

Projekt

z dnia 7 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś – etap I, w rejonie ulic Gliwickiej, Pogodnej i Oświęcimskiej

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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XVIII/432/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr 9 określonego dla potrzeb planu jako Borowa Wieś, na wniosek Burmistrza Mikołowa,

Rada Miejska Mikołowa

po stwierdzeniu że projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś – etap I, w rejonie ulic Gliwickiej, Pogodnej i Oświęcimskiej**, 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., uchwałą Nr XLII/774/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 24 kwietnia 2018 r. oraz uchwałą Nr LXIII/637/2022 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 20 grudnia 2022 r.

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś – etap I, w rejonie ulic Gliwickiej, Pogodnej i Oświęcimskiej

Rozdział 1.**Ustalenia ogólne**

§ 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś – etap I, w rejonie ulic Gliwickiej, Pogodnej i Oświęcimskiej, 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 Borowa Wieś – etap I, w rejonie ulic Gliwickiej, Pogodnej i Oświęcimskiej.

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

§ 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) zabytkowy obiekt małej architektury chroniony ustaleniami planu;
- 6) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- 7) 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,
 - **U** – teren zabudowy usługowej,
 - **KS/U** - teren stacji paliw i zabudowy usługowej,
 - **R** – teren rolniczy,
 - **ZE** - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych,
 - **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
 - **Z** – tereny zieleni,
 - **ZL** – tereny lasu,
 - **IK** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
 - **KDGP** - teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
 - **KDG** - teren drogi publicznej klasy „główna”,
 - **KDL** - teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
 - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
 - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) granica administracyjna miasta Mikołowa;
- 2) granice terenu górniczego „Śmiłowice”;
- 3) granice złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów - Panewniki”;
- 4) obejmujące cały obszar planu:
 - a) granice terenu górniczego „Bielszowice”,
 - b) granice obszaru górniczego „Bielszowice III”,
 - c) granice złoża węgla kamiennego „Zabrze - Bielszowice”,
 - d) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica;
- 5) stanowiska archeologiczne.

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

- 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 2) budynek ujęty w wykazie obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) elementy układu komunikacyjnego poza obszarem opracowania;
- 4) obejmujące cały obszar planu: zasięg oddziaływania radaru meteorologicznego;
- 5) istniejąca infrastruktura techniczna:
 - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
 - b) sieci wodociągowe,
 - c) sieci kanalizacyjne,
 - d) sieci gazowe,
 - e) sieci ciepłownicze,
 - f) sieci elektroenergetyczne (pozostałe),
 - g) 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 otwarte, porośnięte roślinnością pokrycie dachu;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach systemu identyfikacji 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 identyfikacji 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 oraz wód opadowych i roztopowych, 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) **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 osób ze szczególnymi potrzebami i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu, a także dociepleń budynków istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 9) **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, gabinety weterynaryjne, usługi obsługi turystyki;
- 10) **osobach ze szczególnymi potrzebami** - należy przez to rozumieć osoby, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 11) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny dróg;
- 15) **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;

- 16) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem, uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej – 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;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **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 i obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **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, gabinety weterynaryjne, 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;
- 24) **zabudowie usług handlu** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m² 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;
- 25) **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;

- 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 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;
- 28) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną i ochronną przed pyłami i spalinami lub izolację widokową;
- 29) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników;
- 30) **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 ze szczególnymi potrzebami 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 osób ze szczególnymi potrzebami, 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 osób ze szczególnymi potrzebami, 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.

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) 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 terenie oznaczonym symbolem: 1KS/U,
 - w zakresie wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
 - 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 przemysłowych,
- d) składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Na obszarze planu wskazuje się zabytkowy budynek i zabytkowy obiekt małej architektury chronione ustaleniami planu:

- 1) krzyż - ul. Gliwicka / ul. Przelotowa - oznaczony na rysunku planu nr 1;
- 2) budynek - ul. Gliwicka 212 (dawna karczma) - oznaczony na rysunku planu nr 2.

2. Oznacza się na rysunku planu budynek ujęty w wykazie obiektów wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków tj.: budynek, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

3. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne:

- 1) nr 13 na obszarze 99-46, będące śladem osadnictwa w kulturze średniowiecza;
- 2) nr 14 na obszarze 99-46, będące śladem osadnictwa w kulturze średniowiecza i nowożytnej;
- 3) nr 15 na obszarze 99-46, będące śladem osadnictwa w kulturze średniowiecza.

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

5. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 w:

- 1) granicy terenu górniczego „Bielszowice” – w całości;
- 2) granicy terenu górniczego „Śmiłowice” – częściowo;
- 3) granicy obszaru górniczego „Bielszowice III” - w całości;
- 4) granicy złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów – Panewniki” - częściowo;
- 5) granicy złoża węgla kamiennego „Zabrze- Bielszowice” - w całości.

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

3. Na obszarze objętym planem, położonym w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica, w zakresie ochrony wód podziemnych, ustala się:

- 1) zakaz zagospodarowania i użytkowania obszaru w sposób stwarzający zagrożenia dla użytkowego poziomu wodonośnego;
- 2) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych;
- 3) zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ścieków zgodnie z ustaleniami w §13 ust. 4 i ust. 5.

§ 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, U, KS/U, szczególne 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 szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m²;
- 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 365 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, w szczególności sieci napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia.

3. 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 grodzenia 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 oraz 1KDG.

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 każdych rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej, przy czym:
 - dla oświaty - 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych,
 - dla gastronomii – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
 - dla zabudowy usług handlu: 1 stanowisko dla każdych 40 m² powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
 - dla handlu hurtowego - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - dla zabudowy usług obsługi pojazdów – 2 stanowiska na 1 stanowisko obsługi,
 - c) dla składów i magazynów: 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) dla zabudowy nie wymienionej w lit. a-c 1 stanowisko dla każdych rozpoczętych 50 m² 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) 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:

- a) stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą,
- b) stosowanie indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych.

7. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z zapotrzebowaniem,

4

b) zaopatrzenie 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) na słupach oświetleniowych i elementach systemu identyfikacji miejskiej stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania,

b) wytwarzanie energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne,

c) 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.

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, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze i garaże,

b) na terenach 1MN, 3MN, 4MN, 8MN, 13MN, 19MN, 21MN, 23MN, 25MN, 26MN - działalność usługowa związana z uprawami rolnymi,

c) ogrody przydomowe, zieleń,

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

e) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

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 mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- c) dla zabudowy o której mowa w lit. b rozbudowę o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowę związaną z wymogami bezpieczeństwa użytkowania, 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) 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, kopertowe,
 - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°, na terenie 16MN dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 25° 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°, na terenie 16MN wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 25° 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, naturalne kolory ceramiki i drewna,
 - 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: 750 m²;

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: 750 m²;

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°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU**, 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, zieleń,

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

f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

g) infrastruktura techniczna,

h) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,

i) obiekty małej architektury,

j) elementy wyposażenia miejskiego,

k) terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe;

3) zakaz:

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

b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych;

4) dopuszcza się: realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego lub w zabudowę usługową.

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) 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, kopertowe,
- 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, naturalne kolory ceramiki i drewna,
- 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:

- a) na terenie: 1MNU: 450 m²,
- b) na terenach: 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU: 750 m²;

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:

- a) na terenie: 1MNU: 450 m²,
- b) na terenach: 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU: 750 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:



- a) na terenie: 1MNU: 15 m;
- b) na terenach: 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa,
- c) na terenie 2MN/U - zabudowa usług obsługi pojazdów,
- d) na terenie 5MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- e) na terenie 7MN/U – wytwórczość związana z urządzeniami i systemami z zakresu automatyki, elektroniki i elektryki, a także urządzeniami i systemami wysoko zaawansowanych technologii programowania, projektowania oraz prac naukowo-badawczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usług handlu,
- b) budynki gospodarcze i garaże,
- c) na terenach: 2MN/U i 4MN/U: magazyny,
- d) ogrody przydomowe, zieleni,
- e) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- g) infrastruktura techniczna,
- h) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- i) obiekty małej architektury,
- j) elementy wyposażenia miejskiego,
- k) terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe;

3) zakaz:

- a) sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomemu terenu,
- b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych;

4) dopuszcza się realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
- 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.: 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) 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, kopertowe,
- 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, naturalne kolory ceramiki i drewna,
- 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:
- a) na terenach: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U: 450 m²,
- b) na terenie: 1MN/U: 750 m²;
- 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:

- a) na terenach: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U :450 m²,
- b) na terenie: 1MN/U: 750 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) na terenach: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U: 15 m;

b) na terenie: 1MN/U: 20 m;

3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$.

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie 4MN/U wskazuje się zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu: budynek - ul. Gliwicka 212 (dawna karczma) - oznaczony na rysunku planu nr 2:

a) ustala się nakaz:

- zachowania formy zewnętrznej w zakresie gabarytów budynku, jego bryły i kształtu, szerokości, powierzchni zabudowy, kształtów i geometrii dachu,
- zachowania detalu architektonicznego elewacji, kompozycji, w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach, proporcji, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- zachowania ceglanego pokrycia elewacji – biała cegła z detalem z czerwonej cegły,
- stosowania pokrycia dachu w odcieniach czerwieni,

b) ustala się zakaz:

- nadbudowy budynku,
- rozbudowy z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwszy,
- docieplania od zewnątrz elewacji budynku z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwszy,
- umieszczania na elewacjach budynku anten satelitarnych, klimatyzatorów i wentylatorów, z zastrzeżeniem lit. c tiret drugi,

c) dopuszcza się:

- rozbudowę budynku wyłącznie w kierunku wewnątrz terenu,
- lokalizację anten satelitarnych, klimatyzatorów i wentylatorów na budynku wyłącznie na elewacji tylnej.

§ 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, zieleni,
- c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) obiekty małej architektury,
- f) elementy wyposażenia miejskiego;

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: 40%;

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) 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, kopertowe,
 - 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, naturalne kolory ceramiki i drewna,
 - 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: 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa usług handlu,
 - c) zabudowa usług handlu hurtowego,
 - d) składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
 - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - e) zieleń,

- f) infrastruktura techniczna,
- g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- h) obiekty małej architektury,
- i) elementy wyposażenia miejskiego.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalna wysokość dla zabudowy usług handlu: 2 kondygnacje, 8 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 2 kondygnacje nadziemne, 9 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) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,20;
- 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dachy:
 - a) płaskie, kopertowe,
 - 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, naturalne kolory ceramiki i drewna,
 - 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 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m²;
- 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°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) stacja paliw z zapleczem usługowo - handlowym,
 - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług obsługi pojazdów,
 - 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.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalna wysokość dla zabudowy usług handlu: 2 kondygnacje, 8 m,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: 2 kondygnacje nadziemne, 9 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1 ,
 - b) maksymalna: 1,2,
- 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) dachy:
 - a) płaskie, kopertowe,
 - 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;

8) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,

b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,

c) dopuszcza się na elewacjach budynków akcenty kolorystyczne o kolorach innych niż wymienione w lit. b, stanowiące maksymalnie 15% powierzchni każdej z elewacji,

d) dopuszcza się stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

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

1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;

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°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R**, 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 terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%.

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZE**, **2ZE**, 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 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 obiektów budowlanych: 12 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojazdy, dojścia,
 - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) elementy wyposażenia miejskiego,
- 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 zabudowy obiektów budowlanych: 12 m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL**, 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.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IK, 2IK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojazdy, dojścia,
 - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - c) zieleń,
 - d) infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt 1,

e) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu.

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 działki budowlanej: 10%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren 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,
 - 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, (ul. Gliwickiej) - 30 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytkowy obiekt małej architektury chroniony ustaleniami planu: krzyż - ul. Gliwicka / ul. Przelotowa - oznaczony na rysunku planu nr 1, dla którego ustala się nakaz utrzymania obiektu w historycznej formie;
- 2) wskazuje się zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu: budynek - ul. Gliwicka 212 (dawna karczma) - oznaczony na rysunku planu nr 2, dla którego ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 17 ust. 4.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy „główna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
 - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi,
 - 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 1KDG (ul. Oświęcimska) - 20 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren 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,
- 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 (ul. Pogodna) - 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, 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. Kukułcza) - 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) dla 2KDD (ul. Czarnieckiego) - 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla 3KDD - 8 m;
- 4) dla 4KDD - 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i załamania;
- 5) dla 5KDD – 7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i zwężeniem przy granicy administracyjnej miasta Mikołowa.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren 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 (ul. Ciasna) - 6 i 7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) dla 2KDW – od 6 m do 7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 3) dla 3KDW - 6 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;
- 4) dla 4KDW - 5 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;
- 5) dla 5KDW - 6 m z poszerzeniem w rejonie załamania i skrzyżowania;
- 6) dla 6KDW – 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

- 7) dla 7KDW - 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 8) dla 8KDW – 6 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

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

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Mateusz Handeł

Michał Stempin

RADCA PRAWNY

KIEŚCZYŃSK
K112321
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

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 2023 r., poz. 977)

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta z dnia.....		Uwagi	
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona		
§ 1. Wyłożenie do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 8 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r.												
1	1	25.02.2023 r.	T.S.	Prosi o zmianę przeznaczenia działki na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.	998/30	8MN – 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; (...) 2) przeznaczenie dopuszczalne: (...) b) na terenach (...) 8MN, (...) – działalność usługowa związana z uprarami rolnymi, 4) dopuszcza się: a) nieuciążliwe usługi w budowane.	X				Nie uwzględnić uwagi nr 1. Nieruchomość będąca przedmiotem uwagi zlokalizowana jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, co znalazło potwierdzenie w „Studium...”, które nie dopuszcza możliwości zabudowy usługowej. Niezależnie od powyższego, w każdym terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną są dopuszczone nieuciążliwe usługi w budowane, którymi są „lokale izyikowe w budowane 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, katechizacja, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, gabinety weterynaryjne, usługi obsługi turystyki” i w takim zakresie usługi w budynku mieszkaniowym mogą być zrealizowane.	
2	2	27.02.2023 r.	S.J.K.	Wnosi o zmianę zapisu na: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8MN” – dla działki 536/30, której jest właścicielem. Uzasadnienie: 1) działka przylega bezpośrednio do terenu, który w planie zagospodarowania oznaczony został jako 8MN; 2) plan zagospodarowania przestrzennego ma być zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków; 3) w Studium uwarunkowań i kierunków teren ten został uwzględniony jako tereny mieszkaniowe. Od 2005 roku, kiedy złożył pierwszy wniosek o zmianę zapisu dla działki na tereny mieszkaniowe, a następnie ponawiał swą prośbę w latach 2008 oraz 2020 – mija właśnie 18 lat. Liczy, że skoro jego sprawa jest już pełnoletnia, zostanie potraktowana wreszcie na poważnie, gdyż jest jawną niesprawiedliwością, że osoby, które składały wnioski zaledwie kilka miesięcy temu albo rok-pomawiana przez lata 2005, 2008 i 2020 jest stale w miejscu.	536/30	1ZE - 1) przeznaczenie podstawowe: zielen - obudowa ekologiczna cieków wodnych; 3) zakaz lokalizacji budynków.	X				Nie uwzględnić uwagi nr 2. Działka nr 536/30 jest elementem dużego obszaru otwartych terenów łąk i pól graniczących z kompleksami leśnymi Mikołowa, Rudy Śląskiej i Katowic. Obecnie nie jest zasadna zmiana przeznaczenia tej działki pod zabudowę. Pozostawienie dla niej przeznaczenia pod zielen nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, gdyż zgodnie z tym dokumentem możliwe jest sukcesywne, częściowe uwalnianie nowych terenów pod zabudowę w miarę wykorzystywania (zabudowywania) terenów już obecnie budowlanych. Trzeba podkreślić, że ani ilość zielenionych wniosków o zmianę planu, ani czas oczekiwania nie mają wpływu na sposób rozpatrzenia wniosku. W argumentacji wnoszącego uwagę poruszona została kwestia terenu 8MN, którego niewielki fragment został wysunięty w kierunku wschodnim. Ta część terenu 8MN nie może być przesłanką dla zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki. Powyższe „wysunięcie” stanowi incydent w tym rejonie i jego uwzględnienie w projekcie wynika wyłącznie z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XXVIII/417/2004 z dnia 30.11.2004 r.	

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 z dnia..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
3	3.1	27.02.2023 r.	R. J.	<p>Uwaga wniesiona podczas dyskusji publicznej</p> <p>Wniosek o powiększenie możliwości zabudowy na działce nr 1410/45, tak aby nowy dom mógł być odsumięty od istniejącego domu w sąsiedztwie.</p> <p>Prosi o zwiększenie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 1410/45 przy ul. Pogodnej. Działka ma pow. wynoszącą 2977 m², a przewidziana w nowym planie pow. przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną wynosi jedynie ok. 552 m², która dodatkowo ograniczona jest przez nieprzekraczalną linię zabudowy, co daje ok. 255 m², na której można zbudować budynek jednorodzinny. W momencie zakupu działki planowane było przekształcenie całego terenu na tereny zabudowy jednorodzinnej, co przy powierzchni wynoszącej aż 2977 m² pozwalało na zabudowanie jej trzema budynkami jednorodziennymi dalej zachowując parametry zabudowy niskiej intensywności. Zapropionowany obszar MN nie daje możliwości optymalnego zaprojektowania nowej zabudowy, ponieważ przyszły budynek będzie musiał być zlokalizowany blisko granicy z sąsiednią działką przez co bardzo ograniczona będzie możliwość wykorzystania najatrakcyjniejszych stron świata tj. kierunku południowo – zachodniego oraz zachowania prywatności, co było jednym z największych atutów tej działki. Zwiększenie obszaru 9MN na przedmiotowej działce nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny, pozwoli to na odsunięcie się na nową zabudowę od już istniejącej co jest zgodne z ideą podstawowego przeznaczenia terenu – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności. Najistotniejszym faktem jest to, iż wnioskowana zmiana zgodna jest ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Mikołowa.</p>	1410/45	9MN – 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; (...) 1ZE - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni - obudowa ekologiczna cieków wodnych; 3) zakaz lokalizacji budynków;		X			<p>Nie uwzględnić uwag nr 3.1 i 3.2.</p> <p>W pierwszej kolejności należy podkreślić, że w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, część działki nr 1410/45, o powierzchni ok. 650 m², przyległa do wydzielonego dojazdu, sąsiadująca z zabudowaną działką sąsiednią została przeznaczona do zabudowy. Pozostała część przedmiotowej działki jest elementem dużego obszaru otwartych terenów łąk i pol graniczących z kompleksami leśnymi Mikołowa, Rudy Śląskiej i Katowic. Obecnie nie jest zasadna zmiana przeznaczenia całej ww. działki pod zabudowę. Pozostawienie dla niej przeznaczenia pod zieleni nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, gdyż zgodnie z tym dokumentem możliwe jest sukcesywne, częściowe uwalnianie nowych terenów pod zabudowę w miarę wykorzystywania (zabudowywania) terenów już obecnie budowlanych.</p>
5	4.1	27.02.2023 r.	M.F.	<p>Uwaga wniesiona podczas dyskusji publicznej</p> <p>Uwaga o ustalenie możliwości zabudowy na całej działce</p>	1486/27	6MN, 7MN, 8MN - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; (...) 1ZE - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni - obudowa ekologiczna cieków wodnych; 3) zakaz lokalizacji budynków;		X			<p>Nie uwzględnić uwag nr 4.1 i 4.2.</p> <p>Działka nr 1486/27 ma powierzchnię ok. 8000 m². Już na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XXVIII/417/2004 z dnia 30.11.2004 r. ok. 2000 m² jest przeznaczona pod zabudowę. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu do zabudowy przeznaczono kolejne ok. 4000 m². Powyższe uzasadnione jest lokalizacją części działki pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, częściowo już zabudowanymi. Takie podejście jest zgodne z logiką prawidłowej urbanizacji, która powinna odbywać się w obszarach przylegających do tych już zabudowanych, bez przypadkowych luk, by chronić tereny otwarte i ekonomicznie wykorzystywać infrastrukturę drogową i podziemną. Pozostała część przedmiotowej działki, tj. ok. 2000 m² jest elementem dużego obszaru otwartych terenów łąk i pol</p>
6	4.2	22.03.2023 r.	K. I. H. F.	<p>Zwracając się o przekwalifikowanie całej powierzchni działki 1486/27 na działkę budowlaną. Działka ta w całości jest uprawiana rolniczo, a na jej części stoi budynek mieszkalny. Warto zaznaczyć, iż południowa część działki na całej długości aż do łąk jest fragmentem budowlanym. Proponowane przekwalifikowanie wprowadza nierównomierny podział działki na część budowlaną oraz nie. Dołączony do niniejszego pisma zał. nr 2 w formie Studium (mapa ładu przestrzennego Mikołowa) prezentujący kierunki zagospodarowania pokazuje wyraźnie, iż cała działka 1486/27 jest terenem budowlanym. Dopiero za nią znajduje się obszar łąk, a</p>	1486/27	6MN, 7MN, 8MN - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; (...) 1ZE - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni - obudowa ekologiczna cieków wodnych; 3) zakaz lokalizacji budynków;		X			<p>Nie uwzględnić uwag nr 4.1 i 4.2.</p> <p>Działka nr 1486/27 ma powierzchnię ok. 8000 m². Już na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XXVIII/417/2004 z dnia 30.11.2004 r. ok. 2000 m² jest przeznaczona pod zabudowę. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu do zabudowy przeznaczono kolejne ok. 4000 m². Powyższe uzasadnione jest lokalizacją części działki pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, częściowo już zabudowanymi. Takie podejście jest zgodne z logiką prawidłowej urbanizacji, która powinna odbywać się w obszarach przylegających do tych już zabudowanych, bez przypadkowych luk, by chronić tereny otwarte i ekonomicznie wykorzystywać infrastrukturę drogową i podziemną. Pozostała część przedmiotowej działki, tj. ok. 2000 m² jest elementem dużego obszaru otwartych terenów łąk i pol</p>

L.p.	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 złącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi	
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona		
				następnie las. Kolejny zał. nr 3 w formie mapy zasadniczej, przygotowany przez kwalifikowanego geodetę na podstawie obecnie obowiązującej mapy Studium prezentuje przykładowy podział terenu na działki budowlane w tym wnioskowanej działki 1486/27 jako działkę w całości budowlaną. Warto zaznaczyć, że na spotkaniu w dniu 27.02.2023 dotyczącym omówienia zaproponowanego projektu mpzp Burmistrz Mikołowa powiedział, że wszyscy mieszkańcy mają być zadowoleni z przedstawionego projektu. Niestety zaproponowany plan przekwalifikowania w obecnej formie nie jest dla nas satysfakcjonujący i nie jesteśmy z niego zadowoleni. Ma ogromną nadzieję na pozytywne rozpatrzenie niniejszej prośby o przekwalifikowanie działki 1486/27 w całości na działkę budowlaną co stanowiłoby ogromną spójność dla jej dzieci i wnuków, którzy pragną osiąść na terenie pięknego miasta Mikołowa.								graniczących z kompleksami leśnymi Mikołowa, Rudy Śląskiej i Katowic. Obecnie nie jest zasadna zmiana tej części działki pod zabudowę i dlatego uwaga nie została uwzględniona. Pozostawienie przeznaczenia pod zieleni nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, gdyż zgodnie z tym dokumentem możliwe jest sukcesywne, częściowe uwalnianie nowych terenów pod zabudowę w miarę wykorzystywania (zabudowywania) terenów już obecnie budowlanych.
7	6	20.03.2023 r.	A.D.	<p>Proponują przyjęcie rozwiązania dla działek nr 1274/60, 645/60 oraz nr 1275/60 jako teren objęty strefą przeznaczenia MNU - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jako kontynuacja stref sąsiednich. Projektowane przeznaczenie terenu pod obiekty produkcyjne stoi w kolizji z sąsiednimi strefami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz sąsiadującymi terenami zielonymi.</p> <p>1. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa” ład przestrzenny winien być tak kształtowany aby tworzyć harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.</p> <p>Zmiany w planie zagospodarowanie przestrzennego powinny służyć ochronie komfortu życia mieszkańców a także tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju funkcjonalnego oraz wzmocnienia krystalizacji struktury przestrzennej i funkcjonalnej miasta na poziomie lokalnym. Z nadzieją przystąpili do analizy proponowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości w obrębie ulicy Pogodnej i ulicy Czarnieckiego.</p> <p>Z nieznanymi powodów już wcześniej na terenie szeroko określonym jako tereny budowlane MN bądź budowlano-usługowe MNU, czy też rolnicze pojawił się dziwny, niekiszalny twór, którego przeznaczenie określono jako 182UR/P. Taki dopuszczalny sposób zagospodarowania terenu pojawił się pośrodku zabudowy jedno i wielorodzimnej, bez przygotowania odpowiedniej</p>	1274/60, 645/60, 1275/60	<p>IUP - 1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) zabudowa usługowa, b) istniejąca zabudowa nieuciążliwej produkcji; 2) przeznaczenie dopuszczalne:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (...)</p> <p>§ 4. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o: nieuciążliwej produkcji - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, która nie stwarza w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, która nie jest szkodliwa dla zdrowia ludzi;</p> <p>10. Ustala się zasady w zakresie gospodarki odpadami: (...) 2) nakaz zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych</p>	X	X			<p>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 6</p> <p>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</p> <p>W projekcie planu teren przeznaczony pod zabudowę oznaczoną symbolem MNU, tj. mieszkaniową jednorodzinną i usług, a nie pod MNU czyli zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>W projekcie planu wyłączone przeznaczenie terenu pod nieuciążliwą produkcję pozostawiając możliwość realizacji na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Należy podkreślić, że w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy został umieszczony zapis cyt. „<i>zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze: zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu</i>”, co wyklucza możliwość przeznaczenia terenu na cele związane z odpadami.</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 złącznik do uchwały Nr..... z dnia.....	Uwagi
				<p>infrastruktury drogowej i komunikacyjnej. Działki nr 1274/60, nr 645/60 oraz nr 1275/60 nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd odbywa się po ustanowionej na działce prywatnej służebności drogi koniecznej - działka nr 643/60. Przeznaczenie gruntu na działalność wytwórczą i usługową, w samym sercu nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy, osiedla domów jedno i wielorodzinnych jest nieracjonalne, nie znajduje żadnego logicznego uzasadnienia a co najważniejsze stwarza ogromne zagrożenie i dyskomfort dla mieszkańców ulicy Pogodnej oraz Czarnieckiego. Mieszkańcy tychże ulic, od lat borykają się z problemem składowania opon i elementów gumowych na działkach nr 1274/60 i nr 1275/60. Teren został trwale zanieczyszczony składnikiem opon gumowych i innych elementów i pomimo decyzji Burmistrza Miasta Mikołowa o nakazie usunięcia zużytych opon, tworzyw sztucznych i gum z miejsc do tego nieprzeznaczonych (decyzja z dnia 04.04.2018 r. Znak BGO.6236.2.2018.AO), do dnia dzisiejszego decyzja nie została wykonana nawet częściowo. Nie bez znaczenia w tym miejscu jest fakt, że nie podjęto żadnych skutecznych działań służących do wyegzekwowania ostatecznej decyzji Burmistrza Mikołowa. Władze Miasta są bezradne, bądź nie chcą podejmować działań, które mają służyć ochronie mieszkańców terenu Borowej Wsi oraz środowisku naturalnemu. Wydawało nam się, że podejmując decyzje o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, Władze Miasta podejną do problemu w sposób zdroworozsądkowy, z myślą o dobru okolicznych mieszkańców i przyrody. Wystarczy spojrzeć na mapę zagospodarowania przestrzennego, aby dostrzec, że objęcie działek nr 1274/60, nr 645/60 oraz nr 1275/60 innym przeznaczeniem niż MN bądź MNU, nie znajduje żadnego uzasadnienia. Jakież było ich zdziwienie, gdy okazało się, że Władze Miasta postanowiły pójść o krok dalej w uprzykrzaniu mieszkańcom życia i zmieniły oznaczenie terenu z UR/P na UP. W dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego teren objęty uwagami miał przeznaczenie oznaczone 182UR/P, była to działalność usługowo-wytwórcza.</p> <p>Działki położone są wśród luźnej zabudowy mieszkaniowej, otoczone terenem zielonym. Stworzenie możliwości wytwórczej wśród domów jednorodzinnych nie zostało w żadnym zakresie uzasadnione. Umożliwiło to wykorzystanie działek jako składowisko odpadów gumowych, głównie opon, pod gołym niebem, pod</p>		<p>przed infiltracją wód opadowych; 3) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze: zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu.</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p>	

L.p.	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 zalecając do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi	
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona		
				<p>wplywem wysokich temperatur latem i opadów. Prowadzenie takiej działalności spowodowało nie tylko znaczne natężenie ruchu ciężkim sprzętem ale także nadmierny hałas i ogromną uciążliwość dla mieszkańców działek sąsiednich. Od lat składają wiele skarg na prowadzoną na tym terenie działalność, która narusza podstawowe zasady ochrony środowiska oraz stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia lokalnych mieszkańców. Niestety ich skargi/protesty/prośby są bezskuteczne, albowiem od lat na nieruchomościach nic się nie zmienia, a władze nie egzekwują wydawanych przez siebie decyzji. Byli przekonani, że kolejny plan zagospodarowania przestrzennego ukróci naganne działania podejmowane przez właścicieli lub korzystających z działek nr 1274/60, 645/60 i 1275/60, poprzez zapisy blokujące dalszą degradację środowiska i powstrzymujący nadmierne uciążliwości związane z prowadzonymi działalnościami gospodarczymi. Okazało się jednak, że zapisy w owym planie są jeszcze mniej korzystne dla mieszkańców sąsiadujących z działkami nr 1274/60, nr 645/60 oraz nr 1275/60 i właścicieli gruntów, na które oddziałuje składowisko i działalność na tychże gruntach. W pierwszej kolejności zamieniono sformułowanie o działalności wytwórczej na działalność produkcyjną. Działalność wytwórcza - ustawowa definicja pojęcia "działalność wytwórcza" przewiduje, że jest to działalność w wyniku której powstają nowe wyroby. Jeżeli w efekcie podjętych, zainicjowanych przez przedsiębiorcę działań są wytwarzane nowe wyroby to mamy w tym przypadku do czynienia ze sprzedażą wyrobów nabytych przez przedsiębiorcę w sposób pierwotny. Działalność produkcyjna jest pojęciem szerszym i obejmuje poza działalnością wytwórczą, także działalność związaną z przerobką, modyfikacją czy wszelką inną ingerencją powodującą produkcję wyrobów. Równocześnie w żaden sposób nie zmieniono infrastruktury drogowej, która przewiduje dopuszczalny tonaż na ulicy Pogodnej. Ukształtowanie i przebieg ulicy powoduje miejscami zwichnięcia umożliwiającej przejazd jednego pojazdu, samochody nie mogą się minąć. Droga nie jest dostosowana do ciągłej jazdy samochodów ciężarowych. Jest to wąska droga gmina służąca jako dojazd do posesji mieszkańców.</p> <p>2. Pośród nieruchomości, które zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego mają przeznaczenie budownictwa jednorodzinnego lub wielorodzinnego, nie powinno się dopuszczać przeznaczania gruntu na cele produkcyjne. Działalność wytwórczo – usługowa to</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
				<p>pojęcie węższe niż aktualnie proponowane oznaczenie terenu jako usługowa – produkcyjna. Takie przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego wpłynie na zmniejszenie wartości nieruchomości sąsiednich. Czy Burmistrz Mikołowa zlecił rzeczoznawcy majątkowemu ocenę ekonomiczną wpływu zmian w planie na wartość nieruchomości sąsiednich? W związku z zarzutami mieszkańców, które trwają od kilkudziesięciu lat, czy zlecono wycenę działek nr 1274/60, 645/60 oraz 1275/60 przy uwzględnieniu, że zmiana dotyczyłaby przekształcenia oznaczenia na MNU - mieszkaniowo usługowa. Jakże ewentualnie koszty musiałby ponieść Gmina Mikołów w razie przekształcenia przeznaczenia gruntów zgodnie z właścicielem pojmowanym dobrem mieszkańców terenów sąsiednich. Oprócz wpływu zmiany planu zagospodarowania na środowisko, należy rozważyć jaki wpływ zmiana będzie miała na wartość nieruchomości. Jakże podjęte w tym kierunku działania? Gdzie można zapoznać się z wycenami, kształtowaniem wartości nieruchomości po zmianie planu? Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego wymaga analizy stanu istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych. Nie może być dokonywana w oderwaniu od realnych problemów występujących na określonym obszarze. Tymczasem władze miasta zignorowały mieszkańców nieruchomości sąsiednich, ich wieloletnie skargi na uciążliwą działalność, faktyczne zagospodarowanie terenu.</p> <p>Zmiany w planie mają służyć poprawie warunków zabudowy, środowiska naturalnego i mają służyć mieszkańcom. Tymczasem w proponowanym planie sankcjonuje się funkcjonującą od lat patologię na wskazanych terenach. Tylko zmiana przeznaczenia gruntów działek nr 1274/60, 645/60 oraz 1275/60, na MNU ukróci istniejącą, niedopuszczalną sytuację. Zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego muszą uwzględniać wiele płaszczyzn wpływu na przeznaczenie gruntu w określonym miejscu, nie można się kierować wyłącznie aktualnym przeznaczeniem, z uwzględnieniem zaburzeń faktycznie funkcjonujących na tym terenie. Z nowych zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego dotyczącego spornego terenu usunięto zastrzeżenie, że działalność ma być prowadzona w granicach działki. Czemu ma służyć takie rozwiązanie? Komu ma umożliwić ekspansję produkcji na tereny sąsiednie? Są mieszkańcami wpięty ul. Buczka, a aktualnie Pogodnej od ponad 40-tych lat. W ciągu całego tego okresu obserwują, jak teren działek nr 1274/60, nr</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 złącznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>645/60 oraz nr 1275/60 wpływa na otoczenie, jak degraduje środowisko, jakie stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia pobliskich mieszkańców. Ich nieruchomości położone blisko lasu, w otoczeniu terenów zielonych, powinny być enklawą spokoju, tymczasem wskutek umożliwienia prowadzenia działalności wytwórczej i usługowej w centrum zabudowy mieszkaniowej, stały się miejscem z nadmiernym hałasem, szumem, ciągłym ruchem samochodów ciężarowych i co istotnie nielegalnym składowiskiem odpadów. Składowisko odpadów gumowych nie zostało zlikwidowane i prawdopodobnie nie zostanie zlikwidowane, bo wymaga zbyt dużych kosztów inwestycyjnych i dlatego cały czas obawiają się podpalenia, które będzie dla nich trucizną. Kto chciałby mieszkać w sąsiedztwie wysypiska śmieci? To stanowi realne zagrożenie dla ich zdrowia i życia oraz ich ziemi. Nie każda zmiana musi być podyktowana ekonomią. Jeżeli będzie potrzeba wypłacenia właścicielom nieruchomości odszkodowania za zmianę przeznaczenia w mpzp. to Gmina Mikołów musi mieć na to środki finansowe jeżeli zależy jej na dobru mieszkańców, ich zdrowiu i bezpieczeństwie. Zgodnie z art. 1 pkt 2 ppkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procesie decyzyjnym o przeznaczeniu terenu zapewnia się udział społeczeństwa. Nie polega to wyłączenie na umożliwieniu wypowiedzenia się bądź złożenia uwag, ale na uwzględnieniu zastrzeżeń i tworzenia planu zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców i racjonalnym i zrównoważonym rozwojem terenu. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego. Nie proponuje się działalności produkcyjnej na terenie mieszkaniowym, w miejscu gdzie ludzie głównie myślą o zamieszkanu i wypoczynku, a nie jako o miejscu pracy. Przystępując do zmiany mpzp Burmistrz jest zobowiązany do przeprowadzenia analiz ekonomicznych i społecznych proponowanych zmian z uwzględnieniem interesów mieszkańców. Prócz opinii środowiskowej, nie przedstawiono żadnych wariantów ewentualnych ciężarów ekonomicznych zmian i nigdzie nie wskazano aby zmiany miały sprzyjać oczekiwaniom właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie i na tym terenie. Ich zdaniem proponowana zmiana oznaczenia gruntu działek nr 1274/60, 645/60 oraz 1275/60 została dokonana z naruszeniem naszego interesu prawnego polegającego na przekroczeniu władztwa planistycznego. Zgodnie z WSA w Warszawie z dnia 18.06.2019 r. IV SA/Wa 1014/19: W <i>każdym przypadku sporządzania i zmiany miejscowego</i></p>							

L.p.	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>plan zagospodarowania przestrzennego organy gminy mają obowiązek ustalenia faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, tj. istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udziałających pozwolenia na budowę obiektów budowlanych na tym terenie. Następnie rozważenia - z uwzględnieniem zasady wyważania interesu ogólnego (społecznego) i interesów indywidualnych - czy w danej, konkretnej sytuacji należy dać pierwszeństwo stanowi zastanowi na danym terenie, a więc m.in. ochronie prawa własności istniejących obiektów budowlanych, czy też założeniom planistycznym, tj. planowanemu sposobowi przyszłego zagospodarowania terenu. Takie obowiązki organów gminy wynikają z przepisów regulujących procedurę planistyczną - art. 1 ust. 2, art. 6, art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem pominięcie znaczenia stanu zastanego dla oceny, czy doszło do przekroczenia władztwa planistycznego, należało rozważyć w kategoriach uchybienia, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.</p> <p>Działki nr 1274/60 i nr 1275/60 zostały częściowo zagospodarowane niezgodnie z ich przeznaczeniem, z naruszeniem prawa. Pomimo decyzji Burmistrza Mikołowa, naruszenia nadal się utrzymują. W tej sytuacji organy powinny uczynić wszystko aby doprowadzić do stanu zgodnego z prawem i wyeliminować źródło potencjalnych naruszeń. Mppz musi uwzględniać warunki i jakość życia mieszkańców. Teren działek nr 1274/60, 645/60 oraz 1275/60, przed uchwaleniem poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego, historycznie był terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i rolniczą. Nie stanowił wtedy żadnego zagrożenia dla lokalnych mieszkańców. Po zmianie jego przeznaczenia w planie zagospodarowania na działalność wytwórczą i usługową, jest wykorzystywany w sposób pogarszający jakość i warunki życia właścicieli nieruchomości sąsiednich. Akceptacja planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie, z oznaczeniem przeznaczenia dla działek nr 1274/60, nr 645/60 oraz nr 1275/60 jako IUP - usługowo-produkcyjna, w sposób rażąco narusza nasze prawa i nasze interesy jako mieszkańców nieruchomości sąsiednich. Uwzględniając powyższe, apelują o dokonanie modyfikacji propozycji mppz planu dla rejonu ulicy Pogodnej w ten sposób, że działki nr 1274/60, 645/60 oraz 1275/60 zostaną objęte</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 zalicznik do uchwały Nr..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
8	7.2	16.03.2023 r.	R. O.	oznaczeniem MNU, co ujednolici przeznaczenie wszystkich gruntów sąsiednich, zlikwiduje realne zagrożenie i poprawi funkcjonowanie mieszkańców dzielnicy Borowa Wieś. Zmiana na mieszkaniowo – usługową, likwidacja terenu przeznaczanego na drogę.	1332/38	16MN 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; (...) 4) dopuszcza się: a) nieuciążliwe usługi wbudowane	X	X	X	X	Częściowo nie uwzględnic i częściowo uwzględnić uwagę nr 7.2. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Drogi w projekcie planu zapewniają właściwą obsługę komunikacyjną terenu. Przedmiotowa działka przylega do dwóch dróg. Do drogi wewnętrznej, której linie rozgraniczające nie wchodzi w granice działki i do drogi klasy lokalnej, ul. Pogodnej. W przypadku tej drogi zdecydowanie zmniejszono szerokość jej ingerencji w granice przedmiotowej działki. W mpzp Miasta Mikołowa – Borowa Wieś przy ul. Buczka (uchwała nr XVIII/433/2016 RM Mikołowa) szerokość drogi na działce wynosi ok 4-5 m, a w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, ta szerokość nie przekracza 70 cm, zatem uwaga jest nieuwzględniona w zakresie całkowitej likwidacji terenu przeznaczanego pod drogę. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług.
9	8	20.03.2023 r.	R.S. J.S.	Przywrócenie obecnego przebiegu i zapisów obowiązującego mpzp dla odcinka ulicy Ciasnej – teren oznaczony jako IKDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa. Ulica Ciasna posiada status drogi publicznej gminnej, który uzyskała już w 1987 roku, co ma odzwierciedlenie w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gdzie oznaczona jest jako droga publiczna klasy dojazdowej (teren oznaczony symbolem IKDD). W projekcie mpzp proponuje się niekorzystną zmianę kategorii tej drogi z drogi publicznej na tereny KDW teren drogi wewnętrznej oraz zmianę jej obecnego przebiegu (teren IKDD). Dokonyjąc zmiany mpzp Miasta Mikołowa – Borowa Wieś przy ul. Kukulcejskiej Rada Miejska Mikołowa Uchwałą Nr XVIII/438/2016 w dniu 26.04.2016 r. przekształciła grunty położone przy ul. Ciasnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (1MN oraz 2MN) i przewidziała ich skomunikowanie za pomocą terenów IKDD, 2KDD oraz IKDW. Stan ten obowiązuje do chwili obecnej. Wnosi o pozostawienie obecnego przebiegu oraz zapisów obecnego miejscowego planu dla obszaru oznaczonego jako IKDD dla ulicy Ciasnej w Borowej Wsi z uwagi na obsługę sporego obszaru terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Ponadto przemawia za tym publiczny charakter drogi, który nie został zmieszany.	1418/29 1419/29 1420/29 1421/29 1422/29	1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej; 2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: 1) dla IKDW (ul. Ciasna) - 6 i 7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania; 2) dla 2KDW – od 6 m do 7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.	X				Nie uwzględnic uwagi nr 8. Ulica Ciasna oznaczona w projekcie planu symbolem IKDW, a także drogi 2KDW i 3KDW są układem sięgającym, co oznacza, że poza obsługą przyległych działek nie mają większego znaczenia w skali dzielnicy. Powyższe uzasadnia nadanie im w projekcie planu klasy dróg wewnętrznych. Ponadto szerokość ul. Ciasnej zważono w stosunku do ustaleń planów obowiązujących (uchwała Nr XXVIII/417/2004 z dnia 30.11.2004 r. oraz uchwała Nr XVIII/438/2016 z dnia 26.04.2016 r.), tj. do rzeczywistej, wygradzonej plotami przesterżni o szerokości 7 i 6 m. Połączono ją też z fragmentem drogi K27D z planu z 2004 r., gdyż jej przebieg od strony ul. Kukulcejskiej byłby trudny do realizacji, a połączenie to nie jest niezbędne w tym obszarze. Rezerwa terenu pod drogę publiczną w planie miejscowym nie jest tożsama ze statusem gminnej drogi publicznej nadawanej ulicom uchwałą Rady Miasta. Ulica Ciasna nie utraci takiego statusu poprzez zapis w planie miejscowym.

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	
10	9	20.03.2023 r.	M.P.	Według projektu mpzp na terenie jego działki nr 1340/38 znajduje się droga lokalna (IKDL). Dotychczasowa asfaltowa droga lokalna (ul. Pogodna) użytkowana przez mieszkańców zapewnia wystarczający dojazd do posesji znajdujących się przy ulicy Pogodnej. Natężenie ruchu na drodze jest małe i ma charakter dojazdu do swojej posesji. Wg niego niezasadnym jest w projekcie planu poszerzenie pasa drogi kosztem jego działki. Ta sytuacja jest dla niego bardzo kłopotliwa, ponieważ jest w trakcie końcowego etapu zagospodarowania działki i proponowany przebieg drogi ingeruje w jego działkę i zupełnie zmienia funkcjonalność nieruchomości znajdującej się na działce. Na terenie działki znajduje się budynek z dużym garażem, do którego po poszerzeniu drogi nie będzie miał bezpiecznego dojazdu. Duży garaż z wygodnym dojazdem był powodem zakupu przez niego obecnej nieruchomości, której wartość w tej sytuacji uległaby znaczącemu obniżeniu. Dodatkowo, niejasna sytuacja polegająca na możliwości pierwokupu fragmentu jego działki powoduje brak możliwości planowania i wykonania trwałego i estetycznego ogrodzenia od frontu domu, co wpływa również na wartość nieruchomości i możliwość szybkiego zamieszkania, a więc i opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Wg posiadanych przez niego informacji, plany poszerzenia pasa drogi dotyczą tylko jego i sąsiedniej działki w związku z tym poszerzenie tej drogi tylko na krótkim odcinku według niego nie znajduje uzasadnienia. Prosi o korektę projektu mpzp polegającą na wykreśleniu obszaru na jego działce oznaczonej jako teren publicznej drogi lokalnej (IKDL).	1340/38	2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla IKDL (ul. Pogodna) - 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.	Uwaga uwzględniona	X			<p>Nie uwzględnić uwagi nr 9.</p> <p>Drogi w projekcie planu zapewniają właściwą obsługę komunikacyjną terenu. Przedmiotowa działka przylega do dwóch dróg. Do drogi wewnętrznej, której linie rozgraniczające ce nie wchodzi w granice działki i do drogi klasy lokalnej, ul. Pogodnej. W przypadku tej drogi zdecydowanie zmniejszono szerokość jej ingerencji w granice przedmiotowej działki. W mpzp Miasta Mikołowa – Borowa Wieś przy ul. Buczka (uchwała nr XVIII/433/2016 RM Mikołowa) szerokość drogi na działce wynosi ok 5 m, a w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, ok. 3 m. Zatem teren drogi został zawężony, a nie poszerzony wbrew temu co pisze wnoszący uwagę, tym samym wyłożony projekt planu jest korzystniejszy dla właściciela niż obecny plan miejscowy.</p>

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Mateusz Handel

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

mgr. Agnieszka Martynus

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 2023 r. poz. 977), 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.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Mateusz Handel

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Mateusz Handel

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś – etap I, w rejonie ulic Gliwickiej, Pogodnej i Oświęcimskiej

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XVIII/432/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr 9 określonego dla potrzeb planu jako Borowa Wieś. Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar w granicach wyznaczonych ulicami Gliwicką, Oświęcimską i Pogodną, oraz granicą Mikołowa. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 80 ha.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie rozwoju dzielnicy poprzez wskazanie terenów pod nową zabudowę, w szczególności mieszkaniową i usługową, na podstawie rozpatrzenia licznych wniosków właścicieli i użytkowników nieruchomości. Jednocześnie w ślad za powyższym konieczne jest uporządkowanie, uczytelnienie i wskazanie terenów pod nowy układ komunikacyjny.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przy sporządzaniu w/w planu uwzględniono:

I. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy. Zostały one w projekcie planu dla obszaru Borowa Wieś – etap I, w rejonie ulic Gliwickiej, Pogodnej i Oświęcimskiej, 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. Regulacje dotyczące budynków odnoszą się do ich lokalizacji poprzez ustalenie na załączniku graficznym nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz nakazu, aby od strony przestrzeni publicznych zewnętrzne ściany budynku były usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych. W planie zawarto też 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 ustalenie w całym obszarze planu zakazu lokalizacji atrap imitujących dachy strome na budynkach. W planie wskazano zakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy, dopuszczając jednak realizację takich garaży, ale wyłącznie otynkowanych w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych. W planie ustalono zakaz lokalizacji zespołów garaży w ilości powyżej trzech stanowisk.

Wpływ w zakresie zachowania ładu przestrzennego mają ustalone w projekcie planu minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych stosowane w procedurze podziału.

W planie ustalono również powierzchnie działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału w zakresie: minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu i kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi z której następuje obsługa komunikacyjna działki.

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 obudowy ekologicznej cieków wodnych, terenów lasów i innych terenów zieleni, nakaz ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem oraz nakaz ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, w tym w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Nakazano ochronę rowów melioracyjnych i istniejących drenaży, a także zagospodarowanie zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów. W ustaleniach szczegółowych 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.

Do planu wprowadzono 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 kierunku 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 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, a także zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

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

Plan określa uwarunkowania wynikające z występowania złóż kopalin. W obszarze planu nie występują ani tereny zagrożone ruchami masowymi ani osuwiska.

Do planu w ramach zasad ochrony środowiska wprowadzono 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 oraz wskazano przedsięwzięcia 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, w ustaleniach szczegółowych, wskazano zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu, tj. budynek przy ul. Gliwickiej 212 (dawna karczma), oraz zabytkowy krzyż w rejonie ulic Gliwickiej i Przelotowej. Dla ochrony konserwatorskiej tych obiektów w planie ustalono indywidualnie nakazy i zakazy. W planie wskazano również stanowiska archeologiczne, wokół których ustalono granice archeologicznych strefy ochrony konserwatorskiej, gdzie zgodnie z ustaleniami 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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

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

W kwestii ochrony przed hałasem w planie ustalono, że dopuszczalne wartości poziomu dźwięku przenikającego do środowiska nie mogą przekraczać 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 uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne. Na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny zagrożone ruchami masowymi.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami 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 ze szczególnymi potrzebami i starszych. Ponadto planem wprowadzono 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 położony jest na obrzeżu Mikołowa, ma niską intensywność zabudowy i zabudowany jest głównie domami jednorodzinnymi wolnostojącymi. Obszar ten, ze względu na powyższe, a także ze względu na walory krajobrazowe, stanowi atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Do w/w planu miejscowego zostało złożonych wiele wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i przeznaczonych pod zieleń (ustalonych w obowiązującym planie miejscowym z 2004 r.) na cele zabudowy, głównie mieszkaniowej, ale też mieszkaniowo - usługowej i usługowej. Każda taka zmiana 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, że równoległe z rozwojem zabudowy niezbędny jest proporcjonalny rozwój systemu komunikacji.

6) prawo własności:

Przystąpienie do sporządzenia nowego planu dla części obszaru Borowej Wsi było między innymi następstwem dużej ilości wniosków złożonych o zmianę planu tj. przeznaczenie terenów, które w obecnym planie miejscowym przeznaczone są na tereny rolne i tereny zieleni – pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową i usługową. Rozwój zabudowy w obszarze planu nie byłby możliwy bez rozwoju układu komunikacyjnego. Sporządzając projekt planu miejscowego, uwzględniano konieczność poszanowania prawa własności. Z uwagi jednak, iż w większości tereny w obszarze planu stanowią własność prywatną, oraz z uwagi na brak innych

możliwości, część układu komunikacyjnego, przeprowadzono przez tereny stanowiące własności 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 projekcie planu miejscowego ustalono ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości 365 m n.p.m (z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych) celem zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego. Powyższe ograniczenie wysokości obejmuje infrastrukturę techniczną, jak również wszelkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Śląskiego 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 i budowę nowych dróg, co daje podstawę do dalszej urbanizacji,

b) wyznaczenie istniejących terenów leśnych i terenów zielonych stanowiących obudowę ekologiczną cieków wodnych.

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

Obszar objęty projektem planu 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 oraz dopuszczenie realizacji studni zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 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,

- 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 oraz dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
- dopuszczenie na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej stosowania instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania,
- dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne,
- dopuszczenie budowy stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej,
- ustalenie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć oraz budowę nowej.

Ponadto w całym obszarze objętym planem dopuszczono lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ochrony gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne, oraz dopuszczono przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu infrastruktury technicznej.

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 dla I etapu obszaru Borowa Wieś, w rejonie ulic Gliwickiej, Pogodnej i Oświęcimskiej, tj. uchwały Nr XVIII/432/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr 9 określonego dla potrzeb planu jako Borowa Wieś wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości w dniu 8 września 2020 r. w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołowa, ogłoszenia prasowego zamieszczonego w Gazecie Wyborczej oraz ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mikołowa. Wskazano tam, że wnioski mogą być wnoszone w formie papierowej na adres Urzędu Miasta Mikołowa, lub w formie elektronicznej, w tym poczty elektronicznej w terminie do dnia 30 września 2020 r.

Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania, projekt wyłożono do publicznego wglądu. Informację o wyłożeniu podano do publicznej wiadomości w dniu 31 stycznia 2023 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 8 lutego do 8 marca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie Urzędu Miasta. W treści ww. ogłoszenia / obwieszczenia wskazano, że uwagi do planu można składać do Burmistrza Mikołowa w terminie do 22 marca 2023 r, a termin e-dyskusji ustalono na dzień 27 lutego 2023 r.

Podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do jego ustaleń złożone zostały uwagi. W głównej mierze dotyczyły one przeznaczenia terenów zielonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową. Jedną z uwag dotyczyła zmiany terenu produkcyjno - usługowego na mieszkaniowo - usługowy. Pozostałe odnosiły się do geometrii dachów i układu komunikacyjnego.

Z 12 złożonych uwag 2 zostały uwzględnione w całości, a 2 częściowo. Reszty uwag nie uwzględniono.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag, część projektu planu wyłożono do publicznego wglądu ponownie. Drugie wyłożenie dotyczyło nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (6MN/U i 7MN/U) na miejsce terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1UP i 23MN). W zakres drugiego wyłożenia wchodziło również przesunięcie linii rozgraniczających pomiędzy terenami 5MNU i 16MN i zmiana zakresów kątów nachylenia dachów dla terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (16MN). Dodatkowo wprowadzono niezbędne korekty redakcyjne wynikające z ww. zmian oraz konieczności dostosowania do aktualnych aktów prawnych.

Informację o II wyłożeniu podano do publicznej wiadomości w dniu 31 stycznia 2023 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 24 maja 2023 r. do 23 czerwca 2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W treści ww. ogłoszenia / obwieszczenia wskazano, że uwagi do planu można składać do Burmistrza Mikołowa w terminie do dnia 7 lipca 2023 r., a termin e-dyskusji ustalono na dzień 5 czerwca 2023 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi została złożona jedna uwaga, którą zawałifikowano jako bezprzedmiotową. Dotyczyła ona terenu nie objętego zakresem II wyłożenia projektu planu.

Uwagi nieuwzględnione oraz nieuwzględnione w części wskazano w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały, natomiast uwagi uwzględnione mają swoje odzwierciedlenie w projekcie planu.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równoległe prowadzono procedurę strategicznej oceny 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 zachowują 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.

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 projekcie planu wynika z istnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obecnym planie oraz przeznaczenia kolejnych w wyniku uwzględnienia wniosków mieszkańców.

Projekt planu powtarza z obecnego planu podstawowy układ komunikacyjny dróg głównych (ulic Gliwickiej (1KDGP) i Oświęcimskiej (1KDG) i wraz z innymi drogami publicznymi: ulicą Pogodną (1KDL), ulicami Czarnieckiego (2KDD) i Kukułczą (1KDD) uzupełnionymi o nowy element spinający ulice Pogodną i Czarnieckiego (3KDD), stanowią osnowę komunikacji tej części Borowej Wsi. Pozostałe odcinki dróg publicznych i dróg wewnętrznych pokazują sposób obsługi komunikacyjnej obszarów zurbanizowanych i tych przeznaczonych do urbanizacji w obecnym projekcie planu.

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

Transport zbiorowy odbywa się, i tak też przewiduje się, z przystanków usytuowanych przy drogach głównych: (ulic Gliwickiej (1KDGP) i Oświęcimskiej (1KDG)). Jest to wystarczające z uwagi na akceptowalne długości dojazdu do przystanków nieprzekraczające 750 m.

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

Zaproponowane w projekcie planu szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających wszędzie pozwalają zmieścić chodniki, a wzdłuż ulic Oświęcimskiej i Pogodnej również drogi rowerowe.

- 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 dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (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 minimalnie siatkę dróg istniejących o nowe, porządkujące elementy komunikacji, na różnym poziomie hierarchii. Równocześnie ochroniono tereny otwarte i tereny leśne.

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 potrzebą realizacji części wniosków złożonych przez mieszkańców o zmianę zapisów planu. Rada Miejska Mikołowa uchwaliła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, 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., uchwałą Nr XLII/774/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r., oraz uchwałą Nr LXIII/637/2022 z dnia 20 grudnia 2022 r., zwane dalej "Studium...".

„Studium...” jest aktualne i umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej, co zostało stwierdzone uchwałą Nr LXV/654/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa. Sporządzany projekt planu 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 prawie wszystkie drogi, których przebieg został wskazany w projekcie planu zostało przeniesionych z planu obowiązującego uchwalonego Uchwałą nr XXVIII/417/2004 Rady Miejskiej w Mikołowie z dnia 30.11.2004 r.. Opracowany projekt planu miejscowego optymalizuje układ komunikacyjny w obszarze.

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.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium...” 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., uchwałą Nr XLII/774/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r. oraz uchwałą Nr LXIII/637/2022 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 20 grudnia 2022 r.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Mateusz Handeł

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus