

**Projekt**

z dnia 11 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu  
miasta Mikołów dla obszaru Goj**

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741), oraz uchwałą Nr XII/284/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Goj, na wniosek Burmistrza Mikołowa,

**Rada Miejska Mikołowa**

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Goj nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, przyjętego uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą Nr XLII/774/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 24 kwietnia 2018 r.

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Goj**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Goj, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Goj.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Ustalenia ogólne;
- 2) Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Ustalenia końcowe.

3. W planie nie określa się, gdyż nie występują przesłanki do ustalenia:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne ustaleń planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu;

5) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;

6) granica obszaru oddziaływania cmentarza o zasięgu 50 m;

7) granica obszaru oddziaływania cmentarza o zasięgu 150 m;

8) strefa ochrony ujęcia wody podziemnej z utworów karbońskich;

9) tereny wraz z symbolem cyfrowo - literowym dotyczące przeznaczenia terenu:

- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

- **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

- **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,

- **RU** - teren zabudowy związanej z produkcją rolniczą - chów i hodowla zwierząt,

- **UC** - teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

- **U** - tereny zabudowy usługowej,

- **UO** - teren zabudowy usługowej oświaty,

- **UG** - teren zabudowy usługowej gastronomicznej,

- **U/KT** - teren zabudowy usługowej, w tym usług transportowych,

- **KS/U** - teren stacji paliw i zabudowy usługowej,

- **R** - tereny rolnicze,

- **ZP** - teren zieleni parkowej,

- **ZE** - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych,

- **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,

- **ZL** - tereny lasu,

- **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy „główna ruchu przyspieszonego”,

- **KDS** - teren skrzyżowania / węzła drogowego dróg publicznych,

- **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy „zbiornicza”,

- **KDL** - teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
- **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- **KX** - teren ciągu pieszego i pieszo-rowerowego.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów przyjętych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice terenu górniczego „Łaziska II”;
- 2) granice obszaru górniczego „Łaziska II”;
- 3) granice złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice”;
- 4) granice złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”;
- 5) granice złoża metanu pokładów węgla „Murcki” (głębokie);
- 6) granice złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów - Panewniki”;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) krzyż przydrożny z 1843 r. wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr B 423/73 z dnia 15.07.1973 r.

3. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne informacyjne elementów nie będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru starej płytkiej eksploatacji górniczej węgla kamiennego;
- 2) budynki wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 4) elementy układu komunikacyjnego poza obszarem opracowania;
- 5) istniejący tunel pieszo-rowerowy;
- 6) obejmujące cały obszar planu: zasięg oddziaływania radaru meteorologicznego;
- 7) ujęcie wody podziemnej z utworów karbońskich;
- 8) istniejąca infrastruktura techniczna:
  - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 220kV i 110kV,
  - b) sieci elektroenergetyczne (pozostałe),
  - c) sieci wodociągowe,
  - d) sieci kanalizacyjne,
  - e) sieci gazowe,
  - f) sieci telekomunikacyjne.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych nie większym niż 12°, niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię na stropie obiektu budowlanego;

- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach systemu informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie miasta - budynków, obiektów, ulic i osiedli itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów itp.; obiekty małej architektury (np. słupy informacyjno – ogłoszeniowe) wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach; przy czym zapis ten nie dotyczy znaków i sygnałów drogowych;
- 5) **elementach wyposażenia miejskiego** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni publicznych, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice oraz **elementy systemu informacji miejskiej**;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 7) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii** - należy przez to rozumieć mikroinstalacje, o których mowa w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu, a także termomodernizacji budynków istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 10) **nieuciążliwych usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni ustalonej przez przepisy ustawy Prawo budowlane, w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: zdrowia - gabinety lekarskie, nauki i oświaty, kultury – pracownie artystyczne i galerie, wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, usługi obsługi turystyki;
- 11) **obszarze planu** – należy przez to rozmiąć obszar objęty granicami planu;
- 12) **odpadach zielonych** - należy przez to rozumieć odpady o których mowa w Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z pominięciem obiektów budowlanych i jego części nie wystających ponad

powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

- 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny dróg oraz teren zieleni parkowej, o którym mowa w §27;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje co najmniej 51% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, co najmniej 51% powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 17) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem, uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – stanowiący nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, nie więcej niż 49% powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 19) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć **powierzchnię zabudowy** wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu działki budowlanej; wyrażony w procentach;
- 20) **wysokości budynków** - należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 21) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, z wyłączeniem wysokości budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 22) **zabudowie chronionej przed hałasem** - należy przez to rozumieć **zabudowę zamieszkania zbiorowego** z wyłączeniem hoteli i moteli, a także budynki realizowane na terenach zabudowy, dla której przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w tym: budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, budynki przeznaczone na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, budynki mieszkalno - usługowe;
- 23) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć:
  - a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień uchwalenia planu,
  - b) ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę i zgłoszenia obowiązujące na obszarze planu na dzień uchwalenia planu;
- 24) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w oparciu o budynki użyteczności publicznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także budynki w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne,

z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i o ile ustalenia szczegółowe w rozdziale 3 nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usługowej nie dopuszcza się: zabudowy usług handlu, usług obsługi pojazdów, stacji paliw, usług lakierniczych, usług blacharskich;

- 25) **zabudowie usług handlu** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup> o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usług handlu nie dopuszcza się: stacji paliw, sprzedaży maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych;
- 26) **zabudowie usług handlu hurtowego** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na sprzedaż towarów sprzedawcom detalicznym, użytkownikom przemysłowym, handlowym, profesjonalnym, korporacjom, instytucjom, lub innym hurtownikom, agentom i pośrednikom prowadzącym działalność handlową, polegającą na zakupie i następnie odsprzedaży;
- 27) **zabudowie usług obsługi pojazdów** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu diagnostyki, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, myjnie samochodowe. W tak zdefiniowanej zabudowie usług obsługi pojazdów nie dopuszcza się stacji paliw, usług lakierniczych, usług blacharskich;
- 28) **zabudowie usług turystycznych** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w oparciu o budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego;
- 29) **zabudowie zamieszkania zbiorowego** - należy przez to rozumieć zabudowę o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 30) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną i ochronną przed pyłami i spalinami lub izolację widokową;
- 31) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników;
- 32) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie, a także inne budynki i obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określają przepisy Rozdziału 3.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych stosownie do przeznaczenia danego terenu i funkcji z nim związanych i nakaz zagospodarowywania terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań:

- a) uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych,

b) koordynujących bezkolizyjnie współistnienie ruchu pieszego i rowerowego.

2. Dla terenów w całym obszarze planu:

1) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji budynków lub ich części przeznaczonych na usługi handlu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na budynkach,
- c) sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy z zastrzeżeniem pkt 2b,
- d) lokalizacji zespołów garaży w ilości powyżej trzech stanowisk;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dachów zielonych na budynkach,
  - b) realizację garaży wykonanych z blachy, o konstrukcji stalowej, wyłącznie otynkowanych w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się, że kolorystyka dachów wskazana w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy dachów zielonych oraz szkła;
- 4) ustalony w ustaleniach szczegółowych zakaz realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych nie dotyczy stacji paliw i ich zapleczy usługowo – handlowych.

3. Dla zabudowy istniejącej, dla której na dzień uchwalenia planu przekroczone zostały ustalone w niniejszym planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) zakaz nadbudowy i rozbudowy za wyjątkiem rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla niepełnosprawnych, zadaszenia, windy, itp., rozbudowy związanej z wymogami bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu z zastrzeżeniem ust. 4;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę oraz roboty termomodernizacyjne z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w tym dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Dla zabudowy istniejącej, lub części zabudowy istniejącej, która na dzień uchwalenia planu wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się:

- 1) rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla niepełnosprawnych, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowy związanej z wymogami bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu, wyłącznie w kierunku wewnątrz terenu;
- 2) rozbudowy i nadbudowy do wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z zastrzeżeniem, iż rozbudowy związane ze zwiększeniem powierzchni zabudowy, wyłącznie w kierunku wewnątrz terenu;
- 3) roboty termomodernizacyjne z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5. Dopuszcza się w granicy działki budowlanej zabudowę w przypadkach, gdy granica ta pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej,
- b) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
- c) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
- d) istniejących na dzień uchwalenia planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- e) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:
  - na terenach oznaczonych symbolami: 1U/KT, 1KS/U,
  - w zakresie chowu lub hodowli zwierząt, na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 1RU,
  - na terenie oznaczonym symbolem 1UC centra handlowego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą,
  - w zakresie wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem granic obszarów oddziaływania cmentarzy o zasięgu 50 m i 150 m,
  - w zakresie gospodarowania wodą w rolnictwie.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. Dla terenów w całym obszarze planu ustala się:

1) nakaz:

- a) ochrony gleby w trakcie prac budowlanych przed degradacją lub zanieczyszczeniem,
- b) ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, w tym w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- c) ochrony terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych (ZE), terenów lasów (ZL) i innych terenów zieleni,
- d) ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem,
- e) zagospodarowania zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów,
- f) ochrony rowów melioracyjnych i istniejących drenaży;

2) zakaz:

- a) prowadzenia działalności stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne,
- b) zmiany kierunku spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek oraz wykonywania działań mogących powodować zmianę stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,



- d) zmiany rzędnej poziomu terenu działki budowlanej w granicy działki budowlanej,
- e) składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Na obszarze planu znajduje się zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego: krzyż przydrożny, z 1843 r., ludowy, kamienny, pod nr B 423/73 z dnia 15.07.1973 r. (oznaczony na rysunku planu nr 2).

2. Wszelkie działania inwestycyjne dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 1 wymagają postępowania zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na obszarze planu wskazuje się zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu: budynek – ul. Wojska Polskiego 38 (oznaczony na rysunku planu nr 1).

4. Oznacza się na rysunku planu budynki wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków tj. budynek o którym mowa w ust. 3, budynek przy ul. Gliwickiej 21 (oznaczony na rysunku planu nr 3) i budynek przy ul. Gliwickiej 86 (oznaczony na rysunku planu nr 4).

5. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne:

- a) nr 25 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa nowożytnego,
- b) nr 26 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa późnośredniowiecznego.

6. Ustala się granice archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, dla których prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytku określają przepisy Rozdziału 3.

**§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych:**

1. Obszar objęty planem położony jest:

- 1) częściowo w terenie górniczym „Łaziska II”;
- 2) częściowo w obszarze górniczym „Łaziska II”;
- 3) w obszarze złoża:
  - a) węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice” - częściowo,
  - b) metanu pokładów węgla „Murcki” (głębokie) - częściowo,
  - c) metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów - Panewniki” - częściowo,
  - d) węgla kamiennego „Bolesław Śmiały” - częściowo.

2. Na obszarze objętym planem realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem zagrożenia wystąpienia deformacji nieciągłych powierzchni terenu na obszarze starej płytkiej eksploatacji górniczej węgla kamiennego.

3. Nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno – górniczych związanych z eksploatacją górnictwem, przy realizacji obiektów budowlanych położonych w obszarach i terenach górniczych.

4. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest ujęcie wody podziemnej z utworów karbońskich zatwierdzone decyzją Starosty Mikołowskiego nr WS/7524/6/99 z dnia 6 maja 1999 r.

5. Ustala się strefę ochrony ujęcia wody podziemnej z utworów karbońskich zgodnie z rysunkiem planu, dla której wprowadza się zasady jak dla terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody zgodnie z Ustawą Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MN/U, UC, U, UO, UG, U/KT, KS/U szczególowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym określają przepisy Rozdziału 3.

3. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 2, z wyłączeniem terenów rolnych i leśnych, ustala się szczególowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości 360 m n.p.m. w celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego, obejmującej także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

2. Nakaz uwzględnienia ograniczeń związanych z sąsiedztwem istniejących sieci infrastruktury technicznej, w zależności od ich rodzaju i parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dla danej sieci.

3. W obszarze objętym planem ustala się wskazane na rysunku planu granice obszarów oddziaływania istniejącego (poza obszarem opracowania) cmentarza o zasięgu 50 m i 150 m, gdzie dla terenów zlokalizowanych w granicy obszaru oddziaływania istniejącego cmentarza:

- 1) o zasięgu do 50 m, ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
  - c) zakładów żywienia zbiorowego,
  - d) zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 2) o zasięgu do 150 m, dopuszcza się lokalizację korzystających z wody budynków, wyłącznie podłączonych do sieci wodociągowej.

4. W obszarze objętym planem:

- a) wskazuje się konieczność zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne,
- b) warunki groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach Rozdziału 3.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi w ramach terenów oznaczonych symbolami 1KDGP i 2KDGP, poprzez węzeł drogowy w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDS, a także przedłużenie dróg publicznych klasy „zbiorcza” oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ.

3. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości stanowisk postojowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym:
    - dla turystyki - 1 stanowisko dla 20 użytkowników, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe; dla niezabudowanych terenów sportu, rekreacji, turystyki - 1 stanowisko dla 50 użytkowników,
    - dla oświaty - 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych,
    - dla gastronomii – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
    - dla każdego z obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> co najmniej 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla pozostałej zabudowy usług handlu 1 stanowisko dla każdego 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
    - dla handlu hurtowego - 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - dla salonów sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym – 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - dla zabudowy usług obsługi pojazdów – 2 stanowiska na 1 stanowisko obsługi,
  - c) dla składów i magazynów: 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - d) dla zabudowy nie wymienionej w lit. a-c, 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tj.:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych należy sytuować stanowiska postojowe dla rowerów, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności;

5) dopuszcza się realizowanie stanowisk postojowych: w obiektach, jako terenowych (naziemnych) i podziemnych;

6) do stanowisk postojowych zalicza się także miejsca w garażach.

### § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W całym obszarze planu, z zastrzeżeniem ochrony gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne, dopuszcza się budowę, rozbudowę, remont obiektów i likwidację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu:

1) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej;

2) w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem:

1) zachowanie ciągłości powiązań urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zewnętrznym układem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2.

3. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) zapewnienie zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się realizację studni zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

4. Ustala się zasady dotyczące odprowadzania ścieków:

1) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, poprzez system zbiorczej kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się stosowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego i przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) zastosowanie urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów placów manewrowych, dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i kanalizacji deszczowej,

b) zastosowanie rozwiązań indywidualnych z rozsączeniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej, nie naruszając interesów osób trzecich,

c) zastosowanie zbiorników retencyjnych do przetrzymywania wód opadowych przed odprowadzeniem do środowiska.

6. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1) stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą;

2) z indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych;

3) zasilanie gazem, energią elektryczną oraz energią słoneczną.

7. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 2) z indywidualnych zbiorników gazu.

8. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
  - b) na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania,
  - c) wytwarzanie energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne,
  - d) budowę stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej.

9. Ustala się zasady dotyczące telekomunikacji: rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć oraz budowę nowej, z uwzględnieniem: ograniczeń w lokalizacji na zabytkowych budynkach chronionych ustaleniami planu zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalonymi w § 8.

10. Ustala się zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) nakaz zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych;
- 3) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu.

§ 14. Ustala się dla wszystkich terenów w obszarze planu stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 20% słownie: dwadzieścia procent.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) ogrody przydomowe,
  - c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - e) zieleni,
  - f) infrastruktura techniczna,

- g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - h) obiekty małej architektury,
  - i) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) zakaz sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu,
- 4) dopuszcza się:
- a) nieuciążliwe usługi wbudowane,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) dla zabudowy o której mowa w lit. b rozbudowę o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla niepełnosprawnych, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowę związaną z wymogami bezpieczeństwa użytkownika, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury: 5 m,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,05;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy,

c) dopuszcza się:

- wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
- stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>;

9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;

3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa usług handlu,

c) budynki gospodarcze i garaże,

d) ogrody przydomowe,

e) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,

f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

g) zieleni,

h) infrastruktura techniczna,

i) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,

j) obiekty małej architektury,

k) elementy wyposażenia miejskiego;

3) zakaz:

a) sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu,

b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b;

4) dopuszcza się:

a) realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) na terenach 24MNU, 25MNU realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego,
- c) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- d) dla zabudowy o której mowa w lit. c rozbudowę o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla niepełnosprawnych, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowę związaną z wymogami bezpieczeństwa użytkownika, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 2 kondygnacje nadziemne, 9 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury: 5 m,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1 ,
  - b) maksymalna: 1,05;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku usługowym, gospodarczym i garażu, dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>;



9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) na terenie 25MN/U zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) na terenie 17MN/U istniejący salon sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,
  - b) zabudowa usług handlu,
  - c) budynki gospodarcze i garaże,
  - d) ogrody przydomowe,
  - e) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - g) zieleni,
  - h) infrastruktura techniczna,
  - i) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - j) obiekty małej architektury,
  - k) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) zakaz:
  - a) sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu,
  - b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na terenach 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: 2 kondygnacje nadziemne, 9 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury: 5 m,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1;
  - b) maksymalna: 1,35;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
  - f) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>;
- 9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytku:

- 1) na terenie 24MN/U wskazuje się zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu: budynek – ul. Wojska Polskiego 38 (oznaczony na rysunku planu nr 1);
- 2) dla budynku, o którym mowa w pkt 1:
  - a) ustala się nakaz ochrony skali i formy budynku, cech stylowych, detali architektonicznych oraz kształtu dachu,
  - b) ustala się zakaz:
    - nadbudowy i rozbudowy budynku,
    - stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding oraz materiałów typu gres, blacha trapezowa i falista, blachodachówka,
    - termomodernizacji od zewnątrz,
  - c) dopuszcza się:
    - wymianę stolarki okiennej o wymiarach, detalu, kształcie i podziałach wyłącznie jak w stanie istniejącym,
    - zmiany sposobu użytkowania i przebudowy z uwzględnieniem przedmiotu ochrony,
    - lokalizację urządzeń technicznych na budynku w sposób nie zakłócający ekspozycji budynku.
- 3) na terenie 25MN/U ustala się nakaz uwzględnienia ochrony krzyża przydrożnego z 1843 r. wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr B 423/73 z dnia 15.07.1973 r.;

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) garaże, szklarnie,
  - b) ogrody przydomowe,
  - c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - d) zieleni,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) elementy wyposażenia miejskiego,
  - h) zabudowa usługowa związana z uprawami rolnymi oraz chowem i hodowlą zwierząt;
- 3) zakaz sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b i c: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
  - b) budynków gospodarczych, inwentarskich: 1 kondygnacja nadziemna i 9 m,
  - c) garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - d) obiektów małej architektury: 5 m,
  - e) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 0,9;
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe, szkło;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
  - c) dopuszcza się wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) zabudowa usług handlu,
  - d) zabudowa usług obsługi pojazdów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zaplecza techniczne, składy i magazyny związane z obsługą przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt 1 lit. a,
  - b) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - c) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

- d) zieleni,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) dopuszcza się:
- a) realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego,
  - b) realizację zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejące zjazdy.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
    - b) obiektów małej architektury: 5 m,
    - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 2,1;
  - 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
    - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
    - d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
  - 7) kolorystyka:
    - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
    - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
    - c) dopuszcza się:
      - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,
  - b) zabudowa usług handlu,
  - c) na terenach 1U, 2U, 16U, 18U zabudowa usług handlu hurtowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) na terenach 1U, 14U, 16U, 18U magazyny,
  - b) na terenie 2U składy i magazyny,
  - c) na terenach 9U, 10U, 14U zabudowa usług obsługi pojazdów,
  - d) na terenie 12U istniejący salon sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,
  - e) garaże,
  - f) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - g) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - h) zieleń,
  - i) infrastruktura techniczna,
  - j) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - k) obiekty małej architektury,
  - l) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) nakaz na terenie 10U uwzględnienia lokalizacji ujęcia wody podziemnej z utworów karbońskich wraz z ustaloną planem strefą ochrony zgodnie z § 9 ust. 4 i 5;
- 4) zakaz:
  - a) na terenach 7U, 8U, 9U realizacji zabudowy chronionej przed hałasem,
  - b) realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych z zastrzeżeniem pkt 5 lit a;
- 5) dopuszcza się:
  - a) dla terenów 2U, 8U, 9U, 11U, 12U, 18U realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego,
  - b) dla terenu 9U realizację zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) utrzymanie istniejącej zabudowy chronionej przed hałasem,
  - d) na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 11U, 12U, 16U, 17U, 18U realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z uwzględnieniem negatywnego oddziaływania akustycznego i zanieczyszczenia od ul. Gliwickiej i od ul. Cieszyńskiej,

e) dla zabudowy o której mowa w lit. c rozbudowę o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla niepełnosprawnych, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowę związaną z wymogami bezpieczeństwa użytkownika, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla terenu 9U: 70%,
  - b) dla pozostałych terenów: 45%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 9U: 10%,
  - b) dla pozostałych terenów: 40%;
- 3) minimalna wysokość dla zabudowy usług handlu na terenach innych niż wymienione w ust. 1 pkt 5 lit. a: 2 kondygnacje, 8 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - b) obiektów małej architektury: 5 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna:
    - dla terenu 9U: 2,1,
    - dla pozostałych terenów: 1,60;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 8) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
  - c) dopuszcza się:

- wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
- stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>;

10) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;

3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usług publicznych: usługi kultury, usługi zdrowia, usługi administracji, opieki społecznej lub socjalnej,

b) żłobki i kluby dziecięce,

c) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,

d) zabudowa usługowa sportu i rekreacji,

e) zabudowa usług gastronomicznych,

f) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,

g) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

h) zieleni,

i) infrastruktura techniczna,

j) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,

k) obiekty małej architektury,

l) elementy wyposażenia miejskiego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,

b) obiektów małej architektury: 5 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

4) intensywność zabudowy:



- a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,35;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
- a) płaskie, łukowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>;
- 9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług gastronomicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usług turystycznych,
  - b) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - c) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - d) zieleni,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) elementy wyposażenia miejskiego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - b) obiektów małej architektury: 5 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,50;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>;
- 9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/KT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
  - b) usługi transportowe,
  - c) zabudowa usług handlu,
  - d) zabudowa usług handlu hurtowego,
  - e) zabudowa usług obsługi pojazdów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) magazyny,
  - b) garaże,
  - c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - e) zieleni,
  - f) infrastruktura techniczna,
  - g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - h) obiekty małej architektury,
  - i) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) zakaz realizacji zabudowy chronionej przed hałasem;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury: 5 m,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,10,
  - b) maksymalna: 1,50;
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,

- d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
- e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;

7) kolorystyka:

- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
- b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
- c) dopuszcza się:
  - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
  - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>;

9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS/U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) jedna stacja paliw,
- c) zabudowa usług handlu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) garaże,
- b) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- c) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- d) zieleni,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- g) obiekty małej architektury,
- h) elementy wyposażenia miejskiego;

3) zakaz realizacji zabudowy chronionej przed hałasem;

4) dopuszcza się :

- a) realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego,

b) obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejące zjazdy na teren 1UC.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury: 5 m,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 2,1;
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa związana z produkcją rolniczą - chów i hodowla zwierząt,
  - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) garaże,
  - b) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - c) zieleń,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu;
- 3) zakaz sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b i c: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
  - b) budynków gospodarczych, inwentarskich: 1 kondygnacja nadziemna i 9 m,
  - c) garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - d) obiektów małej architektury: 5 m,
  - e) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,35;
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,

- b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
  - c) dopuszcza się wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym;
- 8) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy, dojścia,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) zieleń,
  - d) infrastruktura techniczna;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) elementy wyposażenia miejskiego,
  - g) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) obiektów małej architektury: 5 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZE, 2ZE, 3ZE, 4ZE, 5ZE, 6ZE, 7ZE, 8ZE, 9ZE, 10ZE, 11ZE**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń - obudowa ekologiczna cieków wodnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) wody powierzchniowe, w tym rowy melioracyjne,

b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

c) infrastruktura techniczna,

d) dojścia,

e) uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) dopuszcza się zachowanie dojazdów - istniejących na dzień uchwalenia planu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojazdy, dojścia,

b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

c) infrastruktura techniczna;

3) zakaz lokalizacji budynków.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: las, o którym mowa w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz ścieżki i trasy rowerowe, piesze, infrastruktura techniczna – nie wymagające zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren węzła drogowego dróg publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,

b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,

d) zieleń przydrożna,

e) infrastruktura techniczna,



f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu – rozwiązanie indywidualne.

3. Ustala się bezkolizyjne przedłużenie drogi publicznej klasy „zbiorcza” oznaczonej symbolem 3KDZ (ul. Wojska Polskiego) poprowadzone pod estakadą w kierunku ul. Rybnickiej - poza obszarem planu.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP, 2KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
  - d) zieleń przydrożna,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDGP - (ul. Gliwicka) od 30 m do 35 m;
- 2) dla 2KDGP - (ul. Cieszyńska) 40 m.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy „zbiorcza”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
  - d) zieleń przydrożna,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDZ (ul. Łączna) – od 20 m do 23 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 2) dla 2KDZ – 15 m i 20 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla 3KDZ (ul. Wojska Polskiego) – 20 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

3. Ustala się włączenie drogi publicznej klasy „zbiorcza” oznaczonej symbolem 2KDZ do drogi publicznej klasy „zbiorcza” oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez skrzyżowanie w formie ronda uwzględnione w ramach węzła drogowego dróg publicznych oznaczonego symbolem 1KDS.

**§ 34.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy „lokalna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
  - d) zieleń przydrożna,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KDL - 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - b) zieleń przydrożna,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDD (ul. Łączna) - od 12 m do 13,50 m;
- 2) dla 2KDD (ul. Kosów) - 6 m i 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla 3KDD - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 4) dla 4KDD - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 5) dla 5KDD - 10 m;
- 6) dla 6KDD - 10 m;
- 7) dla 7KDD (ul. Astrów) - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 8) dla 8KDD (fragment ul. Astrów) - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 9) dla 9KDD - 10 m;
- 10) dla 10KDD - 10 m;
- 11) dla 11KDD - 10 m;
- 12) dla 12KDD (ul. Maków) - 8 m.

3. Dla terenu 9KDD ustalono sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z §38.

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- b) zieleń przydrożna,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDW - 7 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;
- 2) dla 2KDW (ul. Bażancia) - 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i załamania;
- 3) dla 3KDW - 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego;
- 4) dla 4KDW (ul. Kwiatowa) - 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i załamania;
- 5) dla 5KDW - 6 m;
- 6) dla 6KDW (fragment ul. Irysów) - 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 7) dla 7KDW - 5 m;
- 8) dla 8KDW (ul. Irysów) - 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 9) dla 9KDW (ul. Irysów) - 5 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;
- 10) dla 10KDW (ul. Różana) - 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 11) dla 11KDW (ul. Narcyzów) - 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 12) dla 12KDW (ul. Astrów) - 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 13) dla 13KDW (ul. Astrów) - 3 m;
- 14) dla 14KDW - 6 m;
- 15) dla 15KDW (fragment ul. Jeżynowej) - 6 m;
- 16) dla 16KDW (ul. Jabłoni) - 5 m;
- 17) dla 17KDW - 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego;
- 18) dla 18KDW - 6 m.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego i pieszo-rowerowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń przydrożna,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KX - 15 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 38. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) Dla terenu 9KDD ustala się sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ogrody przydomowe, ogrodzenia, dojazdy, dojścia, infrastruktura techniczna;

2) Ustala się termin tymczasowego sposobu zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu, o którym mowa w pkt 1: do końca 2040 r.

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

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



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,**  
na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741)

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	1.1	30.12.2020	A.S.	Brak zgody na poszerzenie drogi wew. kosztem działki 1640/148. Poszerzenie drogi uważa za niesprawiedliwe kosztem tylko niektórych właścicieli działek. <b>Prosi o proporcjonalne poszerzenie drogi wewnętrznej z obu stron kosztem wszystkich właścicieli działek. Wnosi o zawężenie drogi wew. do 6 m.</b>	1640/148 ul. Kosów	1KDW - teren drogi wewnętrznej 2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, (...) zgodnie z rysunkiem planu: 1) dla 1KDW – 8 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagi nr 1.1 i 1.2.</b> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie zwężenia linii rozgraniczających teren drogi do 6 m czy 6,5 m ze względu na znaczną jej długość (ponad 220 m) i nie wyrażenie przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad włączenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW do DK44. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zwężenie linii rozgraniczających teren drogi do 7 m i przesunięcie jej symetrycznie względem granic działek.
2	1.2	21.01.2021	M. Z.	Sprawa dotyczy drogi wewnętrznej wymienionej w mpzp dla obszaru Goj w Mikołowie przy ul. Kosów. Jest właścicielką działki o numerze 1475/148. Uważa, że jednostronne poszerzenie drogi wewnętrznej o numerze 1481/148 jest niesprawiedliwe, ponieważ odbyłoby się to tylko kosztem właścicieli posiadających działki po jednej stronie drogi. Prosi o proporcjonalne poszerzenie drogi wewnętrznej na obie strony kosztem wszystkich działek. <b>Wnosi o poszerzenie drogi wewnętrznej do 6,5 m.</b> Zwraca się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie sprawy.	1475/148, 1481/148						
		01.02.2021	M.F.	<b>Brak zgody na poszerzenie drogi wewnętrznej kosztem działki nr 1639/148.</b> Poszerzenie drogi uważa za niesprawiedliwe kosztem tylko niektórych właścicieli działek. <b>Wnosi o proporcjonalne poszerzenie drogi wewnętrznej z obu stron</b> kosztem wszystkich właścicieli działek. <b>Wnosi o zawężenie drogi wewnętrznej do 6,5 m.</b>	1639/148 1479/148						
		02.02.2021	J.S.	<b>Droga wewnętrzna powinna być szeroka na 6,5 m. Jednocześnie poszerzenie powinno dotyczyć działek z lewej oraz z prawej strony po równo.</b>	1474/148, 1480/148						
		25.01.2021	H.G.	Oświadcza, że jest właścicielką działek 1476/148, 1477/148, 1478/148. <b>Dla drogi prowadzącej do wszystkich działek o szerokości 6,5 m właściciele muszą być równo obciążeni poszerzeniem drogi.</b> Droga prowadząca do tych działek może pozostać w tej samej szerokości jak obecnie. Natomiast działki 1477/148 i 1478/148 to działki typowo budowlane. Oto wnosi w swoim wniosku.	1476/148, 1477/148, 1478/148						
3	2	05.01.2020	I. K.	Nie zgadza się z treścią proj mpzp i <b>żąda zmiany na tereny mieszkaniowe</b> , tak jak to jest opisane w obowiązującym studium zagospodarowania przestrzennego. Zarzuca naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jak podkreślił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z 19 lipca 2011 r., postanowienia studium są wiążące dla organu sporządzającego plan miejscowy. Oznacza to, że organ ten powinien plan sporządzić z poszanowaniem zasad i kierunków wyznaczonych przez studium (II S.A./Kr 614/2011). Z kolei NSA w wyroku z 16.03.2011 r. wskazał, że jeżeli część lub całe studium nie jest już akceptowane przez radę gminy, to organ ten	1337/97 ul. Łączna 2U 1UO 3UO (brak ustalenia w projekcie planu takiego symbolu)	7R - teren rolniczy 2U – teren zabudowy usługowej 1UO - teren zabudowy usługowej oświaty,	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 2.</b> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> ze względu na położenie działki nr 1337/97 w dużym zwartym terenie upraw rolniczych i łąk przy cieku wodnym. Należy podkreślić, że ustalenie przeznaczenia pod teren rolniczy, tj. pozostawienie istniejącego przeznaczenia terenu jest zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. W §11 „Studium...” zdefiniowano poszczególne przeznaczenia, w tym przeznaczenie dopuszczone - (§ 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...”) cyt., 4) <i>Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz</i>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>ma kompetencję do zmiany studium bądź uchwalenia całkowicie nowego dokumentu, aby dopiero później uchwalić plan, który będzie już w pełni zgodny (odpowiednio) ze znowelizowanym bądź całkowicie nowym studium (II OSK 2530/2010). Jeśli Rada gminy Mikołów zatwierdzi plan miejscowy sprzeczny z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zabudowy, to w konsekwencji wojewoda śląski uchwałę gminy Mikołów uchyli jako podjętą z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, a tym samym cała procedura będzie musiała odbywać się od początku.</p> <p>Przykładowy rozstrzygnięcie w tej sprawie wydał wojewoda podkarpacki (sygnatura akt: P-11.4131.2.63.2012). Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w skrócie u.p.z.p.). Szczególną uwagę należy zwrócić zwłaszcza na treść art. 9 pkt 4.-Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 9 ust. 1 powyższego przepisu w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”. Jak się podkreśla w literaturze prawniczej, studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne i jest nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Poprzez studium władze gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę. W studium dokonuje się więc kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Studium nie ma, co prawda, mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z 11.02.2008 r. (sygn. akt: II SA/GI817/06), postanowienia studium są dla organu sporządzającego plan wiążące (art. 9 ust. 4 ustawy), co oznacza, że zapisy planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć. Przedmiotową kwestią zajął się też NSA w sprawie o sygn. akt: II OSK 1028/07. W wyroku wydanym</p>							<p><i>przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)</i>”. Na podstawie m. in. powyższego zapisu utrzymanie w nowym planie miejscowym istniejącego przeznaczenia z planu z 2004 r. tzn. terenu rolnego (z zakazem zabudowy) jest zgodne ze „Studium...”.</p> <p>Wnosząca uwagę wniosła także o przesunięcie drogi zbiorczej na granicę jej nieruchomości. Należy podkreślić, że obecnie w najszerszym miejscu pod teren drogi zbiorczej przeznaczono ok. 2,5 m szerokości działki, natomiast w planie z 2004 r. ta szerokość wynosi ok. 8 m.</p> <p>W kwestii wyrażenia braku zgody dla ustaleń terenów o symbolach 2U, 1UO, 3UO jako niezgodnych ze „Studium...”, należy podnieść, że dla terenu 2U ustalono w „Studium...” kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy usług komercyjnych i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności (oznaczone symbolem 2.5.31.U1/M1), a dla terenu 1UO ustalono kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy usług publicznych (oznaczone symbolem 2.5.40.U2). Natomiast jeśli chodzi o teren 3UO to nie ustalono takiego przeznaczenia.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> ponieważ ok. połowy powierzchni działki zostało przeznaczone do zabudowy (ok. 2600 m<sup>2</sup>), w tym ok.1/4 jej powierzchni w przedmiotowym planie (tj. ponad 1300 m<sup>2</sup>).</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>w tej sprawie w dn. 27.09.2007 r. NSA stwierdził, co następuje:</p> <p>1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest odmiennym aktem od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tworzonym na podstawie innej procedury i o charakterze bardziej ogólnym od planu miejscowego. Należy jednak zauważyć, iż stopień związania miejscowego planu ustaleniami studium jest uzależniony od szczegółowości zapisów tego ostatniego aktu i w związku z tym może być silniejszy lub słabszy.</p> <p>2. Rada gminy może w studium dokonać określonego przeznaczenia terenu.</p> <p>3. Przeznaczenie terenu w studium nie jest tym samym, co przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inne są bowiem jego skutki. Przeznaczenie terenu w studium, które jest aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, będzie miało znaczenie przy uchwalaniu planu. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie, które jest prawem miejscowym wywoływać już będzie skutek wobec podmiotów zewnętrznych wobec organów gminy.</p> <p>4. Ustalenia studium nie mogą być przeniesione wprost do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale oczywistym jest również, że nie mogą być ze sobą sprzeczne.</p> <p>W uzasadnieniu powyższego wyroku NSA zauważył, że studium jest odmiennym aktem od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tworzonym na podstawie innej procedury i o charakterze bardziej ogólnym od planu miejscowego. Należy jednak zauważyć, iż stopień związania miejscowego planu ustaleniami studium jest uzależniony od szczegółowości zapisów tego ostatniego aktu i w związku z tym może być silniejszy lub słabszy. Stopień szczegółowości studium zależy zaś od woli organu, który może określić przeznaczenie poszczególnych obszarów, tak jak w przypadku niniejszej sprawy. Jeżeli więc przykładowo dana rada gminy w uchwalonym przez siebie studium zdecydowała się przeznaczyć przedmiotowy obszar pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, to takie samo powinno być przeznaczenie tych terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W tym też zakresie ustalenia studium dotyczące tego obszaru powinny być bezwzględnie uwzględnione w zapisach planu miejscowego. Zdaniem NSA rada gminy jest bezwzględnie związana ustaleniami studium przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w opinii NSA rada gminy może w studium dokonać określonego przeznaczenia terenu. Wskazuje na to wprost art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., który stanowi, że w studium określa się w</p>							



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>szczególności kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, oraz ust. 2 pkt 2 tego odwołania, stanowiący, iż w studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. Co ważne, zmiany przeznaczenia terenów w planie miejscowym, jeżeli nie była przewidziana w studium, gmina może dokonać po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalane (art. 27 u.p.z.p.) — potwierdza to wyrok NSA z 09.04.2008 r. (II OSK 32/08). Należy wreszcie zwrócić uwagę na treść art. 20 u.p.z.p., zgodnie z którym:</p> <p>„1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.</p> <p>2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w ust. 1, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnym”.</p> <p>W świetle powyższego odwołania należy stwierdzić, że wymóg stwierdzenia zgodności planu ze studium jest wymogiem bezwarunkowym i nie jest to wymóg jedynie formalny. Nawet jeśli rada stwierdzi w uchwale ową zgodność, to kwestia tejże zgodności podlega ocenie organu nadzoru, a w razie zaskarżenia rozstrzygnięcia nadzorczego do sądu administracyjnego, rzeczą sądu jest ocena, czy plan miejscowy rzeczywiście jest zgodny z ustaleniami studium.</p> <p>Organy gminy przed uchwaleniem planu miejscowego mają bezwzględny obowiązek wcześniej, przed uchwaleniem planu, doprowadzić do zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium.</p> <p>Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium gminy w myśl wymogu zawartego w art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym owa zgodność planu ze studium nie może być rozumiana ogólnie i nie może oznaczać wyłącznie spójności rozwiązań ze studium. Plan winien być nie tylko spójny, ale i zgodny z ustaleniami studium (tak NSA w wyroku z 14.06.2007 r., II OSK 359/07). Brak zgodności ustaleń miejscowego</p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>planu ze studium stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co zgodnie z art. 28 u.p.z.p. powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.</p> <p><b>Nie zgadza się również z ustaleniem terenów o symbolu 2U, 1UO, 3UO - gdyż są one niezgodne wprost ze studium, proszę o pozostawienie obecnych zapisów, oraz o przesunięcie drogi zbiorczej na granicę jej nieruchomości.</b></p> <p>Uzasadnienie faktyczne:  <b>Dostęp do drogi publicznej, media na sąsiedniej działce, kształt działek, sąsiednia zabudowa, oraz chęć podarowania działek dzieciom- celem budowy budynków mieszkalnych, oraz czas oczekiwania na przekształcenie powoduje, iż tereny te powinny zostać przekształcone w pierwszej kolejności.</b>  Prosi o odczytanie całości jej odwołania od projektu MPZP dla terenu GOJ.</p>							
4	3	08.01.2021	K.K.	Jako współwłaściciele/właściciele nieruchomości oznaczonych numerami 1978/162, 831/165, 1979/162, 1148/162, 1040/162, 1227/162, 1226/162, 1150/162, przy ul. Bażanciej wnoszą o pozostawienie w przedmiotowym planie dotychczasowego przebiegu drogi działką ewidencyjną o numerze 640/165 oraz południową częścią nieruchomości oznaczonej jako 1150/162. <b>Nie wyrażają zgody na zaproponowany w projekcie zmieniony przebieg drogi.</b>	640/165, 1150/162 ul. Bażancia	2KDW - teren drogi wewnętrznej		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 3.</b> Teren przeznaczony w projekcie planu pod drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW jest już przeznaczony pod drogę w planie z 2004 r. (oznaczoną symbolem K10D). Należy podkreślić, że w planie z 2004 r. droga ta w liniach rozgraniczających ma 10 m natomiast obecnie 6 m. Teren pod drogę wyznaczony został z powodu konieczności zapewnienia dostępu z wnętrza dzielnicy na przystanek autobusowy, bez konieczności poruszania się po drodze krajowej DK44 na długości kilkuset metrów (dojście dzieci na przystanek celem dojazdu do szkoły).
		11.01.2021	F. D. R.S. K.K. E.G. A.K.								
		12.01.2021	T. K.								
5	5	19.01.2021	R.H.	<b>Nie wyraża zgody na przeprowadzenie dróg</b> na 373/93, 1300/107 działkach, których jest właścicielem.	373/93, 1300/107	1KDZ – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” 1KDL - teren drogi publicznej klasy „lokalna” 4KDD, 9KDD - teren dróg publicznych klasy „dojazdowa”		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 5.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu niezbędności ustalonych w planie dróg w hierarchicznej strukturze komunikacyjnej dzielnicy. W przypadku dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL są już ustalone w planie z miejscowym z 2004 r.
6	6	05.02.2021	J. H.	<b>Wnosi o zwiększenie terenu zabudowy usługowej.</b> Jest właścicielem dwóch działek nr 1141/129, 1142/124 położonych przy ul. Gliwickiej w Mikołowie (Goj) o łącznej powierzchni 3112 m <sup>2</sup> . Działki te zgodnie z planem przestrzennym zostały przeznaczone na tereny zabudowy usługowej i tereny zielone. Zabudowa usługowa wg nowego projektu planu obejmuje 1500 m <sup>2</sup> , a pozostałość to tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych. Wnosi przynajmniej o częściowe zmniejszenie powierzchni terenów obudowy ekologicznej cieków na korzyść terenu zabudowy usługowej. Ww. powierzchnia ( 1500 m <sup>2</sup> ) przeznaczona na usługi może być niewystarczająca biorąc pod uwagę budynki i parking na wymienionej działce.	1141/129 1142/124	7U - teren zabudowy usługowej, 5ZE - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 6.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu konieczności zapewnienia obudowy ekologicznej cieków wodnych. Już na etapie projektu planu zwiększono powierzchnię terenu usługowego w stosunku do planu z 2004 r. i zmniejszono powierzchnię terenu zielonego. W planie miejscowym z 2004 r. pow. terenu U wynosi około 1200 m <sup>2</sup> , a w projekcie planu ponad 1500 m <sup>2</sup> .

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
7	7	26.01.2021	A. G.	<p>Zgłasza stanowczy sprzeciw wobec przedłożonego projektu mpzp miasta Mikołów dla obszaru Goj. <b>Sprzeciw dotyczy planowanego przebiegu drogi publicznej „lokalnej” 1KDL poprzez środek ich działki o numerze 1081/65.</b> Informują, iż na tej samej działce dodatkowo zaplanowano przejęcie gruntów na drogę publiczną „zbiorczą” 2KDZ. Zaproponowane rozwiązanie jest dla nich bardzo niekorzystne i całkowicie wyklucza możliwość użytkowania działki 1081/65.</p> <p>W aktualnym, jak i proponowanym przez Urząd planie zagospodarowania przestrzennego <b>działka 1081/65 ma status terenu pod zabudowę usługową, dodatkowo ma bardzo dobrą lokalizację przy DK81, co oznacza, że jej wartość rynkowa jest bardzo duża.</b> Są wielopokoleniową rodziną rolniczą, działka o numerze 1081/65 od lat użytkowana jest przez nich na cele rolnicze. Uchwalenie planu w takiej formie jak zaplanowano postawi ich w bardzo trudnej i niekorzystnej sytuacji. Po pierwsze tracą możliwość dotychczasowego użytkowania działki, co stanowi jedno z ich podstawowych źródeł dochodu oraz pozbawieni zostaną zabezpieczenia finansowego na przyszłość w jej postaci. Obawiają się też, że ewentualna propozycja wykupu gruntów przez Urząd będzie po znacznie niższej cenie niż udałoby się im uzyskać na wolnym rynku. W związku z powyższym <b>nie zgadzają się na proponowane zmiany w obrębie ich działek.</b> Wychodząc jednak naprzeciw Urzędowi oczekiwaniom i rozumiejąc konieczność zapewnienia infrastruktury drogowej na tym obszarze proponują następujące rozwiązanie: <b>pozostawić zaplanowaną drogę „zbiorczą” 2KDZ na skraju ich działki i całkowite wykreślenie planowanej drogi „lokalnej” 1KDL z działki nr 1081/65 poprzez skrócenie jej planowanego przebiegu do skrzyżowania dróg: 1KDL, 10KDD i 11KDD i poprowadzenie jej ciągu w miejscu obecnie zaplanowanej drogi dojazdowej 11KDD.</b> Tym samym droga prowadząca do ich i kilkunastu innych działek droga mogłaby uzyskać status drogi dojazdowej i nie byłoby konieczności zabierania im dodatkowych gruntów, działka nie straciłaby tak bardzo na wartości i nadal mogłaby ją użytkować. Zaproponowane przez nich rozwiązanie jest korzystne dla obu stron, a jednocześnie nie wymaga wielu drastycznych zmian ze strony Urzędu. Proszą o wyrozumiałość i uwzględnienie ich propozycji.</p>	1081/65	2KDZ – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” 1KDL - teren drogi publicznej klasy „lokalna”		<b>X</b>			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 7.</b></p> <p>Nie uwzględniono uwagi z powodu niezbędności dróg 2KDZ i 1KDL w hierarchicznej strukturze komunikacyjnej dzielnicy.</p> <p>W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że zgodnie z planem z 2004 r. przez działkę przebiega teren przeznaczony pod drogę dojazdową (oznaczoną symbolem K22D), stąd sytuacja nie wygląda tak jak twierdzi składający uwagę iż cyt. „<i>działka 1081/65 ma status terenu pod zabudowę usługową, dodatkowo ma bardzo dobrą lokalizację przy DK81, co oznacza, że jej wartość rynkowa jest bardzo duża</i>”. Należy też podkreślić, iż zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „<i>Art. 35. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.</i>” stąd uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje braku możliwości dotychczasowego użytkowania działki. Należy podkreślić, że działka ta nie ma dostępu do drogi krajowej DK81 i taki dostęp nie jest planowany.</p>
8	9.1	31.01.2021	M. K.-K.	<p>Podtrzymuje swój wniosek złożony w 2012 r. i zarejestrowany w Wykazie nr 3 pod poz. nr 133 dotyczący <b>zmiany przeznaczenia działki 1651/126 z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej.</b> W Studium UiKZP Mikołowa działka ta jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej. <b>Ma ona</b></p>	1651/126 ul. Kwiatowa	4R – tereny rolnicze		<b>X</b>			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 9.1.</b></p> <p>Nie uwzględniono uwagi z powodu położenia działki nr 1651/126 w dużym zwartym terenie upraw rolniczych i łąk. Należy podkreślić, że ustalenie przeznaczenia pod teren rolniczy jest zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. Biorąc pod uwagę zapisy w dokumencie „Studium...”,</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				zapewniony dostęp do drogi publicznej (zarówno do ul. Łącznej, jak i Kwiatowej) poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną o szerokości aż 8 m -10 m (działkę 1652/126) oraz poprzez projektowaną drogę 4KDD. W pobliżu działki znajdują się media – prąd, woda, gaz, kanalizacja. Działka ta może więc mieć status działki budowlanej. Ponadto działka bezpośrednio sąsiaduje z terenami już przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową bądź też z już zabudowanymi działkami. Byłby to więc spójny teren zabudowy mieszkaniowej.							należy stwierdzić, że pozostawienie istniejącego przeznaczenia terenu tj. pod tereny rolnicze jest zgodne z tym dokumentem. W §11 „Studium...” zdefiniowano poszczególne przeznaczenia, w tym przeznaczenie dopuszczone - (§ 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...”) cyt., 4) Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) <u>istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie</u> , w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...). Na podstawie m. in. powyższego zapisu utrzymanie w nowym planie miejscowym istniejącego przeznaczenia z planu z 2004 r. tzn. terenu rolnego (z zakazem zabudowy) jest zgodne ze „Studium...”.
9	9.2		M. K.-K. T. K., A. B.-K. M. K.-S.	Wnosi o <b>zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od projektowanej drogi 4KDD do 4 m.</b> Przepisy prawa nie określają wielkości nieprzekraczalnych linii zabudowy dla poszczególnych przeznaczeń terenu w MPZP. Z dyskusji publicznej, która odbyła się 5 stycznia 2021 r. wynika, że Gmina indywidualnie dopasowuje przebieg tej linii do panujących warunków. W związku z tym brak jest przeciwwskazań, aby nieprzekraczalna linia zabudowy od projektowanej drogi 4KDD wynosiła 4 m, ponadto korespondowałoby to z odległością posadowienia budynków określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	1652/126	4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę 4KDD		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 9.2.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu charakteru drogi 4KDD, której zadaniem jest pełnienie roli głównej osi komunikacyjnej tej części dzielnicy i stąd wskazane jest ustalenie odległości 6 m linii zabudowy od linii rozgraniczającej.
10	10.1	31.01.2021	T. K. A. B.-K.	Podtrzymują wniosek złożony w 2012 r. i zarejestrowany w Wykazie nr 3 pod poz. nr 131 dotyczący <b>zmiany przeznaczenia działki 1650/126 z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej.</b> W Studium UiKZP Mikołowa działka ta jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej. Ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej (zarówno do ul. Łącznej, jak i Kwiatowej) poprzez wydzieloną przez wnioskodawców drogę wewnętrzną o szerokości aż 8-10m (działkę 1652/126) oraz poprzez projektowaną drogę 4KDD. W pobliżu działki znajdują się media – prąd, woda, gaz. Działka ta może więc mieć status działki budowlanej. Ponadto działka bezpośrednio sąsiaduje z terenami już przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową bądź też z już zabudowanymi działkami. Byłby to więc spójny teren zabudowy mieszkaniowej. Nadto należy zauważyć, że Gmina przewiduje sporą część tej działki pod drogę 4KDD.	1650/126	3R, 4R - tereny rolnicze 1ZE - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 10.1.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu położenia działki nr 1650/126 w dużym zwartym terenie upraw rolniczych i łąk. Należy podkreślić, że ustalenie przeznaczenia pod teren rolniczy jest zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. Biorąc pod uwagę zapisy w dokumencie „Studium...”, należy stwierdzić, że pozostawienie istniejącego przeznaczenia terenu tj. pod tereny rolnicze jest zgodne z tym dokumentem. W §11 „Studium...” zdefiniowano poszczególne przeznaczenia, w tym przeznaczenie dopuszczone - (§ 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...”) cyt., 4) Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) <u>istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie</u> , w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...). Na podstawie m. in. powyższego zapisu utrzymanie w nowym planie miejscowym istniejącego przeznaczenia z planu z 2004 r. tzn. terenu rolnego (z zakazem zabudowy) jest zgodne ze „Studium...”.
11	10.2			Wnoszą o <b>zmianę przebiegu projektowanej drogi 4KDD biegnącej przez działkę wnioskodawców 1650/126 w ten sposób, aby biegła ona wzdłuż zachodniej granicy tej działki tj. wzdłuż granicy działki z działkami nr 1799/126, 470/127, 458/126</b>	1650/126, 1652/126 ul. Kwiatowa	4KDD – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 10.2.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu braku możliwości zachowania optymalnej ciągłości drogi 4KDD na całym jej przebiegu.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				w kierunku projektowanej drogi 1KDL. Zmiana taka pozwoli wnioskodawcom na lepsze zagospodarowanie tej działki – nie zostałyby przedzielona przez planowaną drogę 4KDD. Ponadto w ten sposób planowana trasa drogi 4KDD ominęłaby stanowisko archeologiczne nr 25 a w dalszym ciągu przecinałaby inne działki stanowiące tereny rolne, bez żadnego drzewostanu.							
12	10.3			Wnoszą o zmianę projektowanego przeznaczenia części działki 1654/124 z 3ZE na 9MNU, ewentualnie o zmianę przeznaczenia z 3ZE na zwykłe tereny zieleni (symbol „Z”) i jednocześnie zmniejszenie o 1/4 terenów zieleni na styku z terenem 9MNU na rzecz przeznaczenia 9MNU. Tereny oznaczone symbolem ZE stanowią tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych. Definicję legalną cieków naturalnych zawiera ustawa prawo wodne. Zgodnie z tą definicją przez ciek naturalny rozumie się rzeki, strugi, strumienie i potoki oraz inne wody płynące w sposób ciągły lub okresowy naturalnymi lub uregulowanymi korytami. Na działce 1654/124 nie ma żadnego cieku naturalnego. Ciek w postaci rowu melioracyjnego zaczyna się dopiero na terenie oznaczonym symbolem 4ZE przy północnej granicy działki 844/124 z działką 642/165 (w pobliżu tyłów restauracji Niken). W związku z tym, co najwyżej teren ten mógłby zostać przeznaczony na zwykłe tereny zieleni (symbol „Z”).	1654/124 ul. Kwiatowa	3ZE - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych		X			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 10.3.</b> (Obecnie teren 2ZE). Nie uwzględniono uwagi z powodu konieczności pozostawienia ciągu zieleni ekologicznej wzdłuż dna doliny (powtórzono zapis planu z 2004 r. ), która jest zlewnią kilkudziesięciohektarowej powierzchni. Na przedmiotowym odcinku już teraz – z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu - jego szerokość jest bardzo wąska. Tego rodzaju korytarze ekologiczne wymagają zachowania pewnej szerokości czemu służy również strefa buforowa zapisana w formie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
13	10.4			<b>Wnoszą o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od przeznaczenia 3ZE na działce 1654/124 do 0,5m (a w razie zmiany przeznaczenia terenu 3ZE na Z – do 0,5m od zmienionego przeznaczenia) oraz o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 4KDW na działce 1654/124 do 3m.</b> Przepisy prawa nie określają wielkości nieprzekraczalnych linii zabudowy dla poszczególnych przeznaczeń terenu w MPZP. Z dyskusji publicznej, która odbyła się 5 stycznia 2021 r. wynika, że Gmina indywidualnie dopasowuje przebieg tej linii do panujących warunków. W związku z tym brak jest przeciwwskazań, aby nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów 3ZE została zmniejszona do 0,5m a od projektowanej drogi 4KDW wynosiła 3m. Ponadto 3m odległość od drogi korespondowałaby z odległością posadowienia budynków określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (bez okien od strony drogi). Ponadto wniosek jest podyktowany tym, iż na przedmiotowej działce mieli zamiar posadzić garaż o powierzchni zabudowy do 35 m kw. w jej północno-wschodniej części. Projektowane na działce 1654/124 nieprzekraczalne linie zabudowy od przeznaczenia 3ZE oraz od drogi 4KDW		9MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę 4KDW,  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 3ZE.	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 10.4.</b> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> z powodu konieczności pozostawienia ciągu zieleni ekologicznej wzdłuż dna doliny (powtórzono zapis planu z 2004 r.), która jest zlewnią kilkudziesięciohektarowej powierzchni. Na przedmiotowym odcinku już teraz – z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu - jego szerokość jest bardzo wąska. Tego rodzaju korytarze ekologiczne wymagają zachowania pewnej szerokości czemu służy również strefa buforowa zapisana w formie nieprzekraczalnej linii zabudowy. (Obecnie teren 2ZE). <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> w zakresie zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na długości działki będącej przedmiotem uwagi, od strony drogi 4KDW do 3 m ( po obu jej stronach).

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				uniemożliwiłyby taką zabudowę.							
14	11.1	01.02.2021	M. K.-S.	Wnosi o <b>zmianę projektowanego przeznaczenia części działki 1649/124 z 2ZE na 4MN</b> oraz części działki 1653/124 z <b>3ZE na 9MNU</b> , ewentualnie o <b>zmianę przeznaczenia z 2ZE i 3ZE na zwykle tereny zieleni (symbol „Z”)</b> i jednocześnie zmniejszenie o 1/4 terenów zieleni na styku z terenem 4MN i 9MNU odpowiednio na rzecz przeznaczenia 4MN i 9MNU. Tereny oznaczone symbolem ZE stanowią tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych. Definicję legalną cieków naturalnych zawiera ustawa prawo wodne. Zgodnie z tą definicją przez ciek naturalny rozumie się rzeki, strugi, strumienie i potoki oraz inne wody płynące w sposób ciągły lub okresowy naturalnymi lub uregulowanymi korytami. Na działkach 1649/126 i 1653/124 nie ma żadnego cieku naturalnego. Ciek w postaci rowu melioracyjnego zaczyna się dopiero na terenie oznaczonym symbolem 4ZE przy północnej granicy działki 844/124 z działką 642/165 (w pobliżu tyłów restauracji Niken). W związku z tym, co najwyżej teren ten mógłby zostać przeznaczony na zwykle tereny zieleni (symbol „Z”).	(1649/124 - wskazano błędny numer działki) 1649/126; 1653/124;	2ZE, 3ZE - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 11.1.</b> (Obecnie teren 2ZE) Nie uwzględniono uwagi z powodu konieczności pozostawienia ciągu zieleni ekologicznej wzdłuż dna doliny (powtórzono zapis planu z 2004 r.), która jest zlewnią kilkudziesięciu hektarowej powierzchni. Na przedmiotowym odcinku już teraz – z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu - jego szerokość jest bardzo wąska.
15	11.2			Wnosi o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od przeznaczenia 2ZE i 3ZE na działkach 1649/126 i 1653/124 do 0,5m (a w razie zmiany przeznaczenia terenu 2ZE lub 3ZE na Z – do 0,5m od zmienionego przeznaczenia). Przepisy prawa nie określają wielkości nieprzekraczalnych linii zabudowy dla poszczególnych przeznaczeń terenu w MPZP. Z dyskusji publicznej, która odbyła się 5 stycznia 2021 r. wynika, że Gmina indywidualnie dopasowuje przebieg tej linii do panujących warunków. W związku z tym brak jest przeciwwskazań, aby nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów 2ZE i 3ZE została zmniejszona do 0,5m.	1649/126; 1653/124; 1652/126	4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny 2ZE i 3ZE.		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 11.2.</b> (Obecnie teren 2ZE). Tego rodzaju korytarze ekologiczne wymagają zachowania pewnej szerokości czemu służy również strefa buforowa zapisana w formie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
16	12	04.02.2021	A. K. – T.	Po rozmowie z głównym projektantem zwraca się z prośbą o <b>przeniesienie (w planach zagospodarowania) drogi na drugą stronę działki</b> . Motywuje to tym, iż z tej strony działki istnieją zabudowania.	1213/87, 1214/87, 1236/89	9KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 12.</b> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> z powodu niezbędności tej drogi w hierarchicznej strukturze komunikacyjnej dzielnicy. <b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b> Do projektu planu wprowadzono dla drogi oznaczonej symbolem 9KDD ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, w ramach którego dopuszczono ogrody przydomowe, ogrodzenia, dojazdy, dojścia i infrastrukturę techniczną.
17	13	04.02.2021	M. K.	<b>Wyraża sprzeciw przeprowadzenia przez jego działkę drogi łączącej ul. Irysów z ul. Kwiatową.</b> Budowa tej drogi ma bardzo wątpliwą wartość użytkową, ponieważ z drogi Irysów istnieje połączenie z drogą Gliwicką, które przy lokalnej gęstości zaludnienia jest zupełnie wystarczające. Dodatkowym aspektem, na który zwraca uwagę jest fakt, iż planowany przebieg drogi znajduje się	1891/121	6KDW – teren drogi wewnętrznej		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 13.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu konieczności spięcia ulic Kwiatowej i Irysów (korytarz ustalony w planie z 2004 r. i oznaczony symbolem K9D jest zabudowany). Proponowany ślad drogi 6KDW jest ponad dnem doliny nie utrudniając naturalnego spływu wód.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				na terenie podmokłym, co może zakłócać przebieg cieków wodnych, który jest krytyczny dla odprowadzenia wody z działek powyżej (1395, 1305, 1113, 1115 itd.)							
18	14	05.02.2021	I. A.	Zwracają się z prośbą o <b>przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy zarówno w kierunku ulicy Kwiatowej jak i w kierunku ul. Gliwickiej</b> , przynajmniej do granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Aktualnie teren zabudowy nie obejmuje nawet obecnego wiatrolapu i garażu. Jednocześnie podkreślają, iż posesję od dróg oddziela spory pas określony jako teren obudowy ekologicznej cieków wodnych, co dodatkowo ujmuje im z działki teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.	1901/123	16MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, 6ZE - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny 6ZE		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 14.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu konieczności pozostawienia ciągu zieleni ekologicznej wzdłuż dna doliny (powtórzono zapis planu z 2004 r.), która jest zlewnią kilkudziesięciohektarowej powierzchni. Na przedmiotowym odcinku już teraz – z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu - jego szerokość jest bardzo wąska. Ponadto w projekcie planu są ustalenia dotyczące istniejących obiektów, cyt. „4. Dla zabudowy istniejącej, lub części zabudowy istniejącej, która na dzień uchwalenia planu wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się: 1) rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla niepełnosprawnych, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowy związanej z wymogami bezpieczeństwa użytkownika, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu, wyłącznie w kierunku wewnątrz terenu; 2) rozbudowy i nadbudowy do wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z zastrzeżeniem, iż rozbudowy związane ze zwiększeniem powierzchni zabudowy, wyłącznie w kierunku wewnątrz terenu”.
19	15.1	04.02.2021	Grupa Speed Sp.z o.o. Sp. K Pełnomocnik. A. G.	Z uwagi na to, iż w projekcie mpzp teren przedmiotowej działki został podzielony na dwa obszary o różnym przeznaczeniu (11U i 6ZE) co ogranicza pełne wykorzystanie potencjału nieruchomości zwraca się z prośbą o: <b>1. Poszerzenie obszaru 11U na działce nr 491/1(wg załączonego szkicu).</b> Zabieg taki ma umożliwić zabudowę usługową wzdłuż drogi krajowej 44 (oznaczonej symbolem K1G1/2) równocześnie pozostawiając teren zabudowy ekologicznej cieków wodnych w równomiernie rozłożonym pasie wzdłuż działek 1534/117, 1323/123, 1901/123, 491/1, 689/123. Możliwość pełnej zabudowy wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 44 poprawi jakość życia mieszkańców sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością poprzez zmniejszenie hałasu, emitowanego przez użytkowników DK 44. Planowane na tym obszarze zamierzenie budowlane oddzieli drogę od terenów mieszkaniowych i stanowić będzie, w pewnym sensie, izolację akustyczną. Wpłyne to korzystnie na tereny sąsiednie, o korzyściach pozostałych, wynikających z realizacji prestiżowej zabudowy wielofunkcyjnej, nie wspominając. Sama geometria zaproponowanych granic strefy „budowlanej” i „zielonej” pozostawia również dużo wątpliwości, ponieważ nie odpowiada w pełni aktualnemu przebiegowi cieków wodnych. W związku z powyższym jest nieuzasadniona. Na terenie realizowanej inwestycji zapewniona zostanie prawidłowa ilość powierzchni zielonych/biologicznie czynnych, jednakże ich lokalizacja	491/1	11U - tereny zabudowy usługowej, 6ZE - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych  4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m, b) obiektów małej architektury: 5 m, c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 15.1.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu konieczności pozostawienia ciągu zieleni ekologicznej wzdłuż dna doliny w miejscu funkcjonującego okresowo „zbiornika retencyjnego” (powtórzono zapis planu z 2004 r.). Teren przeznaczony pod zieleń stanowi zlewnię kilkudziesięciohektarowej powierzchni (ponad 60 ha). Na przedmiotowym odcinku już teraz – z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu - jego szerokość jest dość wąska. Otwarte cieków wodne nie powinny być zarurowywane, gdyż przestają wtedy pełnić swe ekologiczne funkcje.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				powinna wynikać z optymalnych rozwiązań projektowych a nie z domniemych przebiegów częściowo już nieistniejących cieków. Nadmieniamy, że trwają prace projektowe oraz formalno-prawne dotyczące uregulowania przebiegu cieków wodnych przebiegających przez tą nieruchomość. Docelowo cieki wodne zostaną uregulowane analogicznie jak dla obszarów sąsiednich, gdzie stref zielonych w MPZP nie przewidziano. Uregulowanie cieku powstanie w oparciu o operat wodno-prawny, pozwolenie wodno-prawne oraz przy zachowaniu wszystkich niezbędnych procedur przeprowadzonych z gestorami cieków. Przyjęte rozwiązania znacząco poprawią komfort funkcjonowania sąsiedniej zabudowy i zniwelują problemy związane z ich okresowym zalewaniem.							
20	15.2			<b>2. Zoptymalizowanie przebiegu linii zabudowy.</b> Zaproponowana jej geometria odnosi się do nieistniejącej już zabudowy, co powoduje jej nielogiczny przebieg od strony DK 44 oraz niekorzystny z punktu widzenia Inwestora przebieg linii zabudowy w rejonie „cieku wodnego”. Zachowanie zaproponowanego przebiegu linii zabudowy jest również ryzykowne z punktu widzenia Miasta: nieumiejętne projektowe nawiązanie do tychże linii może niekorzystnie wpłynąć na charakter zabudowy i niekorzystnie oraz bezpowrotnie wpłynąć na odbiór tego miejsca na wiele najbliższych lat.				<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 15.2.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu konieczności pozostawienia bufora pasa zieleni ekologicznej od budynków. Jest to właściwy standard kształtowania styków takich przestrzeni. Należy podkreślić, że nieprzekraczalne linie zabudowy zostały poprowadzone po istniejących fundamentach rozebranych budynków dawnej zagrody za którą jest zlokalizowana stroma skarpa i potok. Ewentualne wyprostowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy musiałyby zostać przeprowadzone włąb terenu usługowego - na niekorzyść wnoszących uwagę.
21	15.3			<b>3. Zwiększenie maksymalnej wysokości budynków z 12 m na 16 m.</b> Umożliwi to zaprojektowanie trzech lub czterech kondygnacji zabudowy wielofunkcyjnej. Aspiracją Inwestora jest uzupełnienie pierzei ulicy Gliwickiej oraz nadanie planowanemu zamierzeniu budowlanemu miana „Bramy Miasta”. Do Miasta Mikołowa prowadzi kilka głównych dróg wjazdowych. Obecnie ta część miasta jest typową zabudową podmiejską oraz wielkopowierzchniową o charakterze handlowym. Planowana inwestycja ma mieć charakter wyjątkowy i ma zostać punktem odniesienia w skali miasta. Planowane jest zrealizowanie charakterystycznego punktu na mapie o prostej, ponadczasowej ale jednak wyrazistej architekturze z poszanowaniem kontekstu oraz zabudowy sąsiedniej. Chcą, aby miasto „zaczynało się” wartościową i charakterystyczną zabudową a nie obszernymi parkingami stanowiącymi zaplecze wielkopowierzchniowego handlu. Stąd prośba dotycząca takiej zmiany.				<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 15.3.</b> W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa” teren będący przedmiotem uwagi jest na terenie, dla którego ustalono kierunek przeznaczenia pod zabudowę usług komercyjnych i zabudowę mieszkaniową jednorodziną i niskiej intensywności – oznaczony symbolem 2.5.33.U1/M1. Dla tego terenu określono maksymalną wysokość zabudowy jako N – niską., co zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - oznacza wysokość do 12 m. Należy też podkreślić, że tak określona wysokość zabudowy wydaje się być prawidłowa, gdyż w krajobrazie tej części miasta żaden budynek nawet nie zbliża się do tej wysokości.
22	16	05.02.2021	J. H., H.H	Zgłaszają sprzeciw wobec projektu mpzp jako właściciele działki numer 106, która znajduje się w Mikołowie Goj przy ulicach: Łączna i Astrów. Nie zgadzają się z planowanym przeprowadzeniem drogi (6KKD) przez tę działkę.	106	6KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 16.</b> Nie uwzględniono uwagi z powodu niezbędności tej drogi w hierarchicznej strukturze komunikacyjnej dzielnicy. Ma ona pełnić rolę głównej osi komunikacyjnej tej części dzielnicy, komunikując układ prostopadłych do niej dróg, bez konieczności wyjeżdżania na



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
23	17.1	10.02.2021	P. E. M. – Z.	<p><b>Wnosi o objęcie działki 1799/126 w całości obszarem 2MN.</b></p> <p>Wg przedstawionego projektu mpzp działka nr 1799/126 znajduje się częściowo na obszarze 2MN i częściowo na obszarze 1ZE. Występowała w tej sprawie już w 2016 i <b>zwraca się z prośbą o objęcie całości nieruchomości obszarem 2MN.</b> Działka ta ma dość trudny do zagospodarowania kształt, jej granice są nierówne jednak jej ukształtowanie jest jednolite dla całości. Część znajdująca się projekcie mpzp na terenie 1ZE nie różni się do części 2MN. Obie części, a w zasadzie całość nieruchomości (pomimo podziału wg planu na obszary o dwóch różnych zastosowaniach) są porośnięte tą samą roślinnością, podobnie jak nieruchomości sąsiednie, w całości znajdujące się na obszarze 2MN, 4MN, 6MNU np. 1797/126, 1788/126, 1652/126, co nie przeszkadza w objęciu ich w planie terenem budowlanym w całości. Jej działka graniczy od południa z działką 470/127, która jest porośnięta starodrzewiem i jest objęta w planie terenem 1ZE. Prosi aby teren zielony nie „przelewał” się z niej na działkę 1799/129 w jej najdalej wysuniętej części. Jako inwestor <b>planowała na działce budowę studni głębinowej oraz z uwagi na brak kanalizacji w ul. Łącznej – również przydomowej oczyszczalni ścieków.</b> Budowa tych dwóch tak różnych obiektów jest możliwa i zgodna z przepisami prawa budowlanego w sytuacji zachowania przepisowych odległości, które są osiągalne na działce 1799/129 właśnie z uwagi na długość jej najdłuższego boku. Do uwagi załączono grafikę, który przedstawia widok na działkę 1799/129 od strony skrzyżowania działek drogowych (4KDD). Widoczne na zdjęciu drzewa znajdują się na działce 470/127. Na działce 1799/129 znajduje się tylko jedno drzewo, które jednak nie przeszkadza w zabudowie ani w planach zagospodarowania terenu. Lokalizację przedstawiła za pomocą planu mpzp dla Goj z nałożoną warstwą mapy do celów projektowych, na której zostało zaznaczone drzewo. Drzewo to położone jest na samej granicy działki 1799/126. Jest częścią grupy drzew z działki 470/127, jednak w wyniku podziału znalazło się na działce 1799/126. Jego lokalizacja nie koliduje z planami wykorzystania tego fragmentu nieruchomości.</p>	1799/126	<p>1ZE - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych</p> <p>§ 28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZE....., ustala się: (... ) 2) przeznaczenie dopuszczalne:(...) c) infrastruktura techniczna,</p> <p>2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 3. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę: (... ) 2) dopuszcza się realizację studni zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne. „4. Ustala się zasady dotyczące odprowadzania ścieków: (... )2) dopuszcza się stosowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego i przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”.</p>	X	X			zewnętrzną drogę wojewódzką.
24	17.2			<p><b>Wnosi o umożliwienie prowadzenia działalności usługowej na terenie 2MN (+U).</b></p> <p>Ponadto zwraca się z prośbą o położenie nieruchomości 1799/126 w granicach obszaru o wykorzystaniu mieszkaniowo-usługowym. W porównaniu do roku 2015, kiedy nabyła nieruchomości oznaczenie U „wypadło z planu. Zabudowane nieruchomości gruntowe położone przy tej samej ulicy znalazły się w granicach obszarów</p>				X			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 17.2.</b></p> <p>Nie uwzględniono uwagi z powodu położenia działki w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				8MN/U i 6MNU. Działka 1799/126 już się nie załapuje chociaż nie znajduje się w dużo gorszej lokalizacji od pozostałych nieruchomości we tym obszarze. Na obszarze nieruchomości planowała prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze usługowym. Położenie na skrzyżowaniu dróg, co wynika z planu jest dla tej działalności dodatkowym plusem.							
25	17.3			<p><b>Wnosi o zmniejszenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy działki po prawej stronie, której przebieg oznaczyła na grafice.</b></p> <p>3. Z uwagi na położenie nieruchomości w granicy trzech dróg zwraca się również z prośbą o zmniejszenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w szczególności jej przebiegu wzdłuż prawej granicy nieruchomości. Dowiedziała się, że obecnie w mpzp jest to 5 m jednak zauważyła, że na terenie niektórych nieruchomości linia ta może przebiegać w mniejszej odległości np. 4 m. Jak już wspominała wcześniej kształt nieruchomości jest nieregularny i trudny do zagospodarowania. Jej część frontowa jest dość wąską, co z zachowaniem niezbędnych odległości i poszanowaniem zaproponowanej nieprzekraczanej linii zabudowy utrudnia jej zagospodarowanie i zmniejsza metraż powierzchni dostępny pod zabudowę. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na jej nieruchomości po prawej stronie (o której zmniejszenie wnioskuję) oznaczyła numerem 1 na załączonej do uwagi grafiki. Numerem 2 wskazała przykładową linię zabudowy w niedalekiej odległości, która wydaje się mniejsza niż dla linii 1. Prosi, wziąć pod uwagę, że działka 1799/126 sąsiaduje z działką drogową 4KDD, która stanowi dodatkowy bufor zabudowy w stosunku do działek 1649/126 i 1652/126. Na załączonej do uwagi grafice przedstawiła propozycje zmian mpzp dla obszaru działki 1799/126 i zwraca się z prośbą o ich uwzględnienie.</p>				<b>X</b>			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 17.3.</b></p> <p>Nie uwzględniono uwagi z powodu ustalenia linii zabudowy zgodnie z linią określoną przez nowo wybudowane budynki przy tej samej drodze od strony północnej.</p> <p>Od strony wschodniej nie uwzględniono uwagi z powodu charakteru drogi 4KDD, która będzie pełnić rolę głównej osi komunikacyjnej tej części dzielnicy i stąd wskazana odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej.</p> <p>Zgodnie z projektem planu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy to 35%. Biorąc pod uwagę powierzchnię działki dalsze przesuwanie linii zabudowy nie zwiększy potencjału możliwości jej zabudowy.</p>

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Miejska Mikołowa działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741), ustala, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych;

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym;

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik4.xml



Uzasadnienie do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Goj**

Plan został sporządzony na podstawie uchwały Nr XII/284/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Goj.

Granicami niniejszego planu został objęty obszar w granicach wyznaczonych ul. Cieszyńską - DK 81, ul. Wojska Polskiego, ul. Łączną, ul. Gliwicką - DK44. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok 147 ha.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie rozwoju dzielnicy poprzez uporządkowanie, uczynienie i rozwój układu komunikacyjnego, dalszy rozwój zabudowy w szczególności mieszkaniowej i usługowej, oraz rozpatrzenie licznych wniosków o zmianę przeznaczenia terenu właścicieli i użytkowników nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741), przy sporządzaniu w/w planu uwzględniono:

**I. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy** zostały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów dla obszaru Goj, uwzględnione w następujący sposób:

**Ad. Art. 1 ust. 2**

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym w dziedzinie urbanistyki i architektury, oraz obiektów realizowanych w granicach planu, wpływają regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, odnoszące się do lokalizacji budynków poprzez ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz nakazu, aby zewnętrzne ściany budynku były usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

W planie zawarto ograniczenia maksymalnych wysokości zabudowy, wymagania dotyczące geometrii dachów, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, a także ustalenia w zakresie kolorystyki dachów i ścian budynków.

Na zapewnienie ładu przestrzennego mają wpływ także przepisy zawarte w ogólnych ustaleniach planu. Z elementów składających się na całość można wskazać zakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy, dopuszczając jednak realizację garaży o konstrukcji stalowej, ale wyłącznie otynkowanych i w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych. W planie ustalono zakaz lokalizacji zespołów garaży w ilości powyżej trzech stanowisk.

Istotny wpływ w zakresie zachowania ładu przestrzennego mają ustalenia parametrów działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału w zakresie: minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki. Dla zachowania ładu przestrzennego kluczowe jest ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych stosowanej

w procedurze podziału. Istotne jest także ustalenie poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków nie wyżej niż 70 cm od poziomym terenu.

## **2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Wymagania ochrony środowiska określono poprzez ustalenie w planie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W planie wprowadzono nakaz ochrony gleby w trakcie prac budowlanych przed degradacją lub zanieczyszczeniem, ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, w tym w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, ochrony terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych, terenów lasów i innych terenów zieleni. W planie wprowadzono nakaz ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem, zagospodarowania zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów, a także ochronę rowów melioracyjnych i istniejących drenaży.

W ustaleniach szczegółowych planu określono wymóg zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej.

Wymogi w zakresie ochrony środowiska zapewniono poprzez ustalenie, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Wprowadzono również zakaz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne. Istotnym ustaleniem planu jest zakaz zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek oraz wykonywania działań mogących powodować zmianę stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także zakaz zmiany rzędnej poziomu terenu działki budowlanej w granicy działki budowlanej i składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej.

W planie wprowadzono zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu. Ponadto nie dopuszczono lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych zapewniono poprzez utrzymanie istniejących kompleksów leśnych, zachowanie terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych oraz zachowanie części istniejących terenów rolnych.

Do projektu planu sporządzony został wniosek do Marszałka Województwa Śląskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne celem uregulowania istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia, a także uregulowania przebiegów ciągów komunikacyjnych. Marszałek Województwa Śląskiego udzielił stosownej zgody.

Plan określa również uwarunkowania wynikające z występowania złóż kopalin i wskazuje obszar starej płytkiej eksploatacji górniczej węgla kamiennego, a także wprowadza nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno – górniczych związanych z eksploatacją górnictwem, przy realizacji obiektów budowlanych położonych w obszarach i terenach górniczych.

Dopełnieniem zasad ochrony środowiska są wprowadzone do planu zakazy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ze wskazaniem przedsięwzięć wyłączonych z powyższego zakazu.

## **3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planie miejscowym wskazano zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr B 423/73 z dnia 15.07.1973 r. krzyż przydrożny, z 1843 r., ludowy, kamienny.

W ustaleniach szczegółowych, wskazano także zabytkowy budynek chroniony postanowieniami planu. Przesłanką do wprowadzenia jego ochrony jest m. in. umieszczenie w wykazie obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz w planie miejscowym z 2004 r. (uchwała nr XXV/345/2004 Rady Miejskiej w Mikołowie z dnia 31.08.2004 r.). Dla budynku objętego ochroną ustalono indywidualnie nakazy, zakazy oraz dopuszczenia.

W planie miejscowym wskazano również stanowiska archeologiczne, wokół których ustalono granicę archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, gdzie zgodnie z postanowieniami planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Zakres wymagań dotyczący ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych wiąże się w większości z uzasadnieniem przyjęcia wymagań ochrony środowiska (pkt 2).

W planie wzięto pod uwagę zagrożenie emisją hałasu związane z przebiegiem głównych dróg publicznych (ul. Gliwickiej i ul. Cieszyńskiej). Wzdłuż w/w ulic nie zostały wyznaczone nowe tereny, na których możliwa byłaby realizacja zabudowy chronionej przed hałasem. Wyjątkiem od tej zasady jest zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania, tzn. dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach gdzie zgodnie z planem miejscowym z 2004 r. była taka możliwość, ale z uwzględnieniem negatywnego oddziaływania akustycznego i zanieczyszczenia od ul. Gliwickiej i od ul. Cieszyńskiej.

W kwestii ochrony przed hałasem ustalono, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W obszarze planu nie wprowadzono żadnych nowych terenów, z którymi może wiązać się ryzyko wystąpienia poważnych awarii. Plan ustala zakaz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne.

Na obszarze objętym planem nie występują (stanowiące największe zagrożenie), obszary osuwania się mas ziemnych. Brak jest także terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Ustalenia planu uwzględniają ograniczenia związane z położeniem zlokalizowanego poza obszarem opracowania Cmentarza Parafii p.w. Najświętszej Maryi Panny Matki Zbawiciela w Mikołowie. Ograniczenia te dotyczą zakazu sytuowania w odległości mniejszej niż 50 m od terenu cmentarza zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe. Natomiast w terenie o zasięgu do 150 m, dopuszczono lokalizację korzystających z wody budynków, wyłącznie podłączonych do sieci wodociągowej.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w zakresie wymogów kształtowania przestrzeni publicznej poprzez nakaz zagospodarowywania terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych. Planem wprowadzono także nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określone w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

### **5) walory ekonomiczne przestrzeni:**

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Obszar objęty planem z uwagi na powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym (ulice Gliwicka, Cieszyńska i Łączna), stanowi atrakcyjne miejsce dla rozwoju usług, a we wnętrzu terenu atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Do w/w planu miejscowego zostało złożonych wiele wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i terenów zielonych (ustalonych w planie uchwalonym w 2004 r.) - pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową i usługową. Większość tych zmian wiąże się z wielokrotnym wzrostem wartości poszczególnych nieruchomości. Uwzględniając poszczególne wnioski, a także wprowadzając do planu ustalenia dla poszczególnych terenów zwracano uwagę, aby wprowadzana do planu nowa zabudowa stanowiła atrakcyjne sąsiedztwo i uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Należy podkreślić, iż celem planu nie jest jedynie uzyskanie jak najwyższych korzyści ekonomicznych wynikających z ustalonego w planie przeznaczenia terenu, ale także ochrona interesu publicznego, w tym ochrona terenów leśnych, rolnych, oraz innych terenów zielonych.

Należy wziąć pod uwagę również, że równoległe z rozwojem zabudowy, niezbędny jest proporcjonalny rozwój systemu komunikacji.

### **6) prawo własności:**

Przystąpienie do sporządzenia nowego planu dla obszaru Goj było między innymi następstwem złożenia dużej ilości wniosków o zmianę przeznaczenia terenu w planie tj. przekształcenie terenów, które w obecnym planie miejscowym przeznaczone są na tereny rolne i tereny zieleni - pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową i usługową, czy też rozszerzenia obecnego przeznaczenia (pod zabudowę mieszkaniową, czy usługową) o inne usługi, handel hurtowy bądź stacje paliw.

Rozwój zabudowy w nowych obszarach nie byłby możliwy bez rozbudowy układu komunikacyjnego. Sporządzając plan miejscowy, uwzględniano konieczność poszanowania prawa własności. Z uwagi jednak na to, że w większości tereny w obszarze planu stanowią własność prywatną, oraz z uwagi na brak innych możliwości, część układu komunikacyjnego przeprowadzono przez tereny stanowiące własność osób fizycznych.

### **7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zagwarantowano poprzez zapewnienie terenów dla prawidłowego funkcjonowania i rozwoju układu drogowego.

W planie miejscowym ustalono ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości 360 m n.p.m. z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, celem zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego. Powyższe ograniczenie wysokości obejmuje także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Wojskowej Komendy Transportu, Śląsko-Małopolskiego Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Śląskiej Komendy Wojewódzkiej Policji, Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Uzyskano bądź pozytywne uzgodnienia w/w organów, bądź organy uzgadniające nie przekazały swojego stanowiska w terminie wskazanym w wystąpieniu, stąd zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważnia to sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uznania uzgodnienia za pozytywne.

### **8) potrzeby interesu publicznego:**



Ustalenia sporządzonego planu realizują potrzeby interesu publicznego poprzez:

a) zagwarantowanie rezerw terenowych pod drogi publiczne (w większości utrzymanie istniejących), umożliwiając tym samym rozwój istniejących dróg i budowę nowych, co daje podstawę do dalszej urbanizacji,

b) ochronę istniejących terenów leśnych i terenów zielonych stanowiących obudowę ekologiczną cieków wodnych dla utrzymania wysokiej jakości walorów przestrzennych i krajobrazowych tej części miasta,

c) zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowemu historycznie obiektowi,

d) przeznaczenie terenu pod zabudowę usług oświaty.

**9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Obszar objęty planem jest terenem częściowo zurbanizowanym i w części zurbanizowanej uzbrojonym. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w § 13. Dotyczą zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, gaz, energię elektryczną i ustalają:

- zapewnienie zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,

- nakaz odprowadzania ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, poprzez system zbiorczej kanalizacji sanitarnej i dopuszczenie stosowania szczelnego zbiornika bezodpływowego i przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- zastosowanie urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów placów manewrowych, dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha,

- dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i kanalizacji deszczowej bądź zastosowanie rozwiązań indywidualnych z rozsączeniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej, nie naruszając interesów osób trzecich,

- dopuszczenie zastosowania zbiorników retencyjnych do przetrzymywania wód opadowych przed odprowadzeniem do środowiska,

- stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą,

- dopuszczenie indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych,

- dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło poprzez zasilanie gazem, energią elektryczną oraz energią słoneczną,

- zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z zapotrzebowaniem bądź z indywidualnych zbiorników gazu,

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,

- dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej w mikroinstalacjach odnawialnych źródeł energii, a także na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej, stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania oraz dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne,

- dopuszczenie budowy stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej,
- rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć oraz budowę nowej, z uwzględnieniem ograniczeń w lokalizacji na zabytkowych obiektach w obszarze planu.

Ponadto w całym obszarze objętym planem dopuszczono budowę, rozbudowę, remont obiektów i likwidację urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu.

#### **10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Informację o podjęciu przez Radę Miejską Mikołowa uchwały inicjującej procedurę planistyczną Nr XII/284/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Goj podano do publicznej wiadomości w dniu 6 listopada 2015 r. w formie: ogłoszenia prasowego zamieszczonego w Dzienniku Zachodnim i dniu 7 listopada 2015 obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołowa. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu Miasta Mikołowa, ul. Rynek 16, Referat Zagospodarowania Przestrzennego w terminie do dnia 7 grudnia 2015 r.

Następnie po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania, projekt wyłożono do publicznego wglądu. Informację o wyłożeniu podano do publicznej wiadomości w dniu 08.12.2020 r., w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń, informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Mikołowa, a także ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono w dniach od 16.12.2020 r. do 21.01.2021 r. w Biuletynie Informacji Publicznej. Wskazano także na możliwość zapoznania się z projektem planu w siedzibie Urzędzie Miasta Mikołowa.

Uwagi do planu można było składać do Burmistrza Mikołowa w terminie do 05.02.2021 r., a termin e- dyskusji ustalono na dzień 05.01.2021 r.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu zostały złożone uwagi. Uwagi nieuwzględnione oraz nieuwzględnione w części wskazano w załączniku do niniejszej uchwały, natomiast uwagi uwzględnione mają swoje odzwierciedlenie w projekcie planu.

Podkreślenia wymaga również, że z projektu planu, po jego wyłożeniu do publicznego wglądu usunięto zapisy dotyczące ogrodzeń, z uwagi na wejście w życie uchwały w *sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane* (uchwała Nr XXXIX/354/2021 z dnia 23 lutego 2021 r.), gdzie ustalenia w zakresie ogrodzeń zostały zawarte.

#### **11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Dokumentacja prac planistycznych, poświadczająca wykonywanie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została opracowana stosownie do wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Możliwość i warunki prowadzenia właściwej gospodarki z zakresu zaopatrzenia w wodę zapewniają ustalenia zawarte w § 13 ust. 3 planu oraz dopuszczenia w przeznaczeniu każdego terenu w obszarze objętym planem lokalizacji infrastruktury technicznej. Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia zaopatrzenie w wodę. Jest również możliwość budowy i rozbudowy wodociągów zgodnie z rosnącym zapotrzebowaniem.

### **Ad. Art.1 ust. 3:**

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający plan kierował się dążeniem zarówno do zapewnienia interesu publicznego jak i prywatnego: kreowania ładu przestrzennego, minimalizowania konfliktów funkcjonalno – przestrzennych, zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów i spełnienia wymogów ochrony środowiska, przy możliwie minimalnej ingerencji w interes prywatny.

### **Ad. Art. 1 ust. 4 - (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią):**

**- kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

Skala obszarów wyznaczonych pod zabudowę w planie wynika z powierzchni obecnych terenów przeznaczonych pod zabudowę i pozytywnie rozpatrzonych wniosków mieszkańców o zmianę zapisu planu miejscowego. Istniejący, wewnętrzny układ drogowy w obszarze „Goja” składa się z systemu ślepych, obudowanych domami, niewiele poszerzonych międz śródpolnych dróg, odchodzących od zewnętrznego układu dróg głównych (DK44, DK81) i drogi zbiorczej (DW927). Układ ten jest dysfunkcyjny, z powodu substandardowych przekrojów ulic, braku powiązań wewnętrznych i wynikającej z tego mnogości skrzyżowań na drogach głównych i drogi zbiorczej. Wraz z postępującą urbanizacją narasta obciążenie ruchem istniejących ulic, które pełnią nieadekwatną do swych parametrów technicznych funkcje.

W wyniku szczegółowej analizy stanu zagospodarowania terenu, urealniono szerokości wszystkich istniejących dróg w liniach rozgraniczających - zwiężając je w stosunku do zapisów z planu miejscowego z 2004 r. - do istniejących linii granic własnościowych, a zwłaszcza do trwałych elementów zagospodarowania terenu, takich jak ściany budynków, murowanych ogrodzeń, skarp, pielęgnowanych żywopłotów, etc. Urealnienie dotyczyło też klas dróg rażąco odbiegających parametrami istniejącymi i możliwymi do nadania, od zapisów planu miejscowego z 2004 r. Dlatego główne działania projektowe polegały na spięciu w układy ciągłe sieci istniejących ślepych ulic dojazdowych i wewnętrznych oraz dodanie nowych, porządkujących i udrażniających drogi klasy zbiorczej i lokalnej, tym razem już o optymalnej szerokości wynikającej z przepisów i rzeczywistych potrzeb obsługiwanej przestrzeni. Szczególną rolę ma ulica zbiorcza 2KDZ, będąca częścią obwodnicy międzydzielnicowej okalającej całe miasto, biegnąca od skrzyżowania z DK44 obok „CH Auchan” do DW927 (ul. Wojska Polskiego). Pierwsze ze skrzyżowań posiada sygnalizację świetlną, drugie jest w formie ronda zlokalizowanego w pobliżu skrzyżowania na drodze DK81. W planie w tym miejscu przewidziano rezerwę terenową pod węzeł drogowy (docelowo DK81 o klasie GP powinna mieć w większości węzły w miejscu skrzyżowań). Stąd bliskość w planie tych skrzyżowań 2KDZ/DW927 i DW927/DK81 docelowo ma nie być kolizyjna.

**- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**

Obsługa dzielnicy transportem publicznym odbywa się obecnie po zewnętrznym układzie dróg głównych (DK44, DK81) i zbiorczej (DW927) – z uwagi na relatywnie niewielkie rozmiary obsługiwanego obszaru oraz umożliwienie (poprzez opisane wyżej działania) przemieszczania się

wewnątrz dzielnicy we wszystkich kierunkach (w tym w stronę przystanków komunikacji publicznej) – takie rozwiązanie wydaje się być wystarczające.

**- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:**

Obecnie ulice w dzielnicy Goj nie posiadają ani chodników, ani ścieżek rowerowych. Wyjątkiem jest tu chodnik biegnący wzdłuż DK44 i fragment chodnika wzdłuż DW927 od strony DK44 (około 450 m). Dlatego w planie, ulicom, tam gdzie jest to możliwe, oraz wszystkim projektowanym drogom publicznym nadano parametry pozwalające na realizację chodników, a wzdłuż dróg: 2KDZ i 1KDL również ścieżki rowerowej, będącej fragmentem systemu projektowanych dróg rowerowych na terenie całego miasta.

**- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:**

Kształtowanie obszarów do urbanizacji i terenów otwartych, ich lokalizacja i wzajemne proporcje wynikają ze stanu istniejącego zainwestowania oraz kontynuacji zapisów planu z 2004 r.

Starano się stworzyć warunki dla wykształcenia zwartej struktury przestrzennej uzupełniając siatkę dróg istniejących o nowe, porządkujące elementy komunikacji na różnym poziomie hierarchii. Równocześnie ochroniono tereny otwarte, tworzące zwarte obszary wzdłuż cieków wodnych.

**II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.)**

Zmiana planu miejscowego została spowodowana m. in. potrzebą realizacji części wniosków złożonych przez mieszkańców o zmianę zapisów planu.

Rada Miejska Mikołowa uchwaliła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów”, uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą Nr XLII/774/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r. Studium jest aktualne i umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej, co zostało stwierdzone uchwałą Nr XXXVI/706/2017 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa.

Dokument ten wskazuje na możliwość podejmowania zmian obowiązujących miejscowych planów w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców. Sporządzony plan realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego zgodności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**III. Wpływ na finanse publiczne**

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych” opracowaną na potrzeby projektu planu, uchwalenie planu może podnieść wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej i podatków od nieruchomości oraz spowodować wydatki związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, w tym z zakresu dróg publicznych. Nakłady na realizację nowej infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, są znaczące, ale należy podkreślić, że większość dróg, których przebieg został wskazany w planie, zostało przeniesionych z planu uchwalonego uchwałą nr

XXV/345/2004 Rady Miejskiej w Mikołowie z dnia 31.08.2004 r. Opracowany plan miejscowy optymalizuje układ komunikacyjny obszaru. Uwzględnia nie tylko przeprowadzenie nowych odcinków dróg, ale również zwężenie niektórych ciągów komunikacyjnych. Wpływy do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu związane są z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę. Na tych terenach planowany jest wzrost podatku od nieruchomości, a w przypadku sprzedaży w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, pobrania jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Biorąc pod uwagę w bilansie wpływy i wydatki w okresie 10 lat przeważają wydatki, co wynika z przyjętego kierunku dalszej urbanizacji dzielnicy.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów”, przyjętego uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą Nr XLII/774/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r.