynia do starego koryta	PLRW200017211851	PL01S1301_1687	Gostynia - m.Paprocany	17	T	**III**	**II**	**PPD**	**II**	**UMIARKOWANY**	TAK
Potok Tyski	PLRW20006211869	PL01S1301_2148	Potok Tyski - ujście do Gostyni	6	T	**V**	**II**	**PPD**	**I**	**ZŁY**	TAK
Dopływ spod Mąkołowca	PLRW20006211884	PL01S1301_2126	Dopływ spod Mąkołowca - w Czułowie	6	N	**V**	**I**	**PSD**	**II**	**ZŁY**	TAK
Mleczna	PLRW20006211889	PL01S1301_1690	Mleczna - ujscie do Gostyni	6	T	**V**	**II**	**PPD**	**II**	**ZŁY**	TAK
Gostynia od starego koryta do ujścia	PLRW200019211899	PL01S1301_1691	Gostynia - ujście do Wisły	19	T	**III**	**II**	**PPD**	**II**	**UMIARKOWANY**	TAK
Wisła od Białej do Przemszy	PLRW20001921199	PL01S1301_1696	Mała Wisła - w Nowym Bieruniu	19	T	**V**	**II**	**PPD**	**II**	**ZŁY**	TAK
Potok Goławiecki	PLRW20006211949	PL01S1301_1697	Potok Goławiecki - ujście do Wisły	6	N	**IV**	**I**	**PSD**	**PSD**	**SŁABY**	TAK

Źródło: WIOŚ

PSD – poniżej stanu dobrego

PPD – poniżej potencjału dobrego

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 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 (ale również jako możliwość zagospodarowania ich w granicach działki budowlanej) stanowią podstawę dla ochrony zasobów wodnych.

Zagrożenie powodziowe

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

Ukształtowanie terenu nie wskazuje, aby pojawiały się tu długotrwałe stagnacje wody związane z intensywnymi opadami deszczu, które mogłyby stanowić zagrożenie powodzią.

2.1.7 Gleby i zagospodarowanie powierzchni ziemi

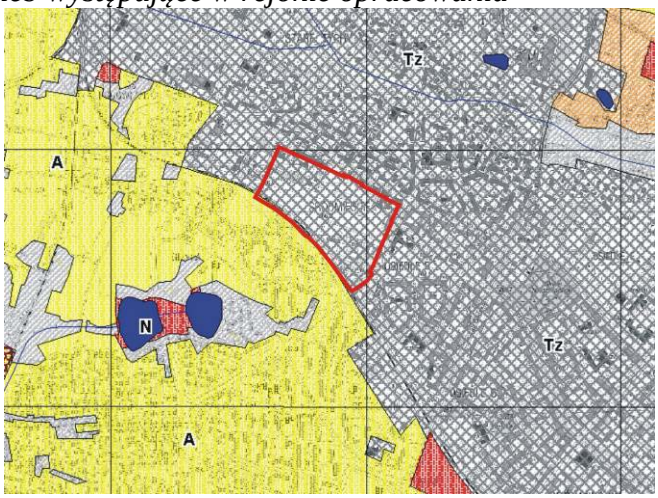
Obszar Tychów stanowią w dużej mierze tereny zabudowane, zurbanizowane, tereny komunikacyjne – tereny takie występują zarówno w obszarze opracowania jak i w jego bezpośrednim otoczeniu.

W mniejszej części na terenie miasta występują również siedliska leśne i użytki rolne, zwłaszcza na jego obrzeżach, całkowicie poza granicami przedmiotowego terenu. Sam teren opracowania ze względu na istniejącą zabudowę posiada gleby antropogenicznie przekształcone, gleby terenów zabudowanych. Gleb czynnych biologicznie jest tutaj niewiele, projekt planu zachowuje część tych terenów – w obrębie terenów zieleni urządzonej **26ZP-27ZP**, oraz jako powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek budowlanych.

Na terenie miasta Tychy największą powierzchnię zajmują gleby bielicowe i pseudobielicowe, powstałe na piaskach gliniastych i glinach, znaczną część zajmują również gleby zaliczane do gleb płowych i brunatnych wyługowanych wytworzonych na piaskach słabo gliniastych, piaskach gliniastych lekkich oraz glinach lekkich. W niewielkiej części miasta, w części dolin rzecznych zinwentaryzowano mady rzeczne – gleb pochodzenia organicznego nie ma w granicach przedmiotowego obszaru.

W ścisłych granicach obszaru dominują gleby antropogeniczne obszarów zabudowanych. Na południe od linii kolejowej, już poza obszarem opracowania występują gleby bielicowe i pseudobielicowe. Pod względem litologicznym, w rejonie opracowania występują pyły zwykłe (gleby pyłowe lekkie i średnie), niewielką północno- wschodnią część przedmiotowego obszaru zajmują pyły ilaste (gleby pyłowe mocne).

Rysunek 9 Typy gleb występujące w rejonie opracowania



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

A – gleby bielicowe i pseudobielicowe
Tz – tereny zabudowane

W zakresie bonitacji glebowej, w rejonie opracowania występują gleby niskich klas bonitacyjnych, obecnie już tereny te nie mają znaczenia rolniczego.

Ustalenia projektu miejscowego planu nie stanowią zagrożenia dla lokalnych gleb (pod warunkiem przestrzegania zarówno zapisów analizowanego planu jak i przestrzegania ogólnych zasad dotyczących ochrony wód, powierzchni ziemi i gospodarki odpadami). Przedmiotowy obszar jest już w dużej mierze zabudowany, istniejąca zabudowa stanowi trwały element lokalnego środowiska, gleb czynnych biologicznie jest niewiele, dominują powierzchnie utwardzone, pozbawione pokrywy glebowej, w związku z czym możliwość kształtowania zasobów glebowych ograniczona jest jedynie do gleb na terenach zieleni urządzonej czy zieleni w przydomowych ogrodach (jako powierzchnia biologicznie czynna). Zapisy zachowujące powierzchnię biologicznie czynną, tereny zieleni urządzonej **26ZP-27ZP** stanowią podstawę dla ochrony zasobów przyrodniczych, w tym również glebowych na analizowanym obszarze miasta (w ograniczonym co prawda zakresie, bo większość przedmiotowego terenu jest już obecnie zajęta pod budynki, drogi, chodniki, parkingi, place utwardzone).

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 *dzielnicy 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:

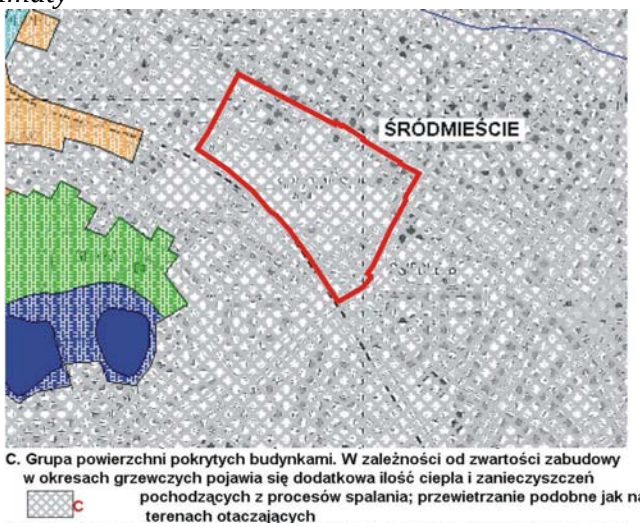
- Średnia roczna temperatura powietrza 7÷8°C;
- Średnia miesięczna temperatura w styczniu -2÷ -4°C;
- Średnia miesięczna temperatura lipca 14÷16°C;
- Średnia roczna temperatura maksymalna 12÷13°C;
- Średnia roczna temperatura minimalna 3÷4°C;
- Średnia roczna suma opadów około 700 mm;
- Średnie roczne 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 ÷ 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 oraz słabe 2 ÷ 5 m/s. 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 *topoklimaty powierzchni pokrytych budynkami, gdzie w zależności od zwartości zabudowy w okresach grzewczych pojawia się dodatkowa ilość ciepła i zanieczyszczeń pochodzących z procesów spalania, przewietrzanie jest podobne jak na terenach otaczających.*

Rysunek 10 Topoklimaty



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Warunki klimatyczne obszaru na zapisy mpzp nie mają zasadniczego wpływu, jak również projekt mpzp nie będzie powodował zmian klimatycznych.

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 Tołstoja znajduje się stacja pomiarowa zanieczyszczeń powietrza (w zakresie PM10, NO_X, NO_2, SO_2, O_3). Od roku 2009 badany jest również poziom pyłu PM2,5.
Klasyfikację Aglomeracji Górnośląskiej ze względu na poszczególne zanieczyszczenia w latach 2008-2012 przedstawiono poniżej (na stronie internetowej WIOŚ nie ma obecnie informacji o stanie powietrza w 2013 roku).

Tabela 6 Wynikowa klasa strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń oraz klasa ogólna strefy dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia na przestrzeni lat 2008 – 2011

Aglomeracja Górnośląska (w tym miasto Tychy)	Rodzaj zanieczyszczenia											
	NO_2	SO_2	PM10	PM2,5	O_3	CO	C_6H_6	As	Benzo(α)piren	Cd	Ni	Pb
	A	A	**C**	**C**	A	A	A	A	**C**	A	A	A

Źródło: WIOŚ, Katowice

Tabela 7 Wynikowa klasa strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń oraz klasa ogólna strefy dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia w roku 2012

Aglomeracja Górnośląska (w tym miasto Tychy)	Rodzaj zanieczyszczenia											
	NO_2	SO_2	PM10	PM2,5	O_3	CO	C_6H_6	As	Benzo(α)piren	Cd	Ni	Pb
	C	A	**C**	**C**	A	A	A	A	**C**	A	A	A

Źródło: WIOŚ, Katowice, 2013

Tabela 8 Tło zanieczyszczeń w rejonie Tychów w latach 2011-2012

Tychy, ul. Tołstoja	*Średnie stężenie w 2011 roku [µg/m³]*				
	PM10	SO_2	NO_2	Pb	Benzen
	48	-	26	-	-
	Średnie stężenie w 2012 roku [µg/m³]				
	45	-	27	-	-

Źródło: WIOŚ, Katowice, 2013

Tabela 9 Roczne zestawienie wyników pomiarów poszczególnych zanieczyszczeń powietrza na stacji pomiarowej przy ulicy Tołstoja w Tychach w 2011 roku

Parametr	*Norma jednostka*	*Miesiąc*												
		I	*II*	*III*	*IV*	*V*	*VI*	*VII*	*VIII*	*IX*	*X*	*XI*	*XII*	*Średnia*
Dwutlenek siarki	[µg/m³]	34	32	24	17	12	11	5	4	8	16	31	16	17
Tlenek azotu	[µg/m³]	35	8	13	7	8	4	3	4	12	16	40	22	14
Dwutlenek azotu	40 [µg/m³]	36	31	33	28	23	18	18	19	26	26	38	24	26
Tlenki azotu	30 [µg/m³]	90	43	53	39	34	24	21	25	44	51	99	57	48
Pył zawieszony PM10	40 [µg/m³]	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 10 Roczne zestawienie wyników pomiarów poszczególnych zanieczyszczeń powietrza na stacji pomiarowej przy ulicy Tołstoja w Tychach w 2012roku

Parametr	*Norma jednostka*	*Miesiąc*												
		I	*II*	*III*	*IV*	*V*	*VI*	*VII*	*VIII*	*IX*	*X*	*XI*	*XII*	*Rok*
Dwutlenek siarki	[µg/m³]	22	44	24	15	9	6	5	7	10	18	30	42	19
Tlenek azotu	[µg/m³]	7	15	14	8	4	2	2	6	13	21	36	38	14
Dwutlenek azotu	40 [µg/m³]	24	39	29	25	21	18	19	23	26	28	33	37	27
Tlenki azotu	30 [µg/m³]	35	62	50	37	26	21	22	32	45	60	87	95	48
Pył zawieszony PM10	40 [µg/m³]	40	99	52	31	26	22	25	30	32	47	72	107	49
Prędkość wiatru	[m/s]	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródło: WIOŚ, Katowice, strona internetowa, 2012

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 tabel, na przestrzeni ostatnich lat stan sanitarny powietrza na terenie miasta Tychy utrzymuje się na porównywalnym poziomie. W ocenie rocznej za 2012 rok zaobserwować można niewielką tendencję wzrostową dla tlenków azotu (ze względu na przekroczenia zaklasyfikowano do strefy C), obniżyła się natomiast w niewielkim stopniu wartość pyłu zawieszonego PM10. Decydujący wpływ na emisje zanieczyszczeń na terenie Tychów mają emisje związane z indywidualnym ogrzewaniem budynków (tzw. niska emisja), na skutek czego 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. Na obszarach, gdzie zabudowa nie jest podłączona do sieci ciepłowniczej, duży wpływ na jakość powietrza ma emisja z systemów grzewczych – przedmiotowy teren posiada możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego, ale projekt mpzp wskazuje również na wykorzystanie do celów grzewczych indywidualnych źródeł ciepła o dużej efektywności energetycznej urządzeń, wykorzystanie źródeł odnawialnych, czy pracy urządzeń w kogeneracji (preferowane byłoby jednak korzystanie z ciepła zdalaczynnego).
W ścisłych granicach opracowania w chwili obecnej pojawiają się źródła emisji związane z zabudową i pobytem ludzi, emisje komunikacyjne. 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 (śródmieście). Ulicą o największym nasileniu ruchu w rejonie przedmiotowego terenu jest ulica Budowlanych wyznaczająca północną granicę terenu, pozostałe drogi w granicach planu obsługują w większości ruch lokalny (drogi dojazdowe).

Dla miasta Tychy, ze względu na przekroczenia pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(α)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 $\mu g/m^3$ 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 Jaroszowiec; najwyższe wartości percentyla dla pyłu zawieszonego PM10 mieszczą się w przedziale od 50 do 69,4 $\mu g/m^3$. Na obszarze Tychów wielkość stężeń średniorocznych benzo(a)pirenu dla roku bazowego 2006 wyniosła od 1,9 do 6,03 ng/m^3.
Do najważniejszych celów Programu Ochrony Powietrza zaliczono:

Cel główny: *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 – *projekt mpzp wprowadza obostrzenia, które powinny ograniczać tzw. niską emisję – istniejąca zabudowa posiada możliwość korzystania z sieci zdalaczynnej, taki rodzaj pozyskiwania ciepła jest najbardziej optymalny dla przedmiotowego terenu,*
- Wyeliminowanie spalania węgla złej jakości w kotłach i piecach domowych – *cel możliwy do osiągnięcia przez odpowiednie zapisy planu dotyczące korzystania z ciepła zdalaczynnego, oraz możliwość ogrzewania ekologicznymi źródłami energii, projekt mpzp wprowadza zapisy odnośnie urządzenia grzewczego (sprawności urządzeń), natomiast nie ma wpływu na rodzaj kupowanego paliwa przez użytkowników;*

- Wsparcie istniejących działań i inwestycji w zakresie transportu, które przyczyniają się w istotny sposób do poprawy jakości powietrza na obszarach przekroczeń – *poza zapisami mpzp;*
- Ograniczanie emisji ze źródeł komunikacyjnych w tym emisji wtórnej oraz emisji z pojazdów ciężarowych, autobusowych oraz niespełniających norm EURO na obszarach przekroczeń – *poza zapisami mpzp.;*
- 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) – *poza zapisami mpzp.;*
- Stworzenie mechanizmów umożliwiających wdrożenie i zarządzanie POP – *poza zapisami mpzp.*

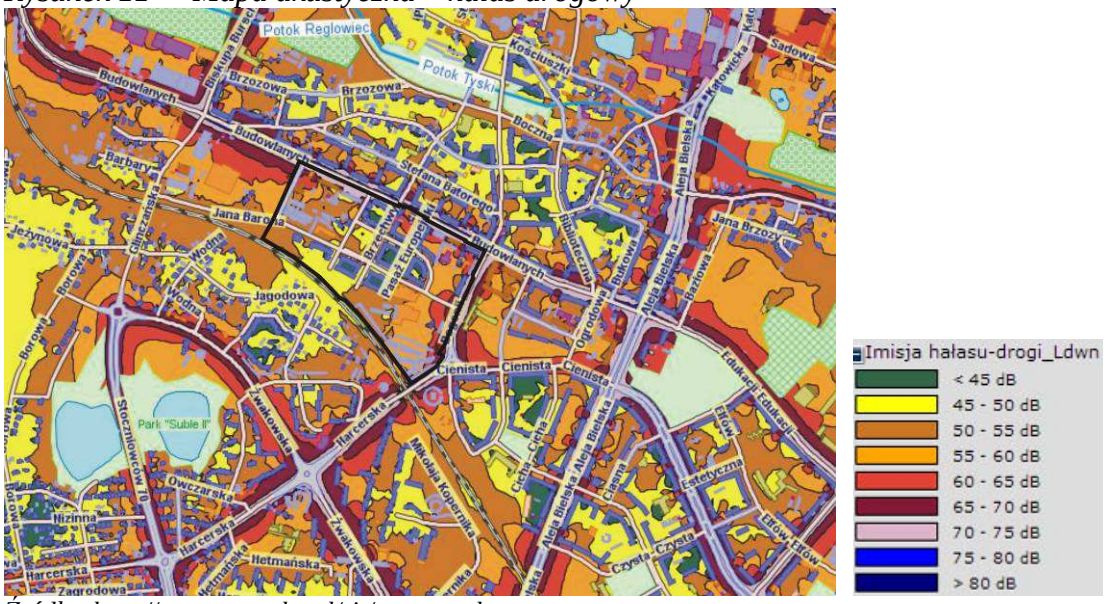
Dla Aglomeracji Górnośląskiej, do której należy również miasto Tychy, kierunkiem koniecznym do osiągnięcia redukcji w zakresie emisji powierzchniowej jest modernizacja lub likwidacja indywidualnych źródeł spalania opalanych węglem – przedmiotowy obszar miasta w dużej mierze ma możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego, co jest szczególnie korzystne dla jakości powietrza i eliminacji tzw. niskiej emisji. Wskazane jest, by nowo realizowana zabudowa mieszkaniowa miała również możliwość korzystania z sieci ciepłowniczej.

Nie przewiduje się, by w wyniku realizacji ustaleń projektu planu nowe emisje były bardziej znaczące niż dotychczas, z pewnością również nie będą miały charakteru uciążliwego, czemu służą zapisy projektu planu wprowadzające możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego (jako preferowane), z ekologicznych źródeł ciepła oraz zapisy określające rodzaje usług, jakie mogą być realizowane w granicach poszczególnych terenów objętych ustaleniami planu.

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 rejonie opracowania hałas przemysłowy nie występuje).
W ścisłych granicach opracowania obecnie pojawia się hałas komunikacyjny oraz hałas związany z pobytem ludzi, z zabudową i obiektami usługowo-handlowymi tutaj zlokalizowanymi. Emisje te utrzymają się również w przyszłości, nie przewiduje się jednak wzrostu ich uciążliwości.
Część terenów objętych mpzp, 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 mpzp wprowadza dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach **1UM – 4UM, 16MNU** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, na terenach **5MW – 15MW** jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Poniżej zobrazowano fragment mapy akustycznej miasta, gdzie większość obszaru oscyluje w granicach 50 – 55dB oraz 55 – 60dB.

Rysunek 11 Mapa akustyczna – hałas drogowy



Źródło: http://www.umtychy.pl/sit/ - mapa akustyczna

Udział w kształtowaniu lokalnego klimatu akustycznego ma również hałas kolejowy – linia kolejowa biegnie bezpośrednio przy południowej granicy terenu. W najbliższym sąsiedztwie linii kolejowej pojawia się hałas rzędu 60-65dB, jednak w głębi terenu objętego projektem mpzp natężenie hałasu kolejowego jest znacznie mniejsze, poniżej 45dB.

Rysunek 12 Mapa akustyczna – hałas kolejowy

Źródło: http://www.umtychy.pl/sit/ - mapa akustyczna

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, na terenach zwartej zabudowy miejskiej, blokowej, możliwość kształtowania lokalnej bioróżnorodności jest niewielka, podporządkowana jest w dużej mierze działaniom człowieka, jako tereny zieleni urządzonej bądź zieleni w przydomowych ogrodach. W

granicach analizowanego terenu zieleń ogranicza się do kilku niewielkich enklaw – zarówno jako zieleń nieurządzona pośród nieużytków, terenów niezabudowanych, jak również zieleń urządzona w obrębie istniejącej zabudowy zarówno jedno- jak i wielorodzinnej, niewielkie osiedlowe skwery.

Nieużytki zielone w sąsiedztwie nowej zabudowy, w niedalekim sąsiedztwie linii kolejowej.

Nieużytki zielone w rejonie Centrum Balbina. Część tych terenów zieleni stanowi wolne luki budowlane, tereny pod nowe inwestycje. Spodziewać się można, że powierzchnia terenów zieleni nieurządzonej, nieużytków zielonych zmniejszy się na rzecz nowych form zagospodarowania, w tym również na rzecz nowych terenów zieleni urządzonej w rejonie nowo powstałej zabudowy.

Niewielkie tereny zieleni urządzonej w rejonie istniejącej zabudowy blokowej

Istniejące tereny zieleni urządzonej są dość zróżnicowane – od pojedynczych krzewów i trawników aż do ładnie zakomponowanych i zadbanych skwerów.

Na zdjęciu widoczne są właściwie pielęgnowane zadrzewienia, które posiadają odpowiednio wielką powierzchnię przepuszczalną wokół pni, dzięki czemu mogą swobodnie się rozwijać.

Podkreślić jednak należy, że istniejąca zieleń wysoka niejednokrotnie jest źle pielęgnowana, źle podcinana, co znacznie obniża walory estetyczne drzew i powoduje ich osłabienie. Przejawem niewłaściwej pielęgnacji istniejącej zieleni jest zachowanie drzew bez zagwarantowania im minimalnej powierzchni przepuszczalnej wokół pni, która dałaby im dostęp do wody i możliwości swobodnego wzrostu. Korzystne są zapisy projektu planu zachowujące istniejące drzewa w granicach terenu **1UM** oraz nakazujące stosowanie powierzchni przepuszczalnych wokół drzew, co stanowić będzie znaczącą poprawę w odniesieniu do stanu obecnego.

Obecnie przedmiotowy obszar miasta nie pełni istotnych funkcji biocenotycznych, nie ma tu siedlisk i gatunków wartościowych pod względem przyrodniczym.
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 6 listopada 2013 roku zmieniającego 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 2013 roku poz. 1302).
Pojawiają się tutaj niewielkie fragmenty zieleni nieurządzonej, nieużytki w sąsiedztwie linii kolejowej – plan zachowuje te tereny w funkcji biocenotycznej jako tereny zieleni urządzonej **27ZP** z możliwością kształtowania powiązań pieszych. W centralnej części obszaru znajduje się niewielki skwer zieleni – plan wprowadza ochronę tego terenu jako zieleni urządzonej **26ZP** z możliwością realizacji placu zabaw oraz urządzeń sportu i rekreacji.
Ważne jest wprowadzone projektem mpzp zachowanie dużych drzew (dębów), jako nielicznych dużych okazów, większość bowiem zieleni na analizowanym terenie to roślinność ozdobna w niewielkich formach.

Fauna występująca na analizowanym obszarze miasta jest stosunkowo uboga, na co wyraźny wpływ ma antropopresja, istniejąca zabudowa terenu i brak siedlisk stanowiących dogodne miejsca dla zwierząt. Lokalna fauna reprezentowana jest przez pospolite gatunki spotykane w miastach, synantropy, przystosowane do warunków życia w mieście, powszechnie spotykane na terenach miasta, są to głównie pospolite gatunki ptaków, drobne bezkręgowce.
Analizowany teren nie stanowi miejsc lęgowych fauny, może stanowić miejsce żerowania, czy krótkotrwałego odpoczynku ptaków, na terenach nieutwardzonych mogą pojawiać się drobne bezkręgowce.
Przez analizowany obszar nie przebiegają szlaki migracji, nie stwierdzono tu cennych okazów zwierząt i roślin, co potwierdzają dane Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Katowicach.

Rysunek 13 Środowisko przyrodnicze - RDOŚ

Źródło: RDOŚ Katowice

Dodatkowo, zgodnie z bazą danych środowiskowych zamieszczonych na geoportalu Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Katowicach, w granicach przedmiotowego terenu nie ma żadnych obiektów cennych przyrodniczo czy obszarów chronionych. Zgodnie z danymi raportu kolizji, w rejonie opracowania i w odległości około 1 km od terenu nie ma gatunków chronionych.

Biorąc pod uwagę obecne zagospodarowania i zabudowę terenu, uważa się, że realizacja ustaleń planistycznych nie spowoduje dodatkowego, znaczącego przekształcenia terenu – spodziewać się można jedynie wzrostu powierzchni utwardzonych w miejscu nieużytków zielonych.
Obecne funkcje analizowanego obszaru zostaną utrzymane również w przyszłości – jako obszar śródmiejski. Zapisy planu dotyczące możliwości kształtowania nowych form zieleni, zagwarantowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy zachowanie wartościowego drzewostanu przyczynią się do poprawy walorów zarówno przyrodniczych jak i krajobrazowych przedmiotowego obszaru.

2.1.12 Środowisko kulturowe – zabytki

W ścisłych granicach opracowania nie ma żadnych obiektów zabytkowych, podlegających ochronie konserwatorskiej, bądź do takiej ochrony wskazanych.
Ustalenia planistyczne nie stanowią zagrożenia dla obiektów zabytkowych znajdujących się w granicach miasta.

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 – przedmiotowy obszar jest w większości zabudowany i zainwestowany technicznie, a nowo wyznaczone funkcje terenu, możliwość wprowadzenia nowej zabudowy stanowić będą jedynie kontynuację obecnych funkcji terenu, przyczynią się ponadto do uporządkowania dostępnej przestrzeni, wyeliminowania funkcji nieodpowiednich i poprawy walorów estetycznych terenu.

Analizowany obszar nie obejmuje terenów cennych przyrodniczo, objętych ochroną prawną (ustawa o ochronie przyrody). Na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu nie występują też ustanowione czy proponowane obszary Natura 2000. W granicach obszaru zachowane zostaną tereny zieleni – jako zieleń urządzona w granicach **26ZP i 27ZP** oraz jako powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek.

Na stan środowiska w obszarze objętym mpzp największy wpływ wywierają emisje hałasu komunikacyjnego z ul. Bielskiej (głównie samochodów osobowych, ale też autobusów i pojazdów ciężarowych) oraz z pobliskiej linii kolejowej. Niska emisja pochodząca z zabudowy nie korzystającej z ciepła zdalaczynnego pojawia się jedynie w okresie grzewczym i dla całego obszaru ma mniejsze znaczenie.

Zapisy normujące gospodarkę ściekową i sposób postępowania z odpadami zabezpieczają lokalne środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami, możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego znacząco zminimalizują tzw. niską emisję. Nowe elementy krajobrazu mogą wpłynąć pozytywnie na poprawę walorów estetycznych i uporządkowanie przestrzeni – służą temu m.in. zapisy określające wielkość i gabaryty zabudowy, zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych czy zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych obowiązujące na części terenów.

Analiza projektowanego dokumentu w nawiązaniu do istniejącego stanu środowiska nie wskazuje, aby wystąpiły znaczące negatywne oddziaływania. 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 mpzp sankcjonują obecny sposób zagospodarowania i użytkowania oraz wprowadzają nowe funkcje jako kontynuacja już istniejących, umożliwiając dalszy rozwój tej części miasta. Zapisy planu pozwolą uporządkować istniejący sposób użytkowania terenu, pozwolą również na podniesienie atrakcyjności tej części miasta, ochronę najcenniejszych zasobów przyrodniczych lokalnego środowiska przed zmianą ich zagospodarowania czy zajęciem na inne cele, zwłaszcza wyeliminują 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. Ustalenia odnośnie miejsc parkingowych, sposobu realizacji parkingów i garaży poprawią obecny stan w tym zakresie.

Obecnie teren jest w większości 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 anali-

zowanego obszaru miasta jest całkowicie zgodna z już wprowadzonymi funkcjami, wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców miasta.

Bez szczegółowych ustaleń projektu mpzp, mogłoby dojść do rozwoju nieoptymalnych form zagospodarowania, rozwoju usług uciążliwych dla środowiska, mogłyby powstać zakłady produkcyjne stanowiące źródła emisji, nowe inwestycje mogłyby nie uwzględniać nakazów nałożonych w projektowanym mpzp np. odnośnie zagospodarowania ścieków, korzystania z ciepła zdalaczynnego, stosowania wysokosprawnych urządzeń grzewczych, czy zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W efekcie mogłyby pojawić się znaczące emisje zanieczyszczeń do powietrza, mogłyby powstać znaczące źródła hałasu, a ścieki czy odpady zagospodarowywane byłyby niezgodnie z wymogami prawnymi. Brak odpowiednich rozwiązań planistycznych może powodować w przyszłości chaos kompozycyjny, bądź jego przyrodniczą degradację, zaśmiecenia terenu, zajmowania kolejnych trawników, terenów zielonych na lokalne parkingi czy wprowadzenia nowej zabudowy nie związanej z otoczeniem.

Biorąc pod uwagę powyższe uważa się, że przyjęcie ustaleń planistycznych i wytycznych, co do dalszego zagospodarowania i użytkowania analizowanego obszaru przyczyni się do uporządkowania dostępnej przestrzeni, wyeliminuje mało optymalne formy zagospodarowania i potencjalne uciążliwości z tym związane. Przyczyni się do ochrony istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych tej części miasta z możliwością jego dalszego rozwoju i podniesienia atrakcyjności dla mieszkańców.

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

Analizowany dokument nie wskazuje na możliwość wystąpienia istotnych problemów ochrony środowiska w związku z realizacją przeznaczenia terenu i wymaganiami określonymi w projekcie mpzp. Zapisy regulujące sposób odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w ciepło, możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego, właściwie prowadzona gospodarka odpadami stanowią podstawę dla ochrony środowiska przyrodniczego.
Szczegółowe zasady dotyczące realizacji parkingów i garaży przyczynią się do poprawy obecnego stanu w tym zakresie. Szczegółowo wyznaczone rodzaje usług, jakie mogą być prowadzone w granicach poszczególnych terenów wyeliminują funkcje nieodpowiednie czy uciążliwe dla środowiska i jego mieszkańców.

W granicach terenu **1UM** znajduje się wartościowy drzewostan, który zostanie zachowany, dodatkowo wprowadzono zapisy nakazujące stosowania nawierzchni przepuszczalnych o promieniu min. 2 m od tych drzew, zachowane zostaną elementy zieleni urządzonej jako **26ZP i 27ZP** i tereny biologicznie czynne – działania te wpisują się pozytywnie w odniesieniu do lokalnej bioróżnorodności, pozwolą zachować najcenniejsze walory lokalnego środowiska i uchronią go przed degradacją. Ze względu na ustawę o ochronie przyrody nie widzi się problemów czy zagrożeń środowiskowych.

Do najistotniejszych 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 odniesieniu do gospodarki ściekowej projekt zakłada, że wody opadowe i roztopowe będą włączane do systemu kanalizacji deszczowej, ale zezwala też na zagospodarowanie tych wód w granicach działki i właśnie takie rozwiązanie powinno być preferowane – retencjonowanie wody w gruncie jest korzystniejsze dla środowiska niż odprowadzanie wód bezpośrednio do kanalizacji, jednocześnie jednak w granicach przedmiotowego terenu dominują powierzchnie utwardzone, pozbawione szaty roślinnej, gdzie naturalna retencja jest znacznie utrudniona. Część zabudowy nie posiadająca dostępu do sieci zdalaczynnej może powodować przejściowe uciążliwości w okresie grzewczym (tzw. niska emisja pochodząca z indywidualnych urządzeń grzewczych - dlatego możliwość korzystania z ciepła zdalaczynnego jest najlepszym rozwiązaniem w zakresie ochrony powietrza). Problemem terenu może być uciążliwość akustyczna ze źródeł znajdujących się poza mpzp – linia kolejowa znajdująca się w bliskim sąsiedztwie, przy południowej granicy terenu.

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, ochrony przyrody, w zakresie ochrony wód, gleby i powietrza, hałasu, Prawo wodne w zakresie rozwiązań gospodarki ściekowej oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustawę o odpadach w zakresie gospodarki odpadami, Prawo budowlane w zakresie parametrów / gabarytów obiektów). Proponowane rozwiązania pozostają w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i nie stanowią dla niego zagrożenia – wskazują na minimalne parametry, ale dopuszczają też rozwiązania prośrodowiskowe, preferowane (jak podłączenie obiektów do sieci zdalaczynnej, korzystanie z odnawialnych źródeł energii, czy zagospodarowanie wód opadowych na działce).

Przedmiotowy obszar miasta znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych, w jego granicach nie ma terenów o dużych walorach przyrodniczych, siedlisk czy roślin chronionych. Najcenniejszy drzewostan w obrębie terenu **1UM** zostanie zachowany, zachowane zostaną tereny zieleni urządzonej, zagwarantowana została minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek. Ochronie poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego analizowanego obszaru służą szczegółowe zapisy dotyczące sposobu odprowadzania ścieków i wód opadowych, gospodarki odpadami, korzystania z

ciepła zdalaczynnego, wyznaczenie terenów objętych ochroną akustyczną. Ochronie środowiska służy również racjonalne gospodarowanie dostępną przestrzenią, precyzyjne wyznaczenie rodzaju usług, jakie mogą być realizowane w granicach poszczególnych terenów, czy szczegółowe zasady dotyczące sposobu realizacji miejsc parkingowych i garaży.

Na podstawie analizy planowanego zagospodarowania obszaru miasta, uznaje się, że realizacja ustaleń projektu mpzp 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.

Różne cele ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie mpzp w zakresie:
- wyeliminowania nieoptymalnych funkcji terenu, zwłaszcza wyeliminowanie możliwości rozwoju usług uciążliwych dla lokalnego środowiska i mieszkańców,
- ochrony akustycznej terenów mieszkaniowo- usługowych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- ochrony gleb poprzez wprowadzenie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej,
- zachowania i ochrona istniejącego drzewostanu znajdujących się na terenie **1UM**,
- ochrony jakości powietrza poprzez wprowadzenie obostrzeń co do systemów grzewczych (preferowane jest korzystanie z ciepła zdalaczynnego, istnieje też możliwość korzystania z odnawialnych źródeł energii, oraz z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%),
- unormowanie gospodarki ściekowej, w tym również możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej,
- poprawa walorów estetycznych i krajobrazowych tego fragmentu miasta przez odpowiednie rozwiązania kompozycyjne i architektoniczne, wyznaczenie wysokości i gabarytów zabudowy,
- poprawa warunków parkowania oraz garażowania pojazdów w tej części miasta.

Kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania analizowanego obszaru w nawiązaniu zarówno do już istniejących funkcji jak i do otoczenia, jest całkowicie zgodna z istniejącym zagospodarowaniem analizowanego terenu, zgodna jest również z uwarunkowaniami środowiskowymi. Środowisko biologiczne nie przedstawia wyjątkowych wartości, aby wprowadzać dodatkowe obostrzenia co do jego ochrony (inne niż wskazane w mpzp), a środowisko społeczne objęte zostało ochroną (jako ochrona akustyczna terenów mieszkaniowo- usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

3 PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU (MPZP) NA ŚRODOWISKO

3.1. Oddziaływanie na poszczególne elementy środowiska

Struktura przyrodnicza analizowanego obszaru miasta została w większości ukształtowana i podporządkowana człowiekowi – jako tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej i usługowej miasta. Teren został zabudowany i przekształcony w sposób trwały i obecnie nie posiada znaczących walorów przyrodniczych czy krajobrazowych. 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) zachowanie istniejącej drzew w obrębie terenu **1UM** i nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych w promieniu min. 2 m od tych drzew,
2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – określonej szczegółowo w planie dla różnych terenów,
3) zachowanie terenów zieleni urządzonej – **26ZP, 27ZP**,
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.

Jedynym negatywnym aspektem ustaleń analizowanego dokumentu będzie niewielki ubytek powierzchni nieutwardzonych na skutek wprowadzenia nowych funkcji terenu, nowej zabudowy, jednak nie przewiduje się żadnych 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 zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu. Negatywny wpływ na środowisko biologiczne nie będzie znaczący, tym bardziej, że obecnie przedmiotowy obszar miasta nie pełni wiodących funkcji biologicznych i w dużej mierze jest już zabudowany.

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 własnej działki),
2) ewentualnie zwiększenie ilości wód opadowych (związanych z zabudową i utwardzeniem terenu) kierowanych do kanalizacji deszczowej (przy wyborze takiego rozwiązania) a dalej zasilających wody powierzchniowe – dlatego preferowane rozwiązanie to zagospodarowanie wód opadowych na działce, aby maksymalnie ograniczyć odpływ a zachować wody opadowe w miejscu w którym powstały.

Projekt planu wprowadza zapisy odnośnie realizacji garaży i miejsc parkingowych jako terenowe, nadziemne, podziemne – najbardziej optymalną formą realizacji parkingów z punktu widzenia ochrony zasobów glebowych byłyby parkingi podziemne i takie właśnie rozwiązania powinny być preferowane.
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 - zaznaczyć jednak należy, że w skali całego obszaru nie będzie to ubytek znaczący, biorąc pod uwagę, że większość przedmiotowego terenu została już zabudowana.
Uważa się, w odniesieniu do tych komponentów środowiska (wody, gleby), przy właściwej realizacji ustaleń zapisów analizowanego dokumentu, nie zaznaczy się znacząco negatywny wpływ, mimo, że w związku z zabudową terenu zmniejszy się powierzchnia gruntów czynnych biologicznie na rzecz powierzchni utwardzonych.

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

Niewielkie emisje obejmować będą:

- **hałas** – ze względu na istniejącą zabudowę i zainwestowanie techniczne, oraz fakt, że w granicach przedmiotowego terenu znajduje się już obecnie szereg źródeł hałasu, nie przewiduje się zasadniczych zmian w odniesieniu do klimatu akustycznego związanych z realizacją ustaleń planu. Hałas nie będzie znacząco inny niż obecnie, 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 terenów **1UM - 4UM, 16MNU** ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, dla terenów **5MW - 15MW** – ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- **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. Uważa się, że emisje do powietrza – zarówno bytowe jak i komunikacyjne nie będą znacząco większe niż obecnie i nie będą miały charakteru uciążliwego, zwłaszcza, że duża część przedmiotowych terenów korzysta z ciepła zdalaczynnego, dzięki czemu ograniczone jest zjawisko tzw. niskiej emisji.
  Projekt planu wprowadza szereg zapisów dotyczących zaopatrzenia w ciepło, m.in. dostarczanie ciepła z istniejącej sieci ciepłowniczej (i takie rozwiązanie jest preferowane), z indywidualnych źródeł energii, z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji, a w przypadku stosowania indywidualnych źródeł ciepła, muszą one charakteryzować się wysoką sprawnością energetycznej urządzeń min. 80%. Emisje do powietrza pojawić się mogą w momencie stosowania w paleniskach domowych paliwa niskiej jakości, bądź spalania na powierzchni terenu liści, suchych traw - działanie to jest jednak poza zapisami analizowanego dokumentu.
- **odpady –** funkcjonowanie obszaru objętego ustaleniami planu będzie generowało głównie odpady komunalne (w działalności usługowo- handlowej powstawać mogą większe ilości odpadów opakowaniowych, które powinny być selektywnie magazynowane i przekazywane do odzysku a nie na składowisko odpadów) – podobnie jak obecnie, nie przewiduje się znaczącego wzrostu ilości odpadów. 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 art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

– **ścieki** – w granicach przedmiotowego terenu generowane będą ścieki komunalne jak i wody opadowe i roztopowe – ścieki te powstają już obecnie. Spodziewać się można niewielkiego wzrostu ilości generowanych ścieków, co będzie związane z wprowadzeniem nowej zabudowy kubaturowej. Projekt planu wprowadza nakaz odprowadzenia ścieków bytowo- gospodarczych do istniejącej oczyszczalni ścieków, wody opadowe i roztopowe mają być odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej bądź zagospodarowane w obrębie własnej działki budowlanej (takie rozwiązanie jest preferowane w miejscach gdzie możliwa jest retencja wód opadowych czy roztopowych w glebie).

Negatywny wpływ na środowisko 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, nowych elementów architektury czy terenów zieleni urządzonej,
2) ochronie walorów krajobrazowych obszaru służą zapisy dotyczące intensywności zabudowy poszczególnych terenów, zagwarantowania odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej, odpowiedniej wysokości zabudowy, geometrii dachów,
3) pośrednio ochronie walorów krajobrazowych służą zapisy dotyczące rodzajów usług, jakie mogą być realizowane w granicach poszczególnych terenów objętych projektem planu, co wyeliminuje negatywny wpływ na walory estetyczne terenu,
4) dla części terenów objętych projektem planu, wprowadzono zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych (dotyczy terenów **1UM, 2UM, 5MW**) – działania te pozytywnie wpisują się w ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych obszaru,
5) dla terenów **2UM, 8MW, 9MW, 21U** obowiązuje zakaz lokalizacji garaży, co pozytywnie wpłynie na walory estetyczno- krajobrazowe tych terenów,
6) dla terenów **1UM, 3UM i 4UM, 12MW – 15MW, 16MNU, 17U, 20U, 23U, 25U** obowiązuje zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych,
7) na terenach **1UM – 4UM, 5MW, 9MW**, **12MW** – **15MW, 16MNU, 17U – 20U, 22U** obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.
8) ochronie walorów krajobrazowych sprzyja również nakaz zachowania istniejących drzew na terenie **1UM**.

Wszystkie te zapisy pozytywnie wpiszą się w ochronę walorów krajobrazowych, 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. Szczególnie ważnym aspektem ustaleń planistycznych są zapisy dotyczące realizacji garaży i miejsc parkingowych – działania te będą stanowiły znaczącą poprawę w odniesieniu do stanu obecnego. Preferowaną formą garaży są garaże podziemne, dzięki czemu zminimalizowany zostaje negatywny wpływ na walory estetyczne terenu jak również pozwala to na oszczędne gospodarowanie dostępną przestrzenią.

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, realizacji miejsc parkingowych i garaży, poprawy walorów krajobrazowych,
2) zapisy regulujące intensywność zagospodarowania przedmiotowych terenów, wyznaczenia minimalnej 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 terenów **1UM – 4UM, 16MNU**, oraz **5MW – 15MW**.

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, dobra materialne

W odniesieniu do środowiska kulturowego nie przewiduje się znaczących oddziaływań wynikających z przyjęcia ustaleń planistycznych – zarówno w ścisłych granicach przedmiotowego obszaru jak i w jego bliskim sąsiedztwie nie ma żadnych obiektów zabytkowych.
Nie przewiduje się negatywnego wpływu wynikającego z ustaleń planu na obiekty zabytkowe znajdujące się w granicach miasta Tychy (całkowicie poza analizowanym obszarem).

3.1.7 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 11 Zbiorcze zestawienie wpływu ustaleń projektu mpzp na lokalne środowisko przyrodnicze i społeczne

Komponenty środowiska i warunki równoważenia rozwoju sprzyjające ochronie środowiska	*Konsekwencje dla środowiska przyrodniczego*	*Skutki dla społeczeństwa*
Rzeźba terenu	Rzeźba terenu została już przekształcona dotychczasową działalnością człowieka (istniejąca zabudowa). Nie przewiduje się destruktywnego wpływu na lokalną rzeźbę, jednocześnie morfologia teren nie powoduje ograniczeń w zagospodarowaniu analizowanego obszaru	
Zasoby surowców mineralnych	Brak oddziaływań.	
Powietrze i klimat; jakość lokalnego powietrza; warunki lokalnego klimatu	Emisje zanieczyszczeń obecne już dzisiaj – nie przewiduje się znaczących zmian w tym zakresie, przewidywany niewielki wzrost związany z wprowadzeniem nowej zabudowy, ale nowe emisje nie będą znacząco większe niż obecnie, nie będą miały charakteru uciążliwego.	
Wody powierzchniowe; zmiany w stosunkach wodnych, jakość wód	Kompleksowe rozwiązania gospodarki wodno- ściekowej, rozdzielczy system kanalizacji 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. W miejscach gdzie to możliwe, wskazuje się na zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki, jako poprawa retencji.	

Gleby (jakość bonitacyjna, zanieczyszczenie, degradacja, narażenie na erozję, denudację, itp.)	Większość analizowanego obszaru pozbawiona jest naturalnej pokrywy glebowej. Niewielki ubytek gleb czynnych biologicznie jedynie w miejscach gdzie planowana jest realizacja nowych obiektów kubaturowych, gleby czynne biologicznie zachowane zostaną w granicach terenów zieleni **26ZP, 27ZP** oraz jako powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki.	
Flora (spadek liczebności, udział gatunków obcych, zubożenie gatunkowe) i fauna (spadek liczebności populacji, zubożenie różnorodności itp.)	Zachowanie terenów zieleni urządzonej, zachowanie drzewostanu w granicach terenu **1UM**, zagwarantowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie powierzchni zielonej, jedynie na terenach gdzie wprowadza się nową zabudowę.	Niewielkie wzmocnienie struktury przyrodniczej obszaru w oparciu o nowe elementy zieleni urządzonej a co za tym idzie wzrost atrakcyjności dla okolicznych mieszkańców, również w odniesieniu do rozwoju terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placu zabaw dla dzieci na terenie **26ZP**.
Leśnictwo	Brak lasów - brak wpływu.	
Krajobraz, walory estetyczne i uciążliwość wizualna	Uporządkowanie przestrzeni, stosowanie wysokiej jakości rozwiązań architektoniczno- kompozycyjnych. Kompleksowe rozwiązania dotyczące zasad parkowania i garażowania pojazdów w granicach obszaru.	
Istniejące obszary chronione – przyrody i krajobrazu	Brak obszarów chronionych – brak wpływu	
Dziedzictwo kulturowe – zabytki, strefy konserwatorskie	Brak obiektów zabytkowych – brak wpływu.	
Zagrożenie powodziowe	Brak	
Klimat akustyczny	Klimat akustyczny podobny jak obecnie.	Projekt planu wprowadza ochronę akustyczną terenów mieszkaniowo- usługowych, oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
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 12 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*
1UM – 4UM; 5MW – 15MW; 16MNU	+++	-	-	+	*0*
17U – 25U	+++	-	-	±	*0*
26ZP – 27ZP	+++	+++	+++	+++	*0*
28KS – 32KS	+++	+++	+++	+++	*0*
33IKT, 34E	+	-	-	-	*0*
35KDL, 36KDD – 44KDD,	+++	-	-	-	*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, największy wpływ wynikający z realizacji ustaleń planistycznych zaznaczy się przede wszystkim w odniesieniu do środowiska społecznego i będzie to wymiar w większości pozytywny. Niewielki wpływ negatywny może się pojawić w odniesieniu do środowiska przyrodniczego czy gruntowo- wodnego – w kontekście wprowadzenia nowej zabudowy (zabudowa techniczna i związany z tym wzrost powierzchni utwardzonych). Zaznaczyć jednak należy, że analizowany teren jest już w znaczniej mierze przekształcony, zabudowany i nie posiada obecnie znaczących wartości przyrodniczych, a sama możliwość kształtowania tutaj lokalnej bioróżnorodności jest znacznie ograniczona przez istniejącą zabudowę stanowiącą trwały element środowiska. W odniesieniu do środowiska kulturowego i zabytków nie przewiduje się żadnego wpływu.

Szczegółowe zapisy projektu miejscowego planu przyjmują stan istniejący, gwarantują zachowanie ładu przestrzennego, wprowadzają obostrzenia w nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawnych, w tym uwarunkowań środowiskowych, dają jednocześnie możliwość dalszego rozwoju tej części miasta wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców (m.in. jako możliwość rozwoju usług czy realizacja miejsc parkingowych oraz garaży). Zapisy projektu mpzp eliminują możliwość rozwoju funkcji nieodpowiednich czy uciążliwych dla lokalnego środowiska, zarówno przyrodniczego jak i społecznego (w obszarach z dopuszczeniem usług wprowadzono obostrzenia, co do rodzaju prowadzonej działalności, eliminując usługi uciążliwe dla zamieszkania, czy dla środowiska).

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.

Realizacja zapisów projektu mpzp będzie mieć bezpośredni wpływ na środowisko społeczne, siedliska przyrodnicze(ubytek terenów zieleni nieurządzonej, nieużytków, zajętych pod nową zabudowę), jak również na powierzchnię ziemi i krajobraz (w kontekście wzrostu powierzch-

ni utwardzonych i pojawienia się nowych elementów kubaturowych) – będą to oddziaływania zarówno pozytywne jak i negatywne, część tych oddziaływań będzie mieć charakter długotrwały. Jednocześnie jednak podkreślić należy, że wpływ ten stanowić będzie kontynuację stanu obecnego z rozwojem tych samych funkcji, jakie występują już obecnie w granicach terenu. Ograniczeniu negatywnego wpływu służą zapisy mpzp odnoście ścieków, odpadów, emisji zanieczyszczeń do powietrza (ze źródeł grzewczych), norm akustycznych.

Biorąc pod uwagę obecny sposób zagospodarowania obszaru, oddziaływanie ustaleń planu nie będzie znacząco inne od obecnego, nie przewiduje się znaczących czy trwałych oddziaływań o charakterze negatywnym.
Nie przewiduje się pojawienia się w granicach analizowanego terenu znaczących, uciążliwych nowych emisji, a krótkotrwałe, przejściowe uciążliwości ujawnić się mogą na etapie wprowadzania nowych elementów zagospodarowania obszaru (etap budowy) jako hałas, emisje zanieczyszczeń czy wpływ na krajobraz (uciążliwości te ustąpią po zakończeniu prac budowlanych). Analizowany dokument nie wprowadza innych funkcji niż obecnie już realizowane, eliminuje funkcje nieodpowiednie, a zapisy planu odnoszące się między innymi do rodzaju usług, jakie mogą być realizowane w granicach poszczególnych terenów, szczegółowych zasad dotyczących realizacji garaży i miejsc parkingowych, ochrona akustyczna terenów związanych ze stałym pobytem ludzi stanowią podstawę dla ochrony zasobów środowiska.
W aspekcie długoterminowym, wpływ ustaleń planistycznych będzie pozytywny.

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

Tabela 13 Ocena szacunkowa potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko zapisów projektu miejscowego planu

Identyfikacja potencjalnych oddziaływań	*Czas trwania*	*Rodzaj*
Oddziaływanie *negatywne* na rośliny i zwierzęta, tereny zieleni – dotyczy terenów, gdzie zostanie wprowadzona nowa zabudowa czy nowe elementy zagospodarowania terenu (zajęcie powierzchni biologicznej).	Długoterminowe	bezpośrednie
Wpływ na środowisko gruntowe, powierzchnię ziemi – *oddziaływanie negatywne* poprzez nieznaczny ubytek gleb czynnych biologicznie zajętych pod nowe funkcje terenu, przekształcenia powierzchni.	Długoterminowe, trwałe	bezpośrednie
Możliwe krótkotrwałe pogorszenie walorów krajobrazowych na etapie budowy nowych obiektów kubaturowych. W dalszym etapie – *poprawa* poprzez uporządkowanie dostępnej przestrzeni, estetyczne zagospodarowanie terenu.	Krótkoterminowe	bezpośrednie i pośrednie
Emisje – związane z powstawaniem: ścieków, odpadów, hałasu (*oddziaływanie negatywne*, ale podobne jak obecnie i nie mające charakteru uciążliwego).	Długoterminowe	pośrednie

Uważa się, że istniejąca zabudowa w granicach przedmiotowego terenu już doprowadziła do znaczących zmian w środowisku i obecnie oddziaływanie utrzymuje się w miarę na stałym poziomie. Nie przewiduje się znaczących, uciążliwych emisji związanych z dalszym rozwojem zabudowy – przy założeniu, że wszyscy użytkownicy terenu przestrzegać będą obowiązujących ogólnych przepisów prawnych jak i przepisów wprowadzonych prawem lokalnym, czyli zapisami mpzp (np. odnoszących się do systemów grzewczych, ścieków, czy odpadów, hałasu, czy zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki).

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 14 km w kierunku południowo-wschodnim;
- Dolina Górnej Wisły PLB 240001 – w odległości około 20 km w kierunku południowym;
- Dolina Dolnej Soły PLB 120004 – w odległości około 20,1 km w kierunku południowo-wschodnim.

Obszarami Natura 2000 znajdującymi się w spisie zamieszczonym na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, nie wymienionymi w ww. rozporządzeniu, znajdującymi się w otoczeniu miasta są (stan na 2014 rok):

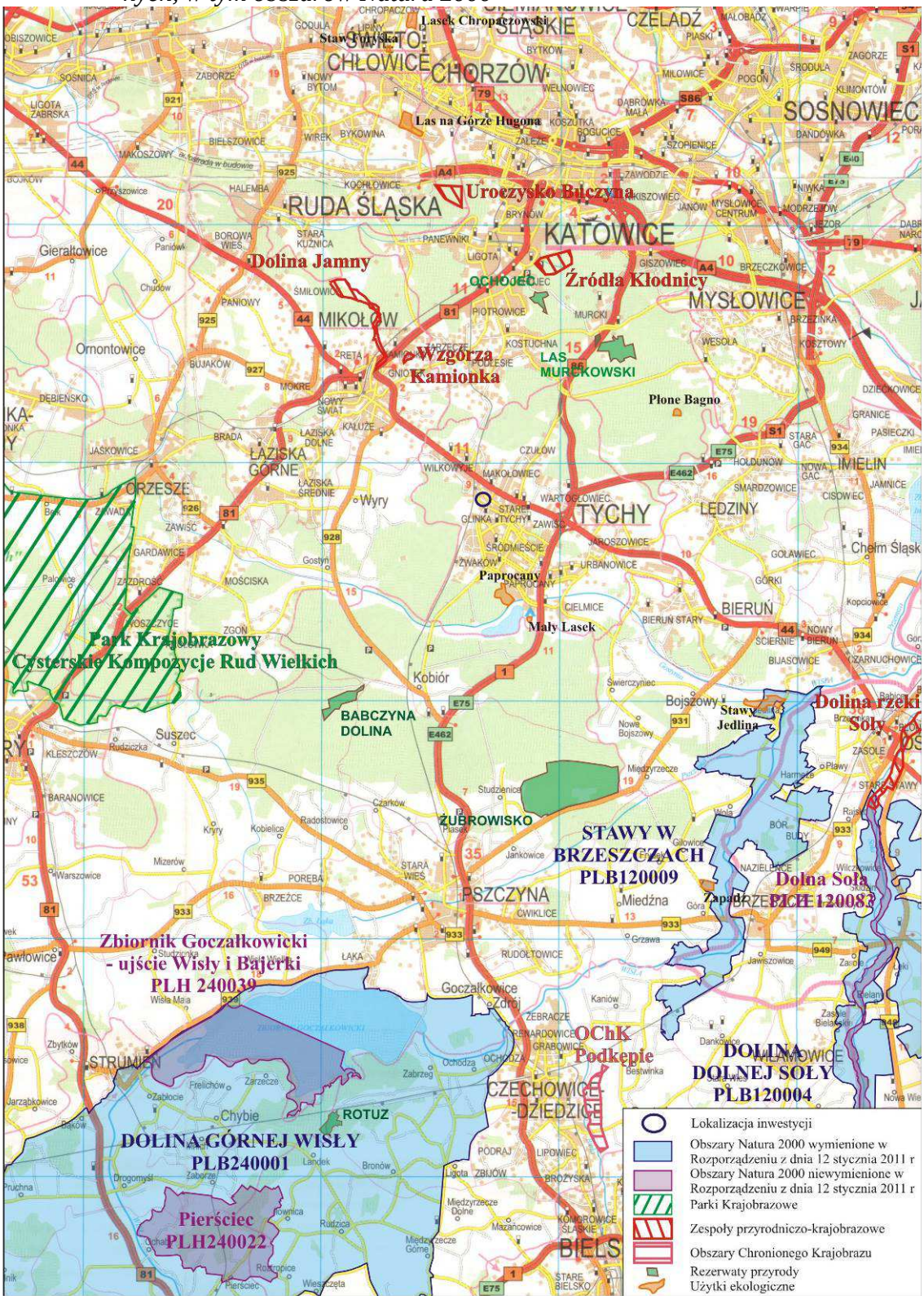
- Dolna Soła PLH 120083 – w odległości około 20,1 km w kierunku południowo- wschodnim;
- Zbiornik Goczałkowicki, ujście Wisły i Bajerki PLH 240039 – w odległości około 23,4 km w kierunku południowo- zachodnim;
- Torfowisko Sosnowiec-Bory PLH 240038 – w odległości około 26,6 km w kierunku północno- wschodnim.

Uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu, zakres planowanych prac w ramach ustaleń projektu mpzp oraz odległości do obszarów chronionych, 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 istotnych powiązań przestrzennych ani funkcjonalnych z obszarami chronionymi sieci Natura 2000. Nie zaznaczy się również żadne inne, pośrednie negatywne oddziaływanie.

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. Lokalne powiązania w zakresie ciągłości terenów zielonych pozostanie w większości bez zmian.

Lokalizację miasta Tychy, w tym przedmiotowego terenu w nawiązaniu do obszarów chronionych zobrazowano na poniższym rysunku (fragment mapy).

Rysunek 14 Odniesienie lokalizacji terenu objętego mpzp do lokalizacji obszarów chronionych, w tym obszarów Natura 2000



4. PRZEDSTAWIENIE ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH 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

Przedmiotowy obszar miasta ma charakter śródmiejski, jest w dużej mierze zabudowany i zagospodarowany a możliwość wprowadzenia nowych form zagospodarowania jest niewielka, w związku z czym największy widoczny wpływ ustaleń planistycznych zaznaczy się w obrębie zabudowy już istniejącej jako uporządkowanie dostępnej przestrzeni, wyeliminowanie form nieodpowiednich. W związku z realizacją ustaleń planu nie dojdzie do znaczących przekształceń powierzchni terenu, zmiany sposobu zagospodarowania czy użytkowania obszaru.
Dla zachowania ładu przestrzennego i zminimalizowania wszelkich negatywnych oddziaływań wprowadzono szereg rozwiązań ujętych w projekcie miejscowego planu.

Przedmiotowy obszar miasta, jako zabudowany i zainwestowany technicznie nie wykazuje tendencji do rozwoju innych funkcji niż dotychczasowe. Obszar ten predysponowany jest do takich funkcji jakie się tutaj wyznacza – jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania. Ustalenia projektu miejscowego planu nie będą stanowiły obciążenia dla lokalnego środowiska ani okolicznych mieszkańców.

W granicach przedmiotowego terenu nie ma obiektów podlegających ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie przyrody, obszar nie posiada znaczących wartości przyrodniczych, najcenniejsze zadrzewienia zostaną zachowane. Możliwość kształtowania nowych form zieleni opierać się będzie jedynie na celowym działaniu człowieka (jako tereny zieleni urządzonej oraz zieleń w obrębie zabudowy – jako powierzchnia biologicznie czynna).

Projekt miejscowego planu ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zapisy te zostały szczegółowo ujęte w tekście projektu mpzp. 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,
- zachowanie istniejących zadrzewień w obrębie terenu 1UM i nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych w promieniu min. 2 m od tych drzew,
- zachowanie terenów zieleni urządzonej – w obrębie terenów 26ZP, 27ZP,
- 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. rozdzielczy system kanalizacji, możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, korzystanie z ciepła zdalaczynnego),
- 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),
- ochronie walorów krajobrazowych obszaru służą zapisy dotyczące intensywności zabudowy poszczególnych terenów, zagwarantowania odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej, odpowiedniej wysokości zabudowy, geometrii dachów,

- dla części terenów objętych projektem planu, wprowadzono zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych (dotyczy terenów 1UM, 2UM, 5MW),
- plan wprowadza szczegółowe ustalenia dotyczące realizacji garaży – dla terenów 2UM, 8MW, 9MW, 21U obowiązuje zakaz lokalizacji garaży,
- dla terenów 1UM, 3UM i 4UM, 12MW – 15MW, 16MNU, 17U, 20U, 23U, 25U obowiązuje zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych,
- na terenach 1UM – 4UM, 5MW, 9MW, 12MW – 15MW, 16MNU, 17U – 20U, 22U obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- projekt planu wprowadza nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników określonych szczegółowo w projekcie planu,
- ochrona akustyczna terenów związanych ze stałym pobytem ludzi – dla terenów 1UM - 4UM, 16MNU ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, dla terenów 5MW - 15MW – ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 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* **–** dostawy z sieci wodociągowej,
- w zakresie *odprowadzenia ścieków komunalnych* **–** nakaz odprowadzenia do kanalizacji sanitarnej,
- w zakresie *odprowadzenia wód opadowych i roztopowych* **–** dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej,
- w zakresie *zaopatrzenia w gaz* **–** dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej,
- w zakresie *zaopatrzenia w ciepło* **–** dostarczanie ciepła z sieci ciepłowniczej, z indywidualnych źródeł energii, z odnawialnych źródłem energii, z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji oraz z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń minimum 80%;
- w zakresie zaopatrzenia w *energię elektryczną* – dopuszczenie dostaw z istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,
- w zakresie *telekomunikacji* - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci 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 opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Uważa się, że dla przedmiotowego obszaru nie ma potrzeby wyznaczania innych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań – takich zapisów, które możliwe są do wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy analizowanego projektu mpzp wydają się być wystarczające a oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu nie wskazują na pojawienie

się ponadnormatywnych uciążliwości. W pewnym zakresie może nawet wystąpić poprawa w stosunku do stanu obecnego – zwłaszcza w kontekście uporządkowania dostępnej przestrzeni, wyeliminowania form nieodpowiednich, czy realizacji miejsc parkingowych i garaży przy zachowaniu walorów estetyczno- krajobrazowych terenu.

Uwzględnienie powyższych zapisów pozwoli uchronić środowisko przed degradacją, wyeliminuje niewłaściwe formy zagospodarowania, ograniczy uciążliwości związane z wprowadzeniem nowej zabudowy kubaturowej. Zaproponowane działania przyczynią się do zagwarantowania komfortu życia i zamieszkania w tej części miasta.
Wskazuje się jedynie, by na etapie realizacji poszczególnych obiektów, wybierać rozwiązania proekologiczne – w projekcie mpzp pojawiły się zapisy odnośnie możliwości ogrzewania w oparciu o sieć zdalaczynną, czy zagospodarowania wód deszczowych w granicach własnej działki – takie rozwiązania są korzystniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska i zmniejszenia uciążliwości i one powinny być wybierane przez mieszkańców.
Wskazane byłoby zwłaszcza wyeliminowanie w istniejących obiektach indywidualnych źródeł grzewczych, wykorzystanie sieci zdalaczynnej, oraz stosowanie wyłącznie ekologicznych rozwiązań w nowej zabudowie.

Dodatkowo, dla zachowania ładu przestrzennego oraz walorów krajobrazowych, wskazać można również na większą dbałość o porządek w obejściach domowych, o estetykę ogrodzeń i budynków.
Wskazać można również stosowanie zasady minimalnej ingerencji w środowisko na etapie budowy, uporządkowanie terenu po zakończeniu prac budowlanych, kształtowanie nowych form zieleni urządzonej o wysokich standardach architektonicznych i walorach estetycznych.
Wskazuje się również na obowiązek spełnienia standardów emisyjnych dla nowo realizowanych inwestycji (bezwzględne przestrzeganie wymogów prawa przez użytkowników terenu), m.in. przepisów odnoszących się do odpowiedniego zagospodarowania odpadów, odpowiedniego prowadzenia gospodarki wodno- ściekowej, dotrzymanie standardów jakości środowiska, szczególnie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza ze źródeł grzewczych, czy w zakresie emisji hałasu.

5 PRZEDSTAWIENIE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

Jednym z wariantów, który może być rozważany jest tzw. wariant „zerowy" polegający na niepodejmowaniu realizacji ustaleń projektu mpzp i zachowanie stanu istniejącego – w takim przypadku sądzić można, że stan lokalnego środowiska pozostanie bez zmian, a nawet nieznacznie się pogorszy, zwłaszcza w kontekście rozwoju nieoptymalnych form zagospodarowania (zwłaszcza usług mogących stanowić uciążliwość dla środowiska i okolicznych mieszkańców), dalszego pogarszania się obecnego stanu w zakresie braku miejsc parkingowych, parkowania pojazdów w miejscach do tego nieprzeznaczonych, zaśmiecenia terenu (te negatywne tendencje widoczne są na części analizowanego terenu już obecnie), jak również nieprawidłowego pielęgnowania (a nawet wycinki) istniejących zadrzewień i terenów wokół pni drzew.
W przypadku wprowadzenia nowych funkcji, innych niż zakłada projekt mpzp spodziewać się można pogorszenia obecnego stanu, np. poprzez budowę zakładów przemysłowych, uciążliwych w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, ścieków, odpadów, hałasu, czy realizacji form zagospodarowania niedostosowanych do otoczenia.
Jako tzw. wariant zerowy można przyjąć wariant opisany w punkcie 2.2. jako potencjalne zmiany w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu.

Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie i zabudowę przedmiotowego obszaru miasta, oraz jego uwarunkowania środowiskowe, usytuowanie praktycznie w centrum miasta, uważa się, że przyjęte rozwiązania są optymalne zarówno dla środowiska jak i dla mieszkających tam ludzi. Nie przewidziano innego wariantu lokalizacyjnego dla ustaleń projektu mpzp.
Ustalenia projektu planu nie wprowadzają na przedmiotowy obszar elementów wyjątkowo uciążliwych dla środowiska, stanowić będą usankcjonowanie istniejących form zagospodarowania, uporządkowanie poszczególnych funkcji terenu.
Korzystne są zapisy mówiące o rodzaju usług jakie mogą tutaj być realizowane – ograniczy to ich potencjalną uciążliwość i wyeliminuje usługi nieodpowiednie. Spodziewać się można poprawy w odniesieniu do stanu obecnego – w kontekście uporządkowania istniejącej zabudowy, możliwości zagospodarowania wolnych przestrzeni w funkcji najbardziej optymalnej zarówno dla środowiska jak i mieszkających tam ludzi, z zachowaniem ładu kompozycyjno-urbanistycznego.
Tak więc uznać można, że zapisy projektu mpzp stanowią najbardziej optymalną formę zagospodarowania dla analizowanego obszaru miasta – jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania w nawiązaniu do już wprowadzonych funkcji.
Dodatkowo wskazać jeszcze można na aspekty ochrony lokalnego środowiska, konieczności przestrzegania przepisów prawnych i norm, przede wszystkim w zakresie pełnego uregulowania gospodarki odpadowej i sposobu odprowadzania ścieków na analizowanym terenie, zaopatrzenia obszaru w odpowiednią ilość miejsc parkingowych, zasad lokalizacji garaży (takie ustalenia znalazły się w analizowanym dokumencie).

6 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 pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach.

Projekt planu wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1UM – 4UM tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej;
- 5MW – 15MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 16MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- 17U – 25U tereny zabudowy usługowej;
- 26ZP – 27ZP tereny zieleni urządzonej;
- 28KS – 30KS tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
- 31KS, 32KS teren komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży;
- 33IKT teren infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji (nastawnia trolejbusowa);
- 34E teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 35KDL teren komunikacji - droga klasy lokalnej;
- 36KDD - 44KDD tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej.

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 oraz na podstawie analiz przeprowadzonych w terenie 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. Nie stanowi zagrożenia dla środowiska jak i mieszkających tam ludzi.

Dla potrzeb ustalenia wpływu na środowisko i na jego poszczególne komponenty, zapisy miejscowego planu poddano analizie w zakresie wpływu na stan środowiska naturalnego w granicach ścisłego obszaru opracowania jak i w jego najbliższym i dalszym sąsiedztwie.
Na podstawie bezpośrednich wizji terenowych stwierdzono, że lokalne środowisko przyrodnicze w granicach analizowanego terenu nie odznacza się dużą wartością, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, teren jest w większości zainwestowany technicznie, wprowadzone funkcje stanowią trwały element środowiska a możliwość kształtowania nowych funkcji, zwłaszcza w oparciu o zasoby przyrodnicze jest niewielka.
W szczególności, teren objęty mpzp nie przedstawia ponadprzeciętnych wartości, które mogłyby predysponować go do objęcia ochroną według ustawy o ochronie przyrody.
Nie przewiduje się znacząco negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze - projekt planu zachowuje najcenniejsze elementy lokalnego środowiska – wprowadza nakaz zachowania istniejącego drzewostanu w granicach terenu **1UM**, a nowe funkcje biologiczne kształtowane będą w oparciu o tereny zieleni urządzonej, oraz jako powierzchnia biologicznie czynna.
Realizacja ustaleń planu (jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania) wywrze niewielki wpływ na środowisko, zmiany te będą niewielkie, zauważalne jedynie dla samego obszaru i jego bezpośredniego otoczenia, bez znaczącego wpływu na pozostałą część miasta.
Zwiększy się powierzchnia terenów zabudowanych, utwardzonych, jednocześnie jednak nie przewiduje się aby oddziaływanie wynikające z realizacji ustaleń planistycznych było znaczące czy uciążliwe. Nie przewiduje się powstania nowych znaczących emisji zanieczyszczeń (spodziewać się można niewielkiego ich wzrostu pod względem ilościowym), tym bardziej, że poszczególne emisje mają miejsce już obecnie.

Biorąc pod uwagę już istniejące zagospodarowanie i użytkowanie obszaru nie widzi się przeciwwskazań do realizacji zakładanych planem funkcji w przyszłości, stanowiących jedynie kontynuację obecnego zagospodarowania, ściśle według ustaleń analizowanego dokumentu (projektu mpzp) oraz według przepisów szczególnych (jak np. Prawo wodne, czy ustawa o ochronie przyrody, Prawo ochrony środowiska), których regulacji nie wpisuje się do mpzp.

W rejonie opracowania nie ma zagrożeń środowiskowych, obszar nie jest zagrożony powodzią, nie ma tutaj ruchów masowych gruntu, na powierzchni terenu nie ujawnia się również negatywna działalność górnictwa. Przeznaczenie terenu i jego docelowe wykorzystanie nie będzie powodować ponadnormatywnych zagrożeń dla środowiska.

Projekt mpzp zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia, sposobu i formy zagospodarowania terenów, ale też służące ochronie lokalnego środowiska:

- wyznaczenie minimalnego udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów objętych ustaleniami planu – udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla 1UM min. 20%, dla 2UM min. 10%, dla 3UM min. 5%, 4UM min. 30%, dla 5MW min. 10%, dla 6MW min. 15%, dla 7MW min. 25%, dla 8MW min. 15%, dla 9MW min. 30%, dla 10MW min. 19%, dla 11MW min. 15%, dla 12MW min. 35%, dla 13MW min. 45%, dla 14MW min. 15%, dla 15MW min. 15%, dla 16MNU min. 20%, dla 17U min. 5%, dla 18U min. 1%, dla 19U min. 5%, dla 20U min. 15%, dla 21U min. 5%, dla 22U min 20%, 23U min. 5%, 24U min 1%, 25U min. 5%, dla 26ZP min 50%, dla 27ZP min. 80%, dla 28KS – 30KS min. 5%, dla 31KS min. 40%, dla 32KS min. 5%, dla 33IKT min. 15%,
- zachowanie istniejących zadrzewień w obrębie terenu 1UM i nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych w promieniu min. 2 m od tych drzew,
- zachowanie terenów zieleni urządzonej – w obrębie terenów 26ZP, 27ZP,
- 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. rozdzielczy system kanalizacji, możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki),
- 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 usług mogących stanowić uciążliwość dla okolicznych mieszkańców) np. na terenach 1UM-4UM, wykluczono możliwość realizacji hurtowni, magazynów, składów, myjni samochodów, stacji paliw, naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych, salonów sprzedaży pojazdów, wynajmu sprzętu transportowego, gospodarki odpadami,
- dla części terenów objętych projektem planu, wprowadzono zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych (dotyczy terenów 1UM, 2UM, 5MW),
- plan wprowadza szczegółowe ustalenia dotyczące realizacji garaży – dla terenów 2UM, 8MW, 9MW, 21U obowiązuje zakaz lokalizacji garaży,
- dla terenów 1UM, 3UM i 4UM, 12MW – 15MW, 16MNU, 17U, 20U, 23U, 25U obowiązuje zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych,

- na terenach 1UM – 4UM, 5MW, 9MW, 12MW – 15MW, 16MNU, 17U – 20U, 22U obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- ochronie walorów krajobrazowych obszaru służą zapisy dotyczące intensywności zabudowy poszczególnych terenów, zagwarantowania odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej, odpowiedniej wysokości zabudowy, geometrii dachów,
- projekt planu wprowadza nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników określonych szczegółowo w projekcie planu,
- ochrona akustyczna terenów związanych ze stałym pobytem ludzi – dla terenów 1UM - 4UM, 16MNU ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, dla terenów 5MW - 15MW – ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 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* **–** dostawy z sieci wodociągowej,
- w zakresie *odprowadzenia ścieków komunalnych* **–** nakaz odprowadzenia do kanalizacji sanitarnej,
- w zakresie *odprowadzenia wód opadowych i roztopowych* **–** dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej,
- w zakresie *zaopatrzenia w gaz* **–** dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej,
- w zakresie *zaopatrzenia w ciepło* **–** dostarczanie ciepła z sieci ciepłowniczej, z indywidualnych źródeł energii, z odnawialnych źródłem energii, z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji oraz z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń minimum 80%;
- w zakresie zaopatrzenia w *energię elektryczną* – dopuszczenie dostaw z istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,
- w zakresie *telekomunikacji* - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci 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 opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

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 zaznaczą się jako uporządkowanie dostępnej przestrzeni i oszczędne nią gospodarowanie. Uwzględnienie powyższych zapisów pozwoli uchronić środowisko przed degradacją (zanieczyszczeniem, zaśmieceniem), wyeliminuje wprowadzenie funkcji nieodpowiednich czy uciążliwych dla środowiska. Zaproponowane działania przyczynią się do zagwarantowania komfortu życia i zamieszkania w tej części miasta dając spójną i harmonijną krajobrazową przestrzeń.
Wpływ w odniesieniu do środowiska społecznego będzie w większości pozytywny, 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 wyznaczone zasady realizacji miejsc parkingowych i garaży.
Na obecnym etapie nie przewiduje się uciążliwości wizualnej czy estetycznej wynikającej z docelowego zagospodarowania przedmiotowego obszaru miasta, czemu służy szereg zapisów analizowanego dokumentu, dotyczących wielkości i gabarytów zabudowy. Odpowiednie rozwiązania kompozycyjne i architektoniczne, pozwolą zachować a nawet poprawić walory krajobrazowe i estetyczne terenu. Na uwagę zasługują zwłaszcza zapisy odnoszące się do realizacji garaży oraz miejsc parkingowych, co stanowić będzie poprawę w odniesieniu do stanu obecnego i korzystnie wpłynie na warunki korzystania z terenu. Działania te wyeliminują negatywne tendencje widoczne obecnie w terenie (parkowanie na każdym wolnym „kawałku" terenu).
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 okolicznych osiedli w kontekście zapewnienia swobodnego dostępu do usług.
Właściwa realizacja ustaleń planu nie będzie związana z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii, uważa się, że realizacja ustaleń planu również nie będzie powodować przekroczeń standardów emisyjnych, czy standardów jakości środowiska.
Realizacja zapisów planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na użytek ekologiczny „Paprocany" (jedyna obszarowa forma ochrony przyrody istniejąca w granicach miasta, całkowicie poza terenem opracowana) jak i obszary chronione w ramach sieci ekologicznej NATURA 2000 (usytuowane poza granicami miasta), jak też nie wpłynie na integralność tych obszarów.
Nie przewiduje się oddziaływania transgranicznego o szerokim zasięgu (wykraczającego poza granice kraju). Zasięg oddziaływań ograniczy się do samego terenu objętego projektem mpzp i jego bezpośredniego otoczenia.

Po przeanalizowaniu wartości lokalnego środowiska, obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru, oraz poszczególnych zapisów projektu mpzp nie widzi się istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i poszczególnych jego komponentów, nie ma również zagrożenia dla zdrowia bądź życia ludzi.

Wskazuje się na przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach w zakresie, jaki przedstawiono w projekcie mpzp, 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, integralność obszarów, czy proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty.

UCHWAŁA NR ……

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2014 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), 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 pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, nie narusza ustaleń 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 pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   - Rozdział 1: Przepisy ogólne;
   - Rozdział 2: Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   - Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   - Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   - Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   - Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   - Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   - Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, 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 technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 14,9 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) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6**,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   e) obowiązująca linia zabudowy,
   f) kierunki powiązań komunikacji pieszej - do zachowania,
   g) kierunki powiązań komunikacji pieszej - do ukształtowania,
   h) drzewa - do zachowania;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca sieć gazowa,
   e) istniejąca sieć ciepłownicza,
   f) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
   g) istniejące stacje transformatorowe,
   h) istniejące węzły cieplne.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** - wszystkie tereny objęte granicami planu;
2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
4) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca usytuowanie krawędzi ściany zewnętrznej budynku;
5) **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 późń. zm.);
6) **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 najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub obiektu małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;

7) **zabudowa** - budynek lub zespół budynków o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania tego budynku lub zespołu budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
8) **usługi produkcyjne** - czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nietworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej;
9) **zabudowa wielofunkcyjna** - budynek lub zespół budynków łączących co najmniej 2 funkcje z takich jak: usługi, handel detaliczny, mieszkania;
10) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12°;
11) **zieleń urządzona -** zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych lub rowerowych.

§ 6

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

1) **1UM - 4UM** - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
2) **5MW - 15MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) **16MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
4) **17U - 25U** - tereny zabudowy usługowej;
5) **26ZP, 27ZP** - tereny zieleni urządzonej;
6) **28KS - 30KS** - tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
7) **31KS, 32KS** - tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży;
8) **33IKT** - teren infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji;
9) **34E** - teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
10) **35KDL** - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
11) **36KDD - 44KDD** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **1UM** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
   b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi;
2) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,3 - maks. 1,4;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków min. 12,0 m - maks. 20,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu;
11) w promieniu 2,0 m od pni drzew, o których mowa w **pkt. 10**:
    a) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych,
    b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
12) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
14) nakaz realizacji usług, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
15) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
16) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
17) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

§ 8

Dla **terenu usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **2UM** ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
        - hurtowni, magazynów, składów,
        - myjni samochodów,
        - stacji paliw,
        - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
        - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
        - salonów sprzedaży pojazdów,
        - wynajmu sprzętu transportowego,
        - gospodarki odpadami;
    b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi;
2) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,5 - maks. 7,5;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 48,0 m, w tym wysokość budynków min. 12,0 m - maks. 43,0 m;

9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) zakaz lokalizacji budynków garaży;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) nakaz realizacji usług, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
13) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 9

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **3UM** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
   b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali usługowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,3 - maks. 1,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 20,0 m,
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.

§ 10

Dla **terenu usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **4UM** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

- stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
- salonów sprzedaży pojazdów,
- wynajmu sprzętu transportowego,
- gospodarki odpadami;

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczaniem lokali usługowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie lub wielospadowe od min. 32° do maks. 40° ; z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 11

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **5MW** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
2) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80%;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,5 - maks. 7,5;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 26 m, w tym wysokość budynków maks. 21,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
13) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

§ 12

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **6MW** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;

2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,6;
6) geometria dachów - dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci do 80° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wejściami do budynków;
7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 4 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 13

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **7MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 1,8 - maks. 2,0;
7) geometria dachów: dachy dwu- i wielospadowe od min. 25° do maks. 50° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku oraz dla zadaszenia Pasażu Europejskiego;
8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków maks. 20,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 4 - 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;

12) nakaz zachowania istniejącego powiązania pieszego oznaczonego na rysunku planu.

§ 14

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **8MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 3,5;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) zakaz lokalizacji budynków garaży.

§ 15

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **9MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,8 - maks. 3,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 40,0 m, w tym wysokość budynku maks. 35,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz lokalizacji budynków garaży;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 16

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **10MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów wysuniętych na odległość - maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 19%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,9;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 26,0 m, w tym wysokość budynku maks. 21,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 17

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **11MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 3,0;
6) geometria dachów: dachy dwu- i wielospadowe od min. 25° do 50° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 18

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolami **12MW** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linia zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy na odległość - maks. 2,5 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 1,0 - maks. 1,4;
6) geometria dachów - dachy wielospadowe od min. 25° do maks. 40° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynku maks. 12,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 19

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **13MW** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,8;
6) geometria dachów - dachy wielospadowe od min. 32° do maks. 40° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków maks. 18,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;

10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 20

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolami **14MW, 15MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla **14MW** - maks. 50 %,
   b) dla **15MW** - maks. 42 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 15 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) dla **14MW** - min 2,0 - maks. 2,6,
   b) dla **15MW** - min 2,0 - maks. 2,2;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 24,0 m, w tym wysokość budynków: maks. 19,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 21

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej** oznaczonego symbolem **16MNU** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
2) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1 - maks. 0,8;
7) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
   a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
   b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°;
8) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków maks. 10,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 – 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
13) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 22

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **17U** ustala się:
1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,6 - maks. 2,4;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 15,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;

13) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 23

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **18U** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
   a) hurtowni, magazynów, składów,
   b) wynajmu sprzętu transportowego,
   c) gospodarki odpadami;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10 %;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 1 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05 - maks. 0,1;
5) geometria dachów - dachy płaskie lub dwuspadowe od min. 5° do maks. 25°;
6) wysokość zabudowy - maks. 11,0 m, w tym wysokość budynków maks. 6,0 m;
7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2**, ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 5** nie stosuje się;
8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
9) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
10) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 24

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **19U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
   a) hurtowni, magazynów, składów,
   b) myjni samochodów,
   c) naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
   d) salonów sprzedaży pojazdów,
   e) wynajmu sprzętu transportowego,
   f) gospodarki odpadami,
   g) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
   h) stacji paliw;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 15,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;

10) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 25

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **20U** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa w zakresie usług produkcyjnych;
   b) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług w zakresie:
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
2) dopuszczenie lokalu mieszkalnego;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 55%;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 0,7;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 10,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 – 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
13) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 26

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **21U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
   a) hurtowni, magazynów, składów,
   b) myjni samochodów,
   c) naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
   d) salonów sprzedaży pojazdów,
   e) wynajmu sprzętu transportowego,
   f) gospodarki odpadami,
   g) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
   h) stacji paliw;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80 %;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1 - maks. 1,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 12,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
11) zakaz lokalizacji budynków garaży.

§ 27

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **22U** ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a;**
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,5;
7) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
   a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
   b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°;
8) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1**

i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
12) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
13) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
14) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
15) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

§ 28

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **23U** ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - stacji paliw;
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a**;
2) dopuszczenie realizacji:
   a) ogólnodostępnych parkingów terenowych,
   b) zieleni urządzonej;
3) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 0,8;
8) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
   a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
   b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°;
9) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1**

i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 8** nie stosuje się;
11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
12) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
13) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
14) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 29

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **24U** ustala się:
1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 90 %;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 1%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 4,5;
5) geometria dachów - dachy kształtowane indywidualnie;
6) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 5** nie stosuje się;
8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 30

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **25U** ustala się:
1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
   a) hurtowni, magazynów, składów,
   b) gospodarki odpadami;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,29 - maks. 1,2;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy: maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 20,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży i budynków gospodarczych;
11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 31

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **26ZP** ustala się:
1) przeznaczenie: zieleń urządzona z placem zabaw z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50%;
3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2:**
   a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

§ 32

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **27ZP** ustala się:
1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 80%;
3) nakaz wykształcenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
4) dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych w tym kontenerowych:
   a) o powierzchni zabudowy jednego obiektu maks. 40,0 m^2,
   b) o wysokości budynku maks. 3,5 m;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2:**
   a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

§ 33

Dla **terenów komunikacji w zakresie miejsc parkingowych** oznaczonych symbolami **28KS - 30KS** ustala się:
1) przeznaczenie - parkingi terenowe;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
3) na terenie **28KS i 29KS** dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych w tym kontenerowych:
   a) o powierzchni zabudowy jednego obiektu maks. 40,0 m^2,
   b) o wysokości budynku maks. 3,5 m;
3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2:**
   a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

§ 34

Dla **terenu komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży** oznaczonego symbolem **31KS** ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) parkingi,
   b) garaże,
   c) zieleń urządzona;
2) sposób realizacji: terenowe, nadziemne, podziemne;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 100%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy - min 0,0 - maks. 1,0;
6) geometria dachów - dach płaski urządzony jako powierzchnia biologicznie czynna;
7) wysokość zabudowy - maks. 11,0 m, w tym wysokość budynku maks. 6,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

§ 35

Dla **terenu komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży** oznaczonego symbolem **32KS** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) parkingi,
   b) garaże;
2) sposób realizacji: terenowe, nadziemne, podziemne;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01 do maks. 3,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków maks. 9;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

§ 36

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji** oznaczonego symbolem **33IKT** ustala się:

1) przeznaczenie: nastawnia trolejbusowa wraz z zapleczem technicznym, administracyjnym i socjalnym;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0.3 - maks. 0,4;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 11,0 m w tym wysokość budynku 6,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt. 2 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 37

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki** oznaczonego symbolem **34E** ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
2) wysokość zabudowy - maks. 10,0 m, w tym wysokość budynku maks. 5;

3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej geometrii dachów.

§ 38

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami:

1) **35KDL** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
2) **36KDD - 44KDD** ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 39

1. Układ komunikacyjny w obszarze planu zapewniający jego obsługę oraz powiązania z układem zewnętrznym tworzą drogi publiczne, drogi wewnętrzne, tj:
   1) droga klasy lokalnej - teren o symbolu **35KDL** (ul. Barona) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 37,0 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   2) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **36KDD,** (ul. Bacha) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 27,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   3) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **37KDD** (ul. Barona) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   4) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **38KDD,** (ul. Kochanowskiego) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 24,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   5) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **39KDD** (ul. Pasaż Europejski) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 6,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   6) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **40KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 16,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   7) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **41KDD** (ul. Pasaż Europejski) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku plan;
   8) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **42KDD** ul. Kochanowskiego) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 7,0 m do 10,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   9) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **43KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 16,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   10) droga wewnętrzna - teren o symbolu **44KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 26,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca (w tym w garażach) na mieszkanie;
   2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca (w tym w garażach) na mieszkanie;
   3) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca (w tym garaży) na 10 osób;

4) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej;
5) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
6) salony fryzjerskie, kosmetyczne itp. - 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
7) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
8) dla sklepów samoobsługowych:
   a) 1 miejsce na 50 m^2 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 m^2 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 moteli, hoteli:
   a) 1 miejsce na każdy pokój,
   b) 2 miejsca na każde stanowiska pracy;
13) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
14) 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;
15) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - 2 miejsca na 1 stanowisko oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
16) dla stacji paliw - 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni zabudowy oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
17) dla salonu samochodowego itp.:
   a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycyjnej,
   b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR, na 1500 m^2 powierzchni sprzedaży i ekspozycyjnej;
18) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:
   a) garaży: podziemnych, nadziemnych, wbudowanych w budynki,
   b) parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki.

4. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 50,0 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 40

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
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 dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø400mm, Ø300mm, Ø225mm, Ø180mm, Ø150mm, Ø125mm, Ø110mm, Ø100mm, Ø90mm, oznaczonych na rysunku planu;
4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejące kanały: Ø400mm, Ø315mm, Ø300mm, Ø250mm, Ø200mm, oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** - dopuszczenie:
   a) odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów: Ø800mm, Ø600mm, Ø450mm Ø400mm, Ø315mm, Ø300mm, Ø250mm, Ø200mm, Ø160mm, oznaczonych na rysunku planu;
   b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej;
6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej, w tym z istniejących gazociągów Ø250mm, Ø225mm, Ø110mm, Ø100mm, Ø90mm, Ø63mm, Ø50, oznaczonych na rysunku planu;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw:
   a) z sieci ciepłowniczej,
   b) z odnawialnych źródeł energii,
   c) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   d) z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z istniejących:
   a) linii kablowych i napowietrznych nN i SN,
   b) stacji transformatorowych SN/nN,
   f) z odnawialnych źródeł energii,
   g) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
9) w zakresie **telekomunikacji** - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci 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 (Dz. U. 2012, 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

§ 41

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w **Rozdziale 2,**
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 40**,
   c) zasad ochrony drzew, o których mowa w **§ 7 pkt 10, 11**;
2) dopuszczenie lokalizacji obiektów służących utrzymaniu porządku, czystości, bezpieczeństwa oraz gromadzenia odpadów komunalnych;
3) ustala się 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 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
   a) **1UM - 4UM, 16MNU** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   b) **5MW - 15MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 6
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 42
Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki - min. 1000 m^2;
2) szerokość frontu działki – min. 20,0 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 50 %.

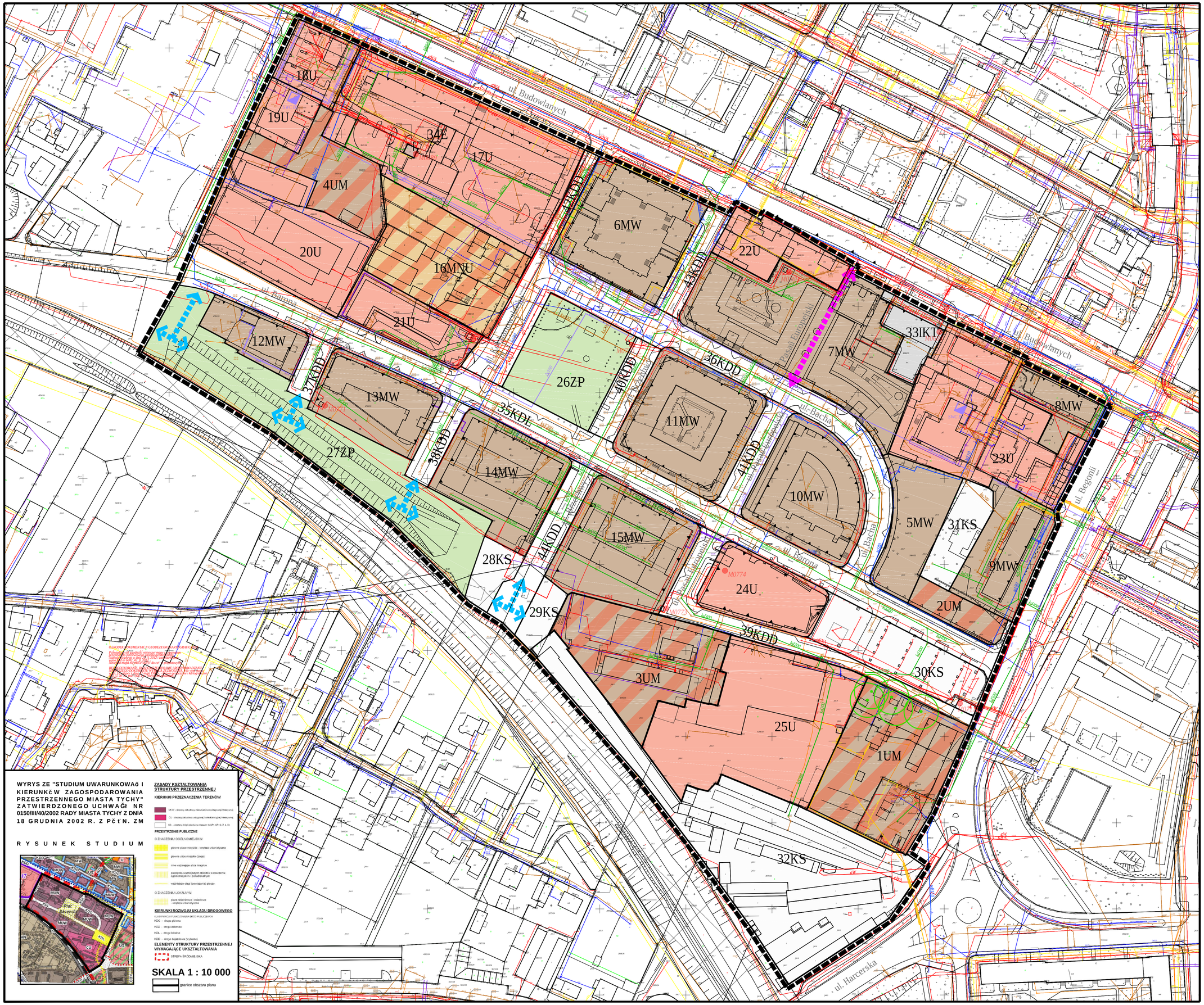
Rozdział 7
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 43
Na podstawie art. 87 ust. 3a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisu dotyczącego stawki procentowej nie stosuje się.

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 45
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAõ I KIERUNKč W ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAĞI NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z Pčť N. ZM

R Y S U N E K S T U D I U M

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

MUW - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (mieszanej)

CU - obszary zabudowy usługowej i rzemieślniczej (mieszanej)

KD - obszary dróg i placów (w tekście SDP, GP, G, Z, L, D)

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM

główne place miejskie - wnętrza urbanistyczne

główne ulice miejskie (aleje)

inne ważniejsze ulice miejskie

przestrzenie ważniejszych obiektów o znaczeniu ogólnomiejskim i posadowionych

ważniejsze ciągi (powiązania) piesze

O ZNACZENIU LOKALNYM

place dzielnicowe i osiedlowe - wnętrza urbanistyczne

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

KDG - droga główna

KDZ - droga dzielnicza

KDL - droga lokalna

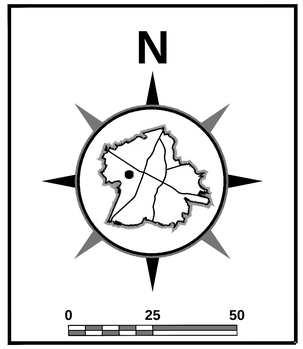
KDD - droga dojazdowa (wytyczona)

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA

STREFA ŚRÓDMIEJSKA

SKALA 1 : 10 000

granice obszaru planu



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĘZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1UM-4UM — tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- 5MW-15MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 16MNU — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- 17U-25U — tereny zabudowy usługowej
- 26ZP,27ZP — tereny zieleni urządzonej
- 28KS-30KS — tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych
- 31KS,32KS — tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży
- 33IKT — teren infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji
- 34E — teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki
- 35KDL — teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- 36KDD-44KDD — tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- kierunki powiązań komunikacji pieszej- do zachowania
- kierunki powiązań komunikacji pieszej- do ukształtowania
- drzewa - do zachowania

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- w ï .... — istniejąca sieć wodociągowa
- ks ï .... — istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- kd ï .... — istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- g ï .... — istniejąca sieć gazowa
- c .... — istniejąca sieć ciepłownicza
- e .... — istniejąca sieć elektroenergetyczna
- M0711 — istniejące stacje transformatorowe
- SWC B1 — istniejące wnęży cieplne

ZAĞĘCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR

.....

RADY MIASTA TYCHY

Z DNIA

.....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POĞOŁONEGO POMIĎDZY ULICAMI: BARONA, BUDOWLANYCH I BEGONII ORAZ LINII KOLEJOWI W TYCHACH

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1 000**