

ZARZĄDZENIE NR 0050/ 238 /12
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 16 sierpnia 2012 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 647),

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2012 r. do 24 lipca 2012 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach, postanawiam odrzucić w całości uwagi, złożone przez dwie osoby fizyczne w dwóch jednobrzmiących pismach, z dnia 7 sierpnia 2012 r. (data stempla pocztowego: 07.08.2012 r., data wpływu: 10.08.2012 r.), o następującej treści:

„Jestem przeciwny ograniczeniu sposobu zagospodarowania działek stanowiących moją współwłasność wymienionych we wniosku z dnia 23-04-2001 złożonym w Wydziale Architektury tut. Urzędu Miasta”, a w szczególności:

„W ocenie zgłaszającego uwagi w sposób bezzasadny ograniczone zostało prawo tworzenia stawów jedynie do obszaru oznaczonego na rysunku planu jako „strefy dopuszczonej lokalizacji stawów”.

Bez jakiegokolwiek uzasadnienia merytorycznego na obszarze terenów rolniczych wykluczono funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

Niczym nieuzasadnione jest zastosowane ograniczenie w zakresie użytkowania terenów oznaczonych symbolami 4-8R dla potrzeb wypoczynku, sportów i rekreacji”.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie:
(Zarządzenie Nr 0050/238/12)

Uwagi, o których mowa w § 1 Zarządzenia zostały odrzucone w całości jako niezasadne. Wnoszący je argumentowali, iż przyjęte rozwiązania planistyczne ingerują w przysługujące im prawo własności do nieruchomości objętych granicami planu w sposób nadmierny i niczym nieuzasadniony. Jednocześnie postulowali dokonanie zmian projektu planu w sposób polegający na:

1. dopuszczeniu dla obszaru terenów rolniczych oznaczonych symbolami 4R, 5R, 6R, 7R i 8R funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. zniesieniu ograniczenia we zakresie lokalizacji stawów,
3. zezwoleniu na użytkowanie terenów rolniczych oznaczonych symbolami 4R, 5R, 6R, 7R i 8R dla potrzeb wypoczynku, sportów i turystyki, oraz
4. wyłączeniu na przedmiotowym terenie zakazu realizacji miejsc parkingowych, dróg dojazdowych oraz ogrodzeń

Zarówno zarzut braku uzasadnienia dla przyjętych rozwiązań, jak i zgłoszone postulaty nie zasługują na uwzględnienie. Zapisy projektu planu uzasadnione zostały w sposób wyczerpujący i nie budzący wątpliwości, co do przesłanek leżących u ich podstaw.

W szczególności są nimi wartości i funkcje terenu objętego planem - w skali zarówno lokalnej, jak i ponadlokalnej, które to wartości i funkcje o charakterze dobra publicznego (ogólnego) wymagają ochrony nawet jeśli ograniczałoby to sposób wykorzystania nieruchomości przez ich właścicieli.

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

Ustalenia planu uwzględniają wytyczne specjalistycznych opracowań dotyczących doliny Mlecznej, których analiza wskazuje, że dolina powinna pełnić funkcje przyrodnicze jako podstawowy element powiązań ekologicznych o skali ponadlokalnej (korytarz dla migracji fauny, miejsce żerowania ssaków i wymiany materiału genetycznego flory, istotne ogniwo rusztu ekologicznego decydujące o utrzymaniu równowagi przyrodniczej w skali miasta i podregionu oraz ostoja lokalnej różnorodności biologicznej – miejsce występowania wielu cennych gatunków roślin i zwierząt w skali całego miasta, w tym miejsce rozrodu kilku gatunków krajowych płazów, z których wszystkie podlegają ścisłej ochronie prawnej).

Ww. opracowania wskazują również, że dolina to element zintegrowanego systemu terenów otwartych pełniący nie tylko funkcje przyrodnicze, ale także estetyczno-krajobrazowe i higieniczno-sanitarne, a zagospodarowanie doliny Mlecznej nie powinno zmniejszać jej roli oraz wartości.

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

Ponadto przedmiotowy odcinek rzeki Mlecznej - pomimo obwałowania rzeki w granicach planu - stanowi potencjalny teren zalewowy w przypadku katastrofalnych wezbrań (według

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

Ze względu na powyższe uwarunkowania projekt planu ustala maksymalną ochronę doliny przed zagospodarowaniem inwestycyjnym zaburzającym możliwość realizacji jej podstawowych funkcji przyrodniczych i retencyjnych. Nie przewiduje znaczących zmian w obecnym zagospodarowaniu obszaru doliny umożliwiając jedynie takie zagospodarowanie terenu, które nie wpłynie negatywnie na ww. funkcje oraz bioróżnorodność stanowiącą ważny element zrównoważonego rozwoju. Ustalenia projektu planu dopuszczają jedynie użytkowanie rolnicze, w tym: łąki, pola uprawne, pastwiska oraz realizację stawów - wskazując jednak ich możliwą lokalizację i określając zasady ich kształtowania.

Dopuszczenie realizacji niewielkich stawów w wyznaczonej strefie w granicach terenu oznaczonego symbolem **4R**, przy przestrzeganiu ustaleń planu nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska, a przyczynić się może do wzrostu bioróżnorodności, wytworzenia nowych, atrakcyjnych siedlisk dla szeregu gatunków zwierząt, zwłaszcza ptactwa wodno-błotnego. Projekt planu wyklucza lokalizację stawów na pozostałym obszarze, w tym w części lewobrzeżnej doliny, gdyż mogłoby to zaburzyć szlaki migracji zwierząt przemieszczających się wzdłuż doliny rzeki Mleczonej, która jest regionalnym korytarzem ekologicznym.

Zgodnie z pozytywnie zaopiniowaną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska *Prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko* realizacja poszczególnych zapisów projektu planu będzie korzystna, przede wszystkim w zakresie:

- wyeliminowania niewłaściwych form zagospodarowania – poprzez zakaz zabudowy całego obszaru,
- zwiększenia lokalnej bioróżnorodności – m.in. przez kształtowanie nowych form zieleni i ochronę istniejących ekosystemów,
- zachowania wód śródlądowych wraz z możliwością poprawy retencji wodnej – poprzez możliwość realizacji niewielkich zbiorników wodnych o funkcji przyrodniczej – korzystnie wpływających na lokalną bioróżnorodność,
- zachowania obecnych walorów estetycznych i krajobrazowych tego fragmentu miasta (w przypadku utrzymania dotychczasowych funkcji terenu), a w przypadku realizacji stawów (funkcja dopuszczona) wzbogacenia walorów krajobrazowych,
- zachowania otwarcie widokowych,
- zachowania stref przewietrzania miasta,
- poprawy drożności korytarza migracji zwierząt – poprzez nakaz realizacji przejść dla zwierząt w rejonie ul. Mysłowickiej (**15KDL**) w przypadku jej przebudowy lub rozbudowy.

Wykluczenie zainwestowania wynika również z:

- niekorzystnego topoklimatu nienadającego się do długotrwałego przebywania ludzi, powodowanego wilgotnością, zastoiskami zimnego powietrza, mgłami, częstymi inwersjami temperatury i dodatkowo pogorszonego bliskim sąsiedztwem drogi o dużym natężeniu ruchu (obwodnica GOP),
- ochrony ekosystemu przed zmianą stosunków wodnych - dolina stanowi korytarz hydrologiczny charakteryzujący się występowaniem płytkich wód gruntowych i odgrywa bardzo ważną rolę w retencjonowaniu wód,
- występowania w terenie wód płynących i rowów stanowiących odbiorniki wód deszczowych z innych części miasta i spoza miasta oraz naturalnych rozlewisk powstających w wyniku wzmożonych obfitych opadów,

- zagospodarowania rolno-łąkowego (korzystnie wpływającego na lokalne warunki gruntowo wodne), występowania terenów o wysokim zwierciadle wód gruntowych, miejscami zabagnionych i zatorfionych, co predysponuje teren do potencjalnego wykorzystania jako teren zalewowy w czasie wysokich wzebrań (suchy polder przeciwpowodziowy), stanowiąc ochronę przeciwpowodziową dla terenów położonych w dalszym biegu rzeki Mlecznej.

W podsumowaniu stwierdza się ponadto, że przyjęte w projekcie planu ustalenia oparte zostały na wynikach opracowania pt. „Ocena warunków i możliwości zagospodarowania obszaru położonego w rejonie rzeki Mlecznej w Tychach” sporządzonego przez zespół specjalistów, działających na podstawie Zarządzenia Nr 0151/820/10 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 27 września 2010 r., w celu oceny warunków i możliwości realizacji wniosków zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania obszaru położonego w rejonie rzeki Mlecznej w granicach określonych Uchwałą nr 0150/III/42/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 roku zmienionej Uchwałą nr 0150/V/147/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 marca 2007 roku.

W wyżej wymienionym opracowaniu:

„uwzględniając:

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

przyjęto jednogłośnie następujące wnioski:

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

Formułując powyższe wnioski m.in. uwzględniono następujące uwarunkowania:

- układ komunikacyjny i jego niekorzystny wpływ na teren (hałas, spaliny – szczególnie obwodnica GOP z uciążliwością akustyczną) – natomiast istniejące drogi nie zapewniają skomunikowania terenu, co powoduje konieczność budowy nowych dróg, a co za tym idzie, konieczna będzie znaczna ingerencja w środowisko – w dolinie rzeki Mlecznej powinien być zakaz budowy dróg, należy pozostawić jedynie istniejące drogi gruntowe,

- występowanie lasów – możliwość ingerencji na terenach lasów uwarunkowana jest ustawą o lasach i uzgodnieniem z Lasami Państwowymi. Natomiast ze względów środowiskowych, bezwzględnie należy zachować powiązania pomiędzy większymi kompleksami leśnymi, nie należy wprowadzać roślinności odmiennej od istniejących siedlisk,
- szlaki migracji – należy koniecznie zachować powiązania ekologiczne, też jako szlaki migracji dużej zwierzyny,
- zachowanie otwartych przestrzeni dla utrzymania miejsca odpoczynku ptaków podczas wędrówek i przelotów wiosennych / jesiennych,
- doptywy wód: Mleczna (nienajlepsza jakość wód rzeki oraz znaczne ilości doptywającej wody związane z odwadnianiem terenów) rowy melioracyjne (ilość doptywającej wody, ich rola jako odbiornik wód deszczowych miasta),
- przewietrzanie miasta – teren otwarty,
- tereny zalewowe (możliwość realizacji polderów zalewowych dla ochrony terenów zainwestowanych w dalszym odcinku Mlecznej – też terenów inwestycyjnych miasta Tychy),
- zabudowa stanowiłaby dominantę krajobrazową (szpecącą).
- geologia (podłoże, posadowienie obiektów) – niekorzystne warunki nośne, złoża surowców budowlanych bez dużego znaczenia gospodarczego,
- grunty (użytkowanie rolnicze) – należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu,
- wody podziemne i wody gruntowe (zawodnienie terenu) – niekorzystne dla obiektów kubaturowych, korzystne dla środowiska,
- wody powierzchniowe (doliny rzek, potoków i rowów, jakość wód, ilość wód, duże zmiany związane z roztopami wiosennymi oraz opadami deszczu nawalnego) – niekorzystne uwarunkowania ze względu na zagrożenie powodziowe – powinien być wprowadzony całkowity zakaz zabudowy doliny rzeki Mlecznej, wskazanie terenów wokół doliny rzeki Mlecznej do ewentualnego wylewania się wód z rzeki jako tzw. suchy polder przeciwpowodziowy,
- fauna i flora (tereny łąkowe, tereny siedliskowe, tereny żerowania, szlaki migracji) – pozostawienie stanu istniejącego dla zachowania środowiska przyrodniczego,
- mikroklimat (zastoiska powietrza, nasłonecznienie) – niekorzystne dla zabudowy mieszkaniowej”.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” kierunkami rozwoju przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, gdzie do zadań priorytetowych zaliczono:

- utrzymanie i powiększenie podstawowej sieci terenów otwartych i powiązań między nimi,
- ochronę rzadkich siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz stanowisk występowania i rozrodu płazów i gadów.

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

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