

Projekt

z dnia 13 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie

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 2021 r., poz. 1372), 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIV/802/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie, na wniosek Burmistrza Mikołowa,

Rada Miejska Mikołowa

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie 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 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.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie, 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 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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 obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie.

§ 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu; w tym zakazu zabudowy;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granice opracowania planu miejscowego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) tereny wraz z symbolami cyfrowo – literowymi dotyczącym przeznaczenia terenu:

- **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,

- **KDZ** - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,

- **KX** - teren ciągu pieszego i pieszo-rowerowego;

6) zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu;

7) obszary przestrzeni publicznych.

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

1) granice złoża metanu pokładów węgla „Murcki (głębokie)”;

2) granice złoża metanu pokładów węgla „Paniowy-Mikołów-Panewniki”;

3) granice złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”;

4) granice złoża węgla kamiennego „Śmiłowice”.

3. Rysunek planu zawiera elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:

1) granice i numery działek ewidencyjnych;

2) budynek ujęty w wykazie obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

3) przejścia podziemne pod torami kolejowymi;

4) zarys projektowanego ronda;

5) obejmujący cały obszar planu: zasięg oddziaływania radaru meteorologicznego.

§ 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) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **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;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy lokalizować ścianę frontową budynku 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;
- 9) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 10) **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;
- 11) **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, oświetlenia zewnętrznego;
- 12) **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;
- 13) **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;

- 14) **terenie** - 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;
- 15) **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;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) **wysokość budynków** - 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;
 - b) **wysokości obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, z wyłączeniem wysokości budynków, mierzona od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 17) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień uchwalenia planu, ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę i zgłoszenia obowiązujące na obszarze planu na dzień uchwalenia planu;
- 18) **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, usługi obsługi turystyki, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały 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;
- 19) **zabudowie usług handlu** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu. W tak zdefiniowanej zabudowie usług handlu nie dopuszcza się: stacji paliw, sprzedaży maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników;
- 23) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 24) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć np.: boiska do gier zespołowych, bieżnie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia do jazdy na rolkach i deskorolkach, rowerach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

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

1. Ze względu na występujące na obszarze planu i w jego sąsiedztwie, złożone warunki wodno-gruntowe, w celu poprawy stosunków wodnych, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych jako przeznaczenia podstawowego na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem terenu 1KDZ.

2. Poza wskazanymi przeznaczeniami terenów w ustaleniach szczegółowych (rozdział 3) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, parkingów, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, wiat i zadaszeń, oczek wodnych oraz elementów wyposażenia miejskiego, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz ust. 1, 3 i 4.

3. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania wyznaczonych na rysunku planu obszarów przestrzeni publicznych:

1) Ustala się zakaz:

a) lokalizacji budynków, za wyjątkiem parkingów podziemnych zrealizowanych pod obszarem przestrzeni publicznej,

b) lokalizacji dojazdów, parkingów, wiat i zadaszeń;

2) Ustala się nakaz zagospodarowania ustalonej na rysunku planu przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury;

3) Ustala się 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,

c) ukształtowanie w sposób zaplanowany zespołów roślinności, składających się z drzew, krzewów i zieleni niskiej,

d) stosowanie w przestrzeni publicznej jednolitych elementów wyposażenia miejskiego tworzących harmonijną całość, w nawiązaniu do tradycji miejsca poprzez wyeksponowanie w przestrzeni starych maszyn, urządzeń lub innych elementów wyposażenia fabrycznego,

e) stosowanie wysokiej jakości materiałów do budowy: nawierzchni (chodników, placów itp.) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.), budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.).

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, łączności publicznej oraz poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin.

2. Należy uwzględnić położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanych złóż surowców naturalnych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

3. W przypadku realizacji inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi rowami i ciekami należy zapewnić ich ciągłość przepływu.

4. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Obejmuje się ochroną na mocy planu zabytkowy budynek z 1860 roku oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany przy ul. Rybnickiej 1.

2. Ochrona budynku, o którym mowa w ust. 1, poprzez:

- 1) nakaz utrzymania formy i kształtu budynku, a także artykulacji, układu i podziałów elewacji północnej i wschodniej obiektu, z dopuszczeniem rozbudowy budynku wyłącznie od strony elewacji tylnej;
- 2) nakaz zachowania układu istniejących otworów w obrębie elewacji północnej i wschodniej, jak również kształt, układ i sposób otwierania drzwi i okien jak w stanie pierwotnym, z dopuszczeniem okien w konstrukcji zespolonej (nowe okna nawiązujące do stolarki w IV, V i VI osi w obrębie parteru elewacji północnej);
- 3) nakaz zachowania sposobu wykończenia elewacji – tynk w kolorze naturalnym;
- 4) nakaz zachowania kątów spadków połaci dachowych oraz detali architektonicznych budynku;
- 5) zakaz termomodernizacji od zewnętrznej strony ścian budynku.

3. Budynek, o którym mowa w ust. 1, oznacza się na rysunku planu jako obiekt ujęty w wykazie obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

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

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach następujących udokumentowanych złóż:

- a) złoża metanu pokładów węgla „Murcki (głębokie)”,
- b) złoża metanu pokładów węgla „Paniowy-Mikołów-Panewniki”,
- c) złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”,
- d) złoża węgla kamiennego „Śmiłowice”.

§ 9. 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 objętych planem ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110 stopni.

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

1. W obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości 16 m w celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego, obejmującej także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia.

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. Przy realizacji inwestycji nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, zawartych w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

4. Przy realizacji inwestycji z zakresu urządzania terenów zielonych, oraz przy wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

5. Przy projektowaniu usytuowania budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych oraz budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży należy uwzględnić przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Klasyfikacja fragmentu drogi publicznej oraz jej parametry zostały określone w ustaleniach Rozdziału 3.

2. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych.

3. Ustala się dla obszaru objętego planem zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego drogi **KDZ**, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

4. 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 miejsc postojowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc:
 - a) 1 miejsce postojowe dla każdych rozpoczętych 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) 1 miejsce postojowe dla każdych 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia usługowego,
 - c) 1,5 miejsca postojowego dla każdego 1 mieszkania zlokalizowanego w obiektach mieszkaniowych,
 - d) 1,5 miejsca postojowego dla każdego 1 mieszkania oraz 1 miejsce postojowe dla każdego lokalu użytkowego, zlokalizowanych w obiektach mieszkaniowo-usługowych,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde 3 miejsca noclegowe dla hoteli, pensjonatów i innych obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - f) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników dla obiektów sportowych, domów kultury, świetlic, kin, klubów, bibliotek,

- g) 2 miejsca postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich,
 - h) 1 miejsce postojowe na każdym 5 zatrudnionych dla szkół, przedszkoli, żłobków,
 - i) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy dla pozostałych obiektów;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jako terenowych oraz w garażach nadziemnych i podziemnych z wyłączeniem terenowych i nadziemnych w obszarach przestrzeni publicznej;
- 4) poza drogą publiczną, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ruchu drogowego, w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia niniejszej uchwały, ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 50,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 51 – 100,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

1. W całym obszarze planu, 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 zasady dotyczące **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową gminy;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, eksploatacji oraz celów gaśniczych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (studnie, zbiorniki wodne małej retencji);
- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. Ustala się zasady dotyczące **odprowadzania ścieków** - odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno-odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej;
- 3) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady dotyczące **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne bądź grupowe rozwiązania grzewcze, przy zastosowaniu źródeł ciepła przyjaznych środowisku, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych odnoszących się do odnawialnych źródeł energii.

6. Ustala się zasady dotyczące **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych, a także przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących obiektów.

7. Ustala się zasady dotyczące **zaopatrzenia w energię elektryczną**: zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną.

8. Ustala się zasady w zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) nakaz magazynowania odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością w specjalnie wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach;
- 2) nakaz czasowego przechowywania (magazynowania) odpadów w sposób zabezpieczający je przed wpływem czynników atmosferycznych;
- 3) zakaz magazynowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością.

9. W całym obszarze planu dopuszcza lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy do 100 kW pojedynczej instalacji stanowiącej całość techniczno-użytkową, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 13. 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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokale mieszkalne w zabudowie usługowej.

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

- 1) w parterowych kondygnacjach budynków dopuszcza lokalizację wyłącznie funkcji usługowej;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m;
- 5) minimalna liczba kondygnacji budynków – 2;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 7) maksymalna powierzchnia sprzedaży pojedynczego lokalu – 2000 m²;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°, wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°;
- 10) pokrycie dachów – dachówki, blacha płaska (cynkowa, tytanowo-cynkowa, powlekana), membrana dachowa, w kolorze czerwieni, brązu, szarości, grafitu, z ich odcieniami;
- 11) materiał i kolorystyka ścian: klinkier, kamień naturalny, systemy fasadowe z blach aluminiowych i tytanowo-cynkowych w tym powlekanych, tynk mineralny, szkło; odcienie bieli, szarości, beżu, piaskowy, sepia, beton architektoniczny;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MW/U** i **3MW/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokale mieszkalne w zabudowie usługowej.

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

- 1) w parterowych kondygnacjach budynków dopuszcza lokalizację wyłącznie funkcji usługowej;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **2MW/U** - 14%,
 - b) dla terenu **3MW/U** – 13%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m;
- 5) minimalna liczba kondygnacji budynków – 2, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków jednokondygnacyjnych o minimalnej wysokości 8,5 m, dla których ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%, z zastrzeżeniem nie przekroczenia wartości maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 2 dla wszystkich obiektów realizowanych na działce budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 2,0;

- 8) maksymalna powierzchnia sprzedaży pojedynczego lokalu – 2000 m²;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°, wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°;
- 11) pokrycie dachów – dachówki, blacha płaska (cynkowa, tytanowo-cynkowa, powlekana), membrana dachowa, w kolorze czerwieni, brązu, szarości, grafitu, z ich odcieniami;
- 12) materiał i kolorystyka ścian: klinkier, kamień naturalny, systemy fasadowe z blach aluminiowych i tytanowo-cynkowych w tym powlekanych, tynk mineralny, szkło; odcienie bieli, szarości, beżu, piaskowy, sepia, beton architektoniczny;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokale mieszkalne w zabudowie usługowej.

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

- 1) w parterowych kondygnacjach budynków dopuszcza lokalizację wyłącznie funkcji usługowej;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m;
- 5) minimalna liczba kondygnacji budynków – 2;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 7) maksymalna powierzchnia sprzedaży pojedynczego lokalu – 2000 m²;
- 8) Ustala się konieczność kształtowania pierwszej linii zabudowy zwartej wzdłuż określonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, tzn. budynek winien być zlokalizowany wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, a także przylegać do ściany zabytkowego budynku chronionego ustaleniami planu; w pozostałej części terenu obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°, wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°;
- 10) pokrycie dachów – dachówki, blacha płaska (cynkowa, tytanowo-cynkowa, powlekana), membrana dachowa, w kolorze czerwieni, brązu, szarości, grafitu, z ich odcieniami;

11) materiał i kolorystyka ścian: klinkier, kamień naturalny, systemy fasadowe z blach aluminiowych i tytanowo-cynkowych w tym powlekanych, tynk mineralny, szkło; odcienie bieli, szarości, beżu, piaskowy, sepia; beton architektoniczny;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ul. Rybnicka), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „zbiorcza”, stanowiąca fragment drogi w liniach rozgraniczających;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 13 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

§ 18. 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 urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przecięcie terenu **1KX** dojazdem niewydzielonym wyłącznie dla spięcia/połączenia terenów **2MW/U** i **3MW/U**.

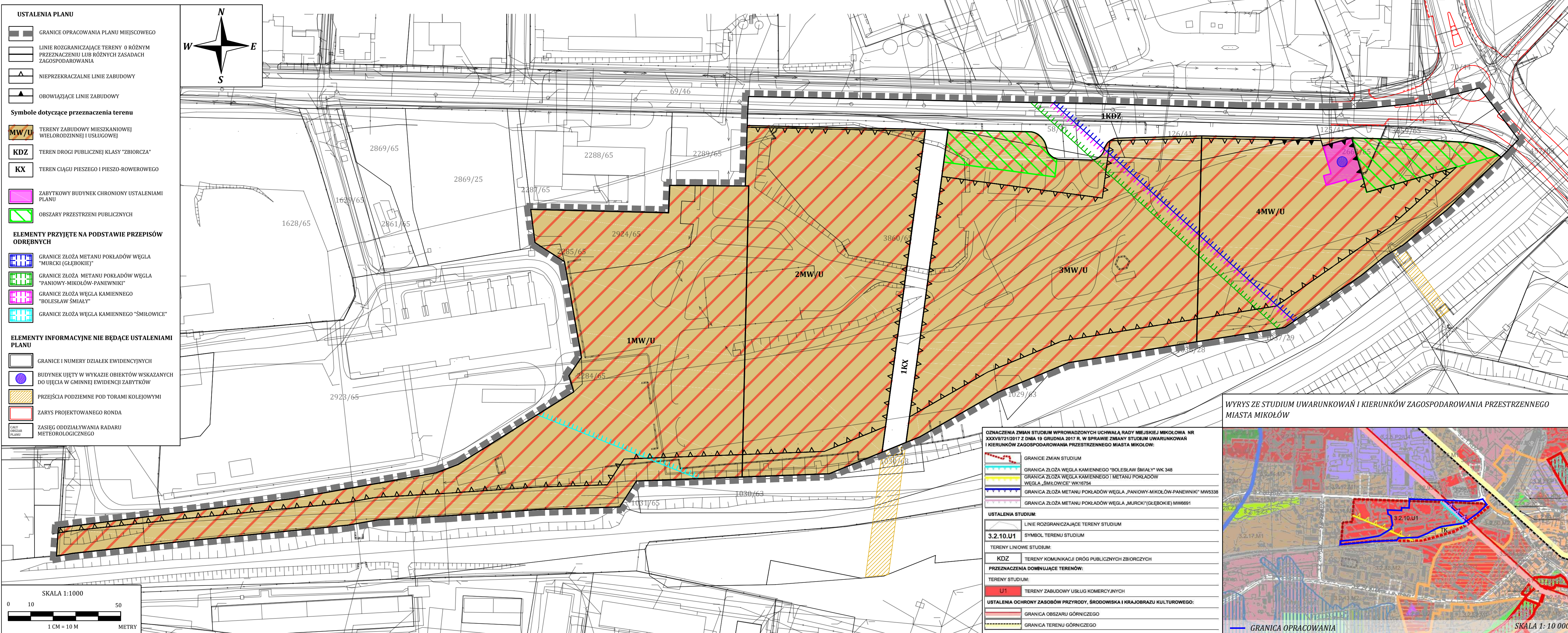
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla **1KX** – 10 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

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

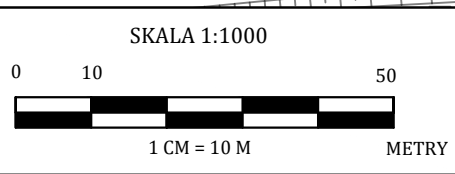
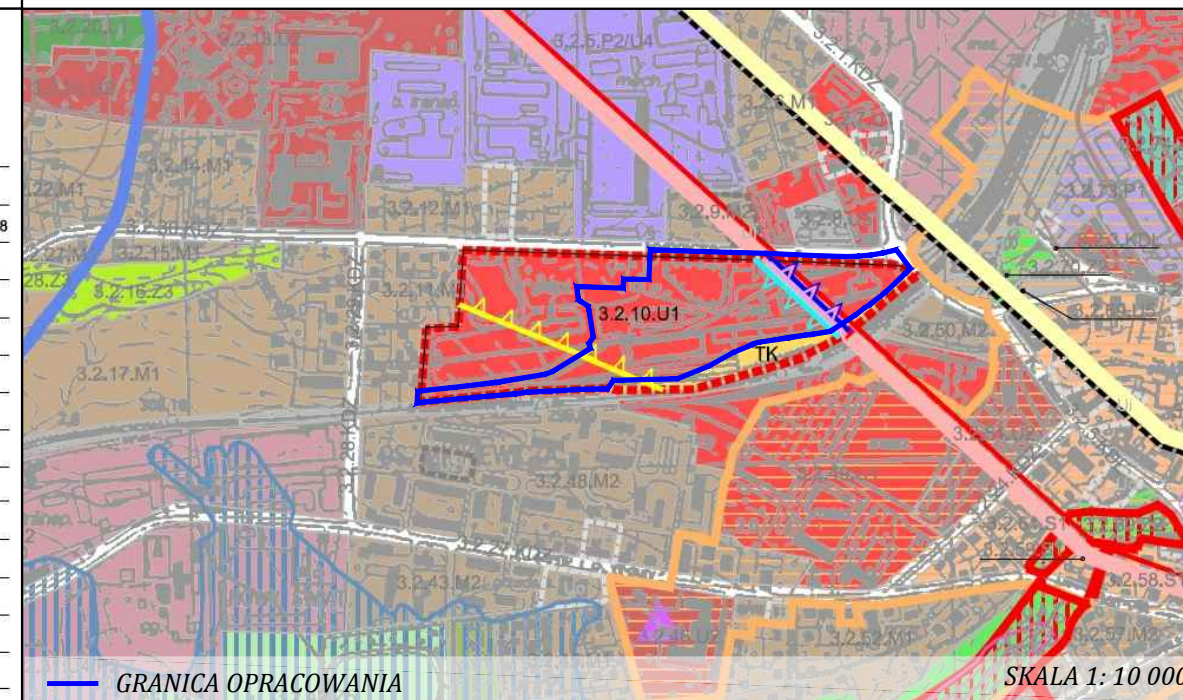
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY RYBNICKIEJ W MIKOŁOWIE RYSUNEK PLANU



- USTALENIA PLANU**
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- Symbole dotyczące przeznaczenia terenu**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "ZBIORCZA"
 - TEREN CIĄGU PIESZEGO I PIESZO-ROWEROWEGO
 - ZABYTKOWY BUDYNEK CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
 - OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ELEMENTY PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- GRANICE ZŁOŻA METANU POKŁADÓW WĘGLA "MURCKI (GŁĘBOKIE)"
 - GRANICE ZŁOŻA METANU POKŁADÓW WĘGLA "PANIOWY-MIKOŁÓW-PANEWNIKI"
 - GRANICE ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "BOLESŁAW ŚMIAŁY"
 - GRANICE ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "ŚMIAŁOWICE"
- ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
 - BUDYNEK UJĘTY W WYKAZIE OBIEKTÓW WSKAZANYCH DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - PRZEJŚCIA PODZIEMNE POD TORAMI KOLEJOWYMI
 - ZARYS PROJEKTOWANEGO RONDA
 - ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA RADARU METEOROLOGICZNEGO

- OZNACZENIA ZMIAN STUDIUM WPROWADZONYCH UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA NR XXXV/721/2017 Z DNIA 19 GRUDNIA 2017 R. W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁÓW:**
- GRANICE ZMIAN STUDIUM
 - GRANICA ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "BOLESŁAW ŚMIAŁY" WK 348
 - GRANICA ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO I METANU POKŁADÓW WĘGLA "ŚMIAŁOWICE" WK 10754
 - GRANICA ZŁOŻA METANU POKŁADÓW WĘGLA „PANIOWY-MIKOŁÓW-PANEWNIKI” MW5338
 - GRANICA ZŁOŻA METANU POKŁADÓW WĘGLA „MURCKI”(GŁĘBOKIE) MW6691
- USTALENIA STUDIUM:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY STUDIUM
 - 3.2.10.U1** SYMBOL TERENU STUDIUM
- TERENY LINIOWE STUDIUM:**
- KDZ** TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- PRZEZNACZENIA DOMINUJĄCE TERENÓW:**
- U1** TERENY ZABUDOWY USŁUG KOMERCYJNYCH
- USTALENIA OCHRONY ZASOBÓW PRZYRODY, ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
 - GRANICA TERENU GÓRNICZEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁÓW



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 z późn. zm.)

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 Miejskiej załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	1.1	21.04.2021 26.04.2021	B.L.	Uwaga nr 1 - dotyczy działek nr 3860/65, 126/41, 58/36: Zapis § 14 ust.2 pkt 6 projektu mpzp dla terenów oznaczonych w projekcie planu jako 2MW/U i 3MW/U sprzeczny jest ze „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. Z zapisów powyższego Studium w tabeli na str. 100 tomu II. <i>Ustalenia Studium. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Tekst jednolity Studium</i> - dla terenu oznaczonego jako 3.2.10.U1 (czyli oznaczonego w projekcie planu m.in. jako 2MW/U i 3MW/U), wynika, że przeznaczenie terenu na budynki jednokondygnacyjne jest niedopuszczalne. Wbrew uzasadnieniu uchwały zakaz ten jest bezwzględny. Zapis § 14 ust. 2 pkt 6 projektu planu pozwala więc na budowę jednokondygnacyjnych hal o wysokości od 8,5 m do 16 m. Jak wynika z uzasadnienia niniejszego projektu zakaz ten miał wyeliminować realizację niskich parterowych budynków w reprezentatywnej lokalizacji miasta Mikołów. Z całą pewnością budowa tak wysokich hal nie jest zbyt dobra dla reprezentatywnej lokalizacji. Powyższa zmiana Studium została wprowadzona uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa Nr XXXVII/721/2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. Jej założenia nie powinny się więc tak szybko zdezaktualizować. Zapis § 14 ust.2 pkt 6 projektu planu dla terenów oznaczonych jako 2MWU i 3MWU w zakresie dotyczącym możliwości zabudowy jednokondygnacyjnej winien więc ulec zmianie.	działki nr 3860/65, 126/41, 58/36 przy ul. Rybnickiej (brak w ewidencji gruntów działki o numerze 58/16)	§ 14. ust. 2 pkt 6) dopuszcza się lokalizację budynków jednokondygnacyjnych o minimalnej wysokości 8,5 m, dla których ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%, z zastrzeżeniem nie przekroczenia wartości maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 2 dla wszystkich obiektów realizowanych na działce budowlanej; <i>(obecnie § 15)</i>		X			Nie uwzględnić uwagi nr 1.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów”. W „Studium...” określono jako przeznaczenie niedopuszczalne budynki jednokondygnacyjne. Powyższego zapisu nie można traktować jako bezwzględnego zakazu, gdyż samo „Studium...” dla terenu oznaczonego symbolem 3.2.10.U1 dopuszcza poza przeznaczeniem U2 tj. zabudowę usług publicznych (nieruchomości i obiekty usług publicznych, w tym: oświata, nauka, kultura, administracja, służba zdrowia, służby publiczne, kult religijny) także przeznaczenie U5 tj. zabudowę usługowo - komunikacyjną (nieruchomości i obiekty usługowo komunikacyjne, w tym: dworce i przystanki kolejowe, autobusowe, stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe), gdzie wiele dopuszczonych funkcji dla tego terenu nie da się zrealizować jako obiektów dwukondygnacyjnych z braku technicznych, ale również ekonomicznych możliwości. Przedmiotowy zapis „Studium...” ma na celu wyeliminowanie realizacji niskich parterowych budynków w reprezentatywnej lokalizacji miasta Mikołów. W celu zachowania zgodności z powyższym wymogiem, dla wszystkich terenów w planie przyjętą minimalną liczbę kondygnacji – 2, z zastrzeżeniem jednak, że dla terenów 2MWU i 3MWU dopuszczono lokalizację budynków jednokondygnacyjnych ale o minimalnej wysokości 8,5 m i to wyłącznie na maksymalnie 20% określonej w planie maksymalnej powierzchni zabudowy. Należy też podkreślić, że minimalna wysokość na poziomie 8,5 m wizualnie odzwierciedla budynki dwukondygnacyjne. Istotne jest również, że „Studium...” wskazuje na zakaz budynków jednokondygnacyjnych, bez określenia, czy wszystkie kondygnacje winny być nadziemne, stąd zapis wskazujący na minimalną wysokość 8,5 m zabezpiecza przed realizacją zbyt niskiego obiektu w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej, np. podziemnego parkingu.
2.	1.2			Uwaga nr 2 - dotyczy działek nr 3860/65, 126/41, 58/36, 2662/63: Zapisy rozdziału 3 - § 1 ust. 1 pkt 1b (błąd w oznaczeniu), w § 14 ust. 1 pkt 1b, w 15 ust. 1 pkt 1b projektu mpzp dla terenów oznaczonych w projekcie planu jako 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U, 4MW/U sprzeczne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów”, przyjętego uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej	działki nr 3860/65, 126/41, 58/36, 2662/63 przy ul. Rybnickiej (brak w ewidencji gruntów działek o numerach 58/16 i 2662/63)	§ 1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U, ustala się: (1) przeznaczenie podstawowe: (...) b) zabudowa usługowa,	X	X			Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 1.2. W projekcie planu brak jest potrzeby wskazywania, iż pod pojęciem usług rozumie się usługi nieprodukcyjne, gdyż definicję zabudowy usługowej zawarto w projekcie planu, tj. Ilekroć w ustaleniach uchwały jest mowa o: „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,

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 Miejskiej załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>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.</p> <p>Z zapisów powyższego Studium w tabeli na str. 100 tomu II. <i>Ustalenia Studium. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Tekst jednolity Studium.</i> - dla terenu oznaczonego jako 3.2.10.U1 (czyli oznaczonego w projekcie planu jako 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U, 4MW/U), wynika, że dla terenów oznaczonych jako 3.2.10.U1 przeznaczeniem dominującym jest UI, równorzędnym M2, a przeznaczeniem dopuszczalnym - U2 i U5.</p> <p>Z zapisów powyższego Studium w tabeli na str. 34 tomu II. <i>Ustalenia Studium. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Tekst jednolity Studium</i> wynika, że tereny oznaczone jako UI przeznaczone są na nieruchomości i obiekty handlu, usług nieprodukcyjnych, gastronomii oraz hotele, motele i schroniska; tereny oznaczone M2 przeznaczone są na nieruchomości i obiekty mieszkaniowe wielorodzinne; przeznaczenie U2 oznacza nieruchomości i obiekty usług publicznych (w tym: oświata, nauka, kultura, administracja, służba zdrowia, służby publiczne, kult religijny); a przeznaczenie U5 oznacza nieruchomości i obiekty usługowo-komunikacyjne, w tym: dworce i przystanki kolejowe, autobusowe, stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe.</p> <p>W rozdziale 3 w § 1 ust. 1 pkt 1b (błąd w oznaczeniu), w § 14 ust. 1 pkt 1b, w 15 ust. 1 pkt 1b jako jedno z przeznaczeniem podstawowych ustalono zabudowę usługową. Dotyczy to terenów oznaczonych w projekcie planu jako 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U, 4MW/U. Jest to wyraźna sprzeczność z powyższymi zapisami w studium, gdzie jest przewidziane tylko przeznaczenie nieruchomości pod usługi nieprodukcyjne, także z uwzględnieniem przeznaczenia dopuszczalnego. Zgodnie z zapisami projektu planu możliwa jest więc przeznaczenie nieruchomości także pod usługi produkcyjne.</p> <p>Zapisy § 1 ust. 1 pkt 1b (błąd w oznaczeniu), w § 14 ust. 1 pkt 1b, w 15 ust. 1 pkt 1b projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych w projekcie planu jako 1MW/U, 2 MW/U i 3 MW/U, 4MW/U jako sprzeczne ze Studium winny ulec zmianie poprzez określenie przeznaczenia pod zabudowę usług nieprodukcyjnych.</p>		<p><u>(obecnie § 14)</u></p> <p>§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW/U i 3MW/U, ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: (...) b) zabudowa usługowa, <u>(obecnie § 15)</u></p> <p>§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW/U, ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: (...) b) zabudowa usługowa, <u>(obecnie § 16)</u></p>					<p>kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, usługi obsługi turystyki, 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". Należy też podkreślić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w myśl którego tereny produkcji P stanowią odrębny sposób przeznaczenia, od terenów usług U. Tak więc zabudowa produkcyjna nie została dopuszczona w terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U, 4MW/U, tym samym ustalenia planu pozostają w zgodzie z zapisami studium.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona poprzez skorygowanie numeracji paragrafów.</p>
3.	1.4			<p>Uwaga nr 4 - dotyczy działki nr 3860/65:</p> <p>Na terenach w projekcie planu oznaczonych jako 2MWU, 3MWU i 1KK znajduje się zbiornik wodny. Zbiornik ten na str. 13 Prognozy oddziaływania na środowisko załączonej do projektu planu, określony jest jako zbiornik przeciwpożarowy. Zbiornik ten dawno przestał pełnić rolę przeciwpożarową. Obecnie pełni funkcję retencyjną, znajdując się w najniższym miejscu terenu nie tylko objętego przedmiotowym</p>	działka nr 3860/65 przy ul. Rybnickiej	2MW/U i 3MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej		X			<p>Nie uwzględnić uwagi nr 1.4.</p> <p>W pierwszej kolejności należy podkreślić, że z ustaleń planu miejscowego nie wynika likwidacja zbiornika wodnego. Co więcej, w projekcie planu wskazano zapis, iż „ze względu na występujące na obszarze planu i w jego sąsiedztwie, złożone warunki wodno-gruntowe, w celu poprawy stosunków wodnych, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych jako przeznaczenia podstawowego na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem terenu IKDZ”. Najistotniejsze jest jednak, że obecny plan miejscowy (uchwała nr VII/82/2007 z dnia 27 marca 2007 r.) nie wskazuje na konieczność zachowania istniejącego zbiornika wodnego i dlatego nowy plan również nie ustala nakazu jego zachowania czy też realizacji.</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 Miejskiej załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				projektem planu, ale terenów sąsiednich. W razie jego likwidacji, co wynika z przewidywanego zagospodarowania terenów objętych projektem planu, istnieje obawa, że będzie to miało bezpośredni wpływ na nieruchomości sąsiednie, które podlegać mogą podtapianiu. Należy więc w planie uwzględnić istnienie przedmiotowego zbiornika.							Należy podkreślić, że kwestie dotyczące zmian stanu wody na gruncie uregulowane są przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
4.	1.5			Uwaga nr 5 - dotyczy działki nr 69/46: W § 16 projektu planu ustalono przeznaczenie dla terenu oznaczonego 1KDZ (ul. Rybnicka) jako drogę publiczną klasy zbiorczej. Droga ta jest drogą powiatową charakteryzującą się dużym natężeniem ruchu drogowego. Przewidziane przeznaczenie terenów w projekcie planu jako 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, i 4MW/U, a zwłaszcza połączenie przeznaczenia pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe z przeznaczeniem pod usługi handlu daje pewność znacznego wzrostu natężenia ruchu drogowego na ul. Rybnickiej, co niewątpliwie będzie miało przełożenie na zmniejszenie się bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz komfortu zamieszkiwania przy ul. Rybnickiej. Ze względu na fakt, że uzgodnienia co do wykonania zjazdów z nieruchomości należą do kompetencji Powiatu Mikołowskiego narzuca się pytanie czy dokonywane były uzgodnienia w tej kwestii z Powiatem i czy przeprowadzane były badania dotyczące wzrostu natężenia ruchu drogowego. Z pewnością do tak różnorodnych przeznaczeń nieruchomości konieczna będzie lokalizacja większej ilości zjazdów. Ze względu na powyższe wnoszę więc o ograniczenia przeznaczenia przedmiotowego terenu, co powinno zmniejszyć zagrożenia związane ze zwiększonym natężeniem ruchu drogowego.	działka nr 69/46 przy ul. Rybnickiej	KDZ – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” <u>(obecnie § 17)</u>		X			Nie uwzględnić uwagi nr 1.5. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że teren objęty granicami planu jest terenem dla którego już obecnie obowiązuje plan miejscowy z przeznaczeniem pod zabudowę przemysłową. Obecny projekt planu ma na celu zmianę tego przeznaczenia na tereny mieszkaniowo – usługowe, co zdecydowanie bardziej wpisuje się w funkcje przewidziane dla centrów miasta. W myśl art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego został uzgodniony przez Powiatowy Zarząd Dróg w Łaziskach Górnych. Nie były przeprowadzane badania dotyczące wzrostu natężenia ruchu drogowego - powyższe nie stanowi obligatoryjnego elementu sporządzania planu miejscowego. Ponadto inwestor przed realizacją inwestycji, będzie zobligowany do uzgodnienia zjazdu na teren swojej inwestycji.
5.	2.	23.04.2021 (wysłane pocztą 21.04.2021)	S.J.	Niezgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów. W obowiązującym „Studium...”, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14.12.1999 r. ze zm. z dnia 27.08.2013 r., 19.12.2017 r. oraz 24.04.2018 r. przyjęto w szczególności, że na terenie objętym przedmiotowym projektem jako przeznaczenie niedopuszczalne przyjęto budynki jednokondygnacyjne. Celem tego zapisu w Studium było wyeliminowanie realizacji niskich parterowych budynków w tak reprezentacyjnej lokalizacji miasta Mikołów. W związku z tym dla wszystkich terenów (a więc także terenów objętych przedmiotowym projektem) przyjęto minimalną liczbę dwóch kondygnacji. Jedyne wyjątki od dwóch kondygnacji w Studium przewidziano dla inwestycji które ze względów technicznych nie mogą mieć dwóch kondygnacji (np. maszynownie, powierzchnie magazynowoskładowe) oraz dla zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowo komunikacyjnej. Doprecyzowanie powyższych kierunków rozwoju nastąpić ma w przedmiotowym projekcie miejscowego	działki nr 3860/65, 2924/65, 2285/65, 2284/65, 2662/65 przy ul. Rybnickiej	§ 14. ust. 2 pkt 6) dopuszcza się lokalizację budynków jednokondygnacyjnych o minimalnej wysokości 8,5 m, dla których ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%, z zastrzeżeniem nie przekroczenia wartości maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 2 dla wszystkich obiektów realizowanych na działce budowlanej; <u>(obecnie § 15)</u>		X			Nie uwzględnić uwagi nr 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej nie narusza ustaleń „ <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów</i> ”. W „ <i>Studium...</i> ” określono jako przeznaczenie niedopuszczalne budynki jednokondygnacyjne. Powyższego zapisu nie można traktować jako bezwzględnego zakazu, gdyż samo „ <i>Studium...</i> ” dla terenu oznaczonego symbolem 3.2.10.U1 dopuszcza poza przeznaczeniem U2 tj. zabudowę usług publicznych (nieruchomości i obiekty usług publicznych, w tym: oświata, nauka, kultura, administracja, służba zdrowia, służby publiczne, kult religijny) także przeznaczenie U5 tj. zabudowę usługowo - komunikacyjną (nieruchomości i obiekty usługowo komunikacyjne, w tym: dworce i przystanki kolejowe, autobusowe, stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe), gdzie wiele dopuszczonych funkcji dla tego terenu nie da się zrealizować jako obiektów dwukondygnacyjnych z braku technicznych, ale również ekonomicznych możliwości. Przedmiotowy zapis „ <i>Studium...</i> ” ma na celu wyeliminowanie realizacji niskich parterowych budynków w reprezentatywnej lokalizacji miasta Mikołów. W celu zachowania zgodności z powyższym wymogiem, dla wszystkich terenów w planie przyjętą minimalną liczbę kondygnacji – 2, z zastrzeżeniem jednak, że dla terenów 2MWU i 3MWU dopuszczono lokalizację budynków jednokondygnacyjnych, ale o minimalnej wysokości 8,5 m i to wyłącznie na maksymalnie 20% określonej w planie maksymalnej powierzchni zabudowy. Należy też podkreślić, że minimalna wysokość na poziomie 8,5 m wizualnie odzwierciedla budynki dwukondygnacyjne. Istotne jest również, że „ <i>Studium...</i> ” wskazuje na zakaz budynków jednokondygnacyjnych, bez określenia, czy wszystkie kondygnacje winny być nadziemne, stąd zapis wskazujący na minimalną wysokość 8,5 m zabezpiecza przed realizacją zbyt niskiego obiektu w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej, np. podziemnego parkingu.

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 Miejskiej załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi	
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona		
				<p>planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie. W ocenie zgłaszającego uwagi powyższy projekt zawiera zapisy wykraczające poza ramy nakreślone przez Studium. W szczególności w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” w §14 ust. 1 ustalono przeznaczenie podstawowe terenów 2MW/U i 3MW/U jako zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową oraz zabudowę usług handlu. Z kolei w §14 ust. 2 pkt 6 dopuszczono lokalizację budynków jednokondygnacyjnych o minimalnej wysokości 8,5 m, dla których ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%.</p> <p>W ocenie zgłaszającego uwagi zapis ten wykracza poza ramy Studium w zakresie w jakim dopuszcza budowę budynków jednokondygnacyjnych innych niż dla zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowo komunikacyjnej oraz budynków, które ze względów technicznych nie mogą mieć dwóch kondygnacji.</p> <p>W szczególności Studium nie dopuszcza budowy jednokondygnacyjnych budynków o przeznaczeniu handlowym (np. galerii handlowej) i w tym zakresie przedmiotowy projekt jest ze Studium sprzeczny, przez co nie dopuszczalne jest jego uchwalenie w proponowanej treści. Nadto, zgłaszający uwagi wskazuje, że celem wskazanym w Studium jest w szczególności ochrona reprezentacyjnej lokalizacji miasta Mikołów. W świetle tego celu dopuszczenie w §14 ust. 2 pkt 11 i 12 odpowiednio membrany dachowej oraz systemów fasadowych z blach aluminiowych i tytanowo-cynkowych jest sprzeczne z celem ładu przestrzenno-architektonicznego narzuconego przez Studium. Wobec powyższych zastrzeżeń wnoszący uwagę zwraca się o ich przyjęcie i zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie, w zakresie wskazanym w zgłoszonych uwagach.</p>		<p>§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW/U i 3MW/U, ustala się: (...) 11) pokrycie dachów – dachówki, blacha płaska (cynkowa, tytanowo-cynkowa, powlekana), membrana dachowa, w kolorze czerwieni, brązu, szarości, grafitu, z ich odcieniami; 12) materiał i kolorystyka ścian: klinkier, kamień naturalny, systemy fasadowe z blach aluminiowych i tytanowo-cynkowych w tym powlekanych, tynk mineralny, szkło; odcienie bieli, szarości, beżu, piaskowy, sepia, beton architektoniczny; <u>(obecnie §15)</u></p>						<p>Natomiast w odniesieniu do części uwagi w której zakwestionowano zgodność ze „Studium...” wskazanych w planie materiałów pokrycia ścian i dachów, w pierwszej kolejności należy podkreślić, że te ustalenia nie stanowią obowiązkowego ustalenia w planie miejscowym. Warto podkreślić, że „Studium...” nie odnosi się do tak szczegółowych ustaleń jak materiały do pokrycia dachów, elewacji czy też kolorystyki obiektów. W planie miejscowym dopuszczono jednak te materiały, aby umożliwić realizację nowoczesnego wykończenia budynków.</p>

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Mikołowa
z dnia.....2021 r.

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 z późn. zm.), 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 rozbudowy infrastruktury drogowej, 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



**Dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie**

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.) Burmistrz Mikołowa przedstawia Radzie Miejskiej Mikołowa do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie.

I. Dane ogólne

Rada Miejska Mikołowa na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 18 czerwca 2018 r. podjęła uchwałę Nr XLIV/802/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie:

1) plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zlokalizowany w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie;

2) inicjatywą do podjęcia działań w zakresie sporządzenia projektu planu miejscowego, był wniosek złożony do Burmistrza Mikołowa;

3) projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ww. ustawy oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) Projekt planu nie narusza 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. Należy wskazać, iż przeznaczenie terenów zgodnie z przedmiotowym projektem pozostaje w zgodzie z zapisami studium.

II. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską Mikołowa w/w uchwały inicjującej, Burmistrz Mikołowa jako organ sporządzający projekt, kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej i przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu;

3) sporządził projekt planu miejscowego, jednocześnie rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków;

4) sporządził opracowania specjalistyczne na potrzeby projektu planu miejscowego;

5) uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Mikołowie;

- 6) uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie organów;
- 7) wyłożył do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadził dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami;
- 8) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 9) podjął rozstrzygnięcia dotyczące rozpatrzenia uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 10) przedłożył Radzie Miejskiej Mikołowa do uchwalenia projekt planu miejscowego.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie.

Projekt planu miejscowego, sporządzono na podstawie uchwały nr XLIV/802/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie, a inicjatywą do podjęcia działań w zakresie sporządzenia projektu był wniosek inwestora złożony do Burmistrza Mikołowa.

Zgodność z zapisami Studium

W mieście Mikołów obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów”, przyjęte 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.

PRZYNALEŻNOŚĆ DO OZIELBICY MIASTA	JEDNOSTKI STRUKTURALNE	NR. JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ	TERENY STUDIUM	PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE	PRZEZNACZENIA RÓWNORZĘDNE	PRZEZNACZENIE DOPUSZCZONE	PRZEZNACZENIE NIEDOPUSZCZONE	PRZEZNACZENIE WSKAZANE	WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE	
									PB	W
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
MIKOŁÓW	3.	3.1	3.1.13.U5	U5	---	---	---	---	15%	N
			3.1.14.Z3	Z3	---	---	---	---	---	---
			3.1.15.Z3	Z3	---	---	---	---	---	---
			3.1.16.M1	M1	---	U1	---	---	35%	N
	3.	3.2	3.2.1.Z6	Z6	U1	---	---	---	---	---
			3.2.2.U4/P2	U4/P2	U4, P2	U1, U5	---	---	10%	SW
			3.2.3.U1	U1	U4	U4, U5, P2	---	---	15%	SW
			3.2.4.U5	U5	---	U1	---	---	15%	SW
			3.2.5.P2/U4	P2/U4	P2, U4	M2, U1, U5	---	---	10%	SW
			3.2.6.M1	M1	---	U1	---	---	25%	N
			3.2.7.U1	U1	---	M2, U2	---	Uz	15%	SW
			3.2.8.U5	U5	---	---	---	---	10%	SW
			3.2.9.M2	M2	---	U1, U2	---	Ui	20%	SW
			3.2.10.U1 ¹⁾	U1	M2	U2, U5	budynki jednokondygnacyjne	---	10%	SW
			3.2.11.M1	M1	---	U1	---	---	25%	N
			3.2.12.M1	M1	---	U1	---	Uz	25%	N
			3.2.13.U2	U2	---	Z5	---	---	20%	SW
			3.2.14.M1	M1	---	---	---	---	25%	N
			3.2.15.M1	M1	---	---	---	---	25%	N
			3.2.16.Z3	Z3	---	---	---	---	---	---
			3.2.17.M1	M1	---	---	---	---	15%	N
			3.2.30.U4/P2	U4/P2	U4, P2	U1, U5	---	---	10%	SW
			3.2.31.U4/P2	U4/P2	U4, P2	U1, U5	---	---	10%	SW
			3.2.32.M1	M1	---	---	---	---	25%	N
			3.2.33.M1	M1	---	---	---	---	25%	N

Przedmiotowy obszar w obowiązującym studium położony jest w strefie **3.2.10.U1** – **tereny zabudowy usług komercyjnych** (nieruchomości i obiekty: handlu, usług nieprodukcyjnych, gastronomii oraz hotele, motele, schroniska). Dla strefy **3.2.10.U1** ustalono także przeznaczenie równorzędne – **M2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** (nieruchomości i obiekty mieszkaniowe wielorodzinne). Tak więc przeznaczenie terenów w przedmiotowym planie miejscowym jest zgodne z ustaleniami studium. Ponadto przyjęte w planie miejscowym parametry, należy uznać za zgodne z parametrami określonymi w studium, tj. określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10% (w planie dla poszczególnych terenów ustalono powierzchnię biologicznie czynną od 13% wzwyż), maksymalna wysokość zabudowy została określona jak dla *budynków średnio wysokich* tj. do 25 m, która jest określona w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (w planie dla poszczególnych terenów przyjęto maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 16 m). Należy zwrócić uwagę na określony w studium wymóg, tj. jako przeznaczenie niedopuszczalne przyjęto **budynki jednokondygnacyjne**. Przedmiotowy zapis studium miał na celu wyeliminowanie realizacji niskich parterowych budynków reprezentatywnej lokalizacji miasta Mikołów. W celu zachowania zgodności z powyższym wymogiem, dla wszystkich terenów w planie przyjętą minimalną liczbę kondygnacji – 2. Wprowadzono jednak wyjątek, tj. dla terenów 2MWU i 3MWU dopuszczono lokalizację budynków jednokondygnacyjnych o minimalnej wysokości 8,5 m, ale wyłącznie na maksymalnie 20% określonej w planie maksymalnej powierzchni zabudowy. Powyższe wynika z faktu, iż część dopuszczonych funkcji w planie miejscowym, ze względów technicznych, nie jest możliwa do realizacji jako budynki wielokondygnacyjne, np. budynki maszynowni, czy powierzchnie magazynowo-składowe. Zatem tego zapisu nie można traktować jako bezwzględnego zakazu lokalizacji budynków jednokondygnacyjnych, gdyż samo studium dla tej strefy dopuszcza również U2 – **tereny zabudowy usług publicznych** (nieruchomości i obiekty usług publicznych, w tym: oświata, nauka, kultura, administracja, służba zdrowia, służby publiczne, kult religijny)

oraz U5 - **Tereny zabudowy usługowo komunikacyjnej** (nieruchomości i obiekty usługowo komunikacyjne, w tym: dworce i przystanki kolejowe, autobusowe, stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe), z których wiele dopuszczonych w studium funkcji nie da się zrealizować jako obiektów dwukondygnacyjnych z braku technicznych, a także ekonomicznych możliwości. Należy też podkreślić, że minimalna wysokość na poziomie 8,5 m wizualnie odzwierciedla budynki dwukondygnacyjne. Istotne jest również, że „Studium...” wskazuje na zakaz budynków jednokondygnacyjnych, bez określenia, czy wszystkie kondygnacje winny być nadziemne, stąd zapis wskazujący na minimalną wysokość 8,5 m zabezpiecza przed realizacją zbyt niskiego obiektu w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej, np. podziemnego parkingu. Tym samym przez przyjęty w planie dodatkowy warunek minimalnej wysokości dopuszczonych budynków jednokondygnacyjnych na poziomie 8,5 m, powoduje spełnienie wymogów określonych w studium dla takiego terenu.

Ponadto dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów.

IV. Wnioski

1. Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego załącza się załączniki, tj.:

1) Załącznik Nr 1 - Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;

2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu 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 obszaru położonego w rejonie ulicy Rybnickiej w Mikołowie.

2. Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie spowoduje powstania znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Przedmiotowe zainwestowanie nie będzie powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko.

3. Przedkładany do uchwalenia projekt planu miejscowego nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska.

V. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, natomiast w Rozdziale 3 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania

przestrzeni publicznych, a w §6 zawiera zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ponadto w rozdziale 3 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustalenia §12 ust. 4 dotyczące zasad w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Przedmiotowy obszar, ze względu na przyjęte przeznaczenia terenów nie wymagał uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan uwzględnia ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze opracowania występuje zabytkowy obiekt który został objęty ochroną na mocy planu. Przedmiotowy projekt planu został uzgodniony pozytywnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan miejscowy zawiera rozwiązania odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, a także określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zostały w planie miejscowym uwzględnione dla poszczególnych terenów.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy poprzez ustalenia w rozdziale 3 uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. W zakresie wprowadzanych zmian niniejszym projektem powyższe potwierdza sporządzona na jego potrzeby prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów uwzględniają poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa. Na obszarze planu nie występują budowle i urządzenia infrastruktury obrony cywilnej.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego wyznacza tereny przestrzeni publicznych i ustala zasady kształtowania i zagospodarowania tych obszarów. Plan został sporządzony w poszanowaniu interesu społecznego i publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §12 reguluje zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ponadto w całym obszarze planu dopuszczono budowę, rozbudowę,

remont obiektów i likwidację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu: w parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej; w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Mikołowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §12 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów zachowano równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Ustalone w planie przeznaczenia terenów i sposoby ich zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Mikołowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynął wniosek inwestora planującego inwestycję na obszarze objętym planem. Natomiast na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły dwa pisma osób fizycznych zawierające łącznie sześć uwag. Jedna z nich została uwzględniona poprzez ujednoczenie dla wszystkich terenów maksymalnej dopuszczalnej powierzchni sprzedaży na poziomie 2000 m². Pozostałe uwagi tj. uwagi nieuwzględnione oraz uwaga nieuwzględniona częściowo wraz z uzasadnieniami, zostały ujęte w załączniku nr 2 do niniejszego projektu uchwały.

Można więc przyjąć, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego obszaru pozwoli zachować równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan ustala zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w tej części gminy.

Dopuszczona ustaleniami zabudowa przyczyni się do efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni, a także wymogi dotyczące ochrony środowiska.

VI. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura sporządzenia niniejszego projektu planu miejscowego została rozpoczęta w celu aktualizacji zapisów obowiązującego planu, w zakresie zmiany przeznaczenia terenów.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną Mikołowa, w tym ujętą w ustalenich „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego stanowi kontynuację zrównoważonego

rozwoju. Miasto Mikołów posiada aktualną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Mikołowa”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Została ona przyjęta uchwałą nr XXXVI/706/2017 Rady Miejskiej Mikołowa w dniu 21 listopada 2017 r. W uchwale wskazano, iż dokumenty planistyczne choć częściowo nie są zgodne z przepisami odrębnymi, jednak spełniają swoją rolę co do realizacji polityki przestrzennej, a zmieniające się przepisy prawa będą wymagały dostosowania obowiązujących dokumentów planistycznych, co zostało zainicjowane podjętymi uchwałami intencyjnymi dla całego obszaru Mikołowa. Przedmiotowa uchwała stanowi kolejny etap aktualizacji planów miejscowych w zakresie wymagań przepisów prawnych, a także w zakresie aktualizacji planowanej polityki przestrzennej na przedmiotowym obszarze.

VII. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza finansowa sporządzona na potrzeby niniejszego projektu planu wykazała zasadność uchwalenia planu, w myśl której miasto nie poniesie strat finansowych z tytułu jego uchwalenia.

Uchwalenie planu może podnieść wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej i podatków od nieruchomości. Natomiast inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej, niezbędnej dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, winny być realizowane przez podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych. Istnieje również możliwość finansowania z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych.