

Projekt

z dnia 24 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru
Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej**

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 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 oraz pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz z uchwałą Nr LXIX/710/2023 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej

Rada Miejska Mikołowa

po stwierdzeniu że projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej**, 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., uchwałą Nr LXIII/637/2022 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 20 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXIII/771/2023 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 28 listopada 2023 r.

uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów
dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

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

- 1) załącznik nr 1 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – 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;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na części graficznej 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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. Część graficzna planu miejscowego zawiera oznaczenia ustaleń planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny wraz z symbolem cyfrowo - literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - **MNW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - **ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej,
 - **ZN** - teren zieleni naturalnej,
 - **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - **KDR** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Część graficzna planu zawiera oznaczenia graficzne elementów przyjętych na podstawie przepisów odrębnych, obejmujące cały obszar planu:

- 1) granice terenu górniczego „Makoszowy II”;
- 2) granice terenu górniczego „Bielszowice”;
- 3) granice złoża węgla kamiennego „Makoszowy”;
- 4) granicę zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica.

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

- 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 2) teren zagrożony podtopieniami;
- 3) elementy układu komunikacyjnego poza obszarem opracowania;
- 4) obejmujące cały obszar planu: zasięg oddziaływania radaru meteorologicznego;
- 5) istniejącą infrastrukturę techniczną:
 - a) sieci wodociągowe,
 - b) sieci kanalizacyjne,
 - c) sieci gazowe,

- d) sieci elektroenergetyczne,
- e) sieci telekomunikacyjne;
- 6) granicę projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 wg Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica, opracowanej w 2015 r., zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska, znak: DGK-II.4731.130.2015. AW z dnia 7 marca 2016 r.

§ 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) **dojazdach niewyznaczonych** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **elementach wyposażenia miejskiego** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni publicznych, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, bariery uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice oraz **elementy systemu identyfikacji miejskiej**;
- 7) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej 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, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, a także dociepleń budynków istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 9) **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;
- 10) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 12) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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 terenu** – 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, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 16) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem, uzupełniający przeznaczenie terenu 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, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 17) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 18) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 21) **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;
- 22) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi wg nazw klas przeznaczenia terenu, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. usługi handlu, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;
- 23) **innych usługach** - należy przez to rozumieć usługi, tj. żłobki i kluby dziecięce, gabinety weterynaryjne;
- 24) **usługach handlu detalicznego** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m².

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 nakazuje zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań:

- 1) uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i starszych;
- 2) koordynujących bezkolizyjne współistnienie ruchu pieszego i rowerowego.

2. Dla terenów w całym obszarze planu:

1) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na budynkach,
- b) sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy z zastrzeżeniem pkt 2b;

2) dopuszcza się na terenie 1MNW-U:

- 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.

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;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę oraz roboty termomodernizacyjne, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

§ 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:

- 1) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej;
- 2) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin;

3) zabudowy systemami fotowoltaicznymi.

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 wód, gleby i ziemi przed degradacją lub zanieczyszczeniem, w tym w trakcie prac budowlanych,
- b) ochrony zieleni na terenie zieleni urządzonej wysokiej (**1ZPW**) i terenie zieleni naturalnej (**1ZN**),
- c) zapewnienia ciągłości rowów melioracyjnych i istniejących drenaży,
- d) zagospodarowania zielenią naturalną lub zielenią urządzoną powierzchni nie zajętych pod obiekty budowlane;

2) zakaz:

- a) prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych:

1. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicy:

- 1) terenu górniczego „Makoszowy II”;
- 2) terenu górniczego „Bielszowice”;
- 3) złoża węgla kamiennego „Makoszowy”.

2. Nakaz uwzględniania przy realizacji obiektów budowlanych aktualnych czynników geologiczno – górniczych związanych z eksploatacją górnictwem.

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.

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

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

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U** szczegółowe 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 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°.

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

1. W obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości 12 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.

§ 11. 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 granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogę w ramach terenu oznaczonego symbolem **1KDR**.

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 zabudowy usług handlu: 1 stanowisko dla każdych 40 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 1 stanowisko;
- 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;
- 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.

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

1. W całym obszarze planu, dopuszcza się budowę, rozbudowę, remont obiektów i likwidację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu:

- 1) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej;
- 2) w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie.

2. Ustala się 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. 9 pkt 2.

3. W całym obszarze planu, z wyłączeniem terenu 1ZPW, dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i związanych z nimi obiektów służących 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 innych przewodów i urządzeń służących zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości.

4. 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.

5. 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, z uwzględnieniem § 8 ust. 3.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 stycznia 2020 r. Prawo wodne oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zastosowanie zbiorników retencyjnych do przetrzymywania wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem do środowiska.

7. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą;
- 2) stosowanie indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych.

8. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

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

9. 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 informacji 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.

10. Ustala się zasady dotyczące telekomunikacji: rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć oraz budowę nowej.

11. 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 prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w tym złomem oraz odpadami niebezpiecznymi;
- 4) dopuszcza się czasowe przechowywanie w budynkach odpadów wytworzonych przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia - zgodnie z ustawą o odpadach.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające:
 - a) komunikacja piesza,
 - b) komunikacja rowerowa;
 - c) garaże lub parkingi,
 - d) zieleń naturalna lub zieleń urządzona,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację innych usług – na zasadach jak dla przeznaczenia terenu,
 - b) ustala się realizację budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, elementów wyposażenia miejskiego, dojazdów niewyznaczonych, stanowisk postojowych - na zasadach jak dla przeznaczenia terenu uzupełniającego;
- 5) zakaz sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: 3 kondygnacje nadziemne, 12 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) budowli: 12 m;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z częścią graficzną planu;
- 6) dachy:
 - a) płaskie, kopertowe,
 - b) 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 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) 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: 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°.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na na części graficznej planu symbolem: **1ZPW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona wysoka;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: zieleń naturalna.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1: minimalny udział zieleni w odniesieniu do powierzchni terenu: 100%.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na na części graficznej planu symbolem: **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: grunty orne oraz uprawy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację dojazdów niewyznaczonych na zasadach jak dla przeznaczenia terenu uzupełniającego;
 - b) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) minimalny udział zieleni naturalnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%;
- 2) maksymalna wysokość budowli: 12 m.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające:
 - a) komunikacja piesza,
 - b) komunikacja rowerowa,
 - c) zieleń naturalna lub zieleń urządzona.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające:
 - a) komunikacja piesza,
 - b) komunikacja rowerowa,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń naturalna lub zieleń urządzona.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, (ul. Gliwickiej), zgodnie z częścią graficzną planu, w zakresie obszaru objętego planem.

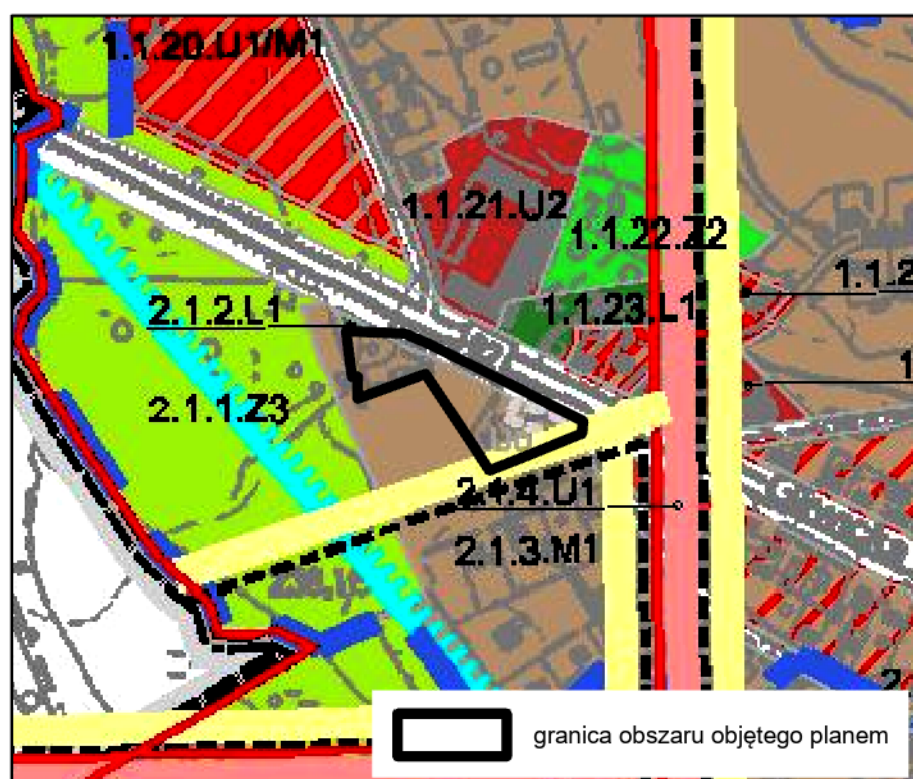
Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

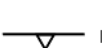
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



**WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁÓWA"**
Skala 1:5 000



USTALENIA PLANU

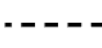
-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
- Symbole dotyczące przeznaczenia terenów**
-  MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
-  ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej
-  ZN - teren zieleni naturalnej
-  KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego

ELEMENTY PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Cały obszar położony jest:

- w granicy terenu górniczego "Bielszowice"
- w granicy terenu górniczego "Makoszowy II"
- w granicy złoża węgla kamiennego "Makoszowy"
- w granicy zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 - Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

-  granice i numery działek ewidencyjnych
-  elementy układu komunikacyjnego poza obszarem opracowania
-  teren zagrożony podtopieniami

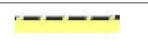
Cały obszar położony jest w zasięgu oddziaływania radaru meteorologicznego

Istniejąca infrastruktura techniczna

-  sieci wodociągowe
-  sieci elektroenergetyczne
-  sieci kanalizacyjne
-  sieci telekomunikacyjne
-  sieci gazowe

granica projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 wg Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica, opracowanej w 2015 r., zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska, znak: DGK-II.4731.130.2015. AW z dnia 7 marca 2016 r.

USTALENIA STUDIUM :

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY STUDIUM
1.1.1.M1	SYMBOL TERENU STUDIUM
1.KDGP	SYMBOL TERENU LINIOWEGO STUDIUM/SYMBOL DROGI
Uo	SYMBOL PRZEZNACZENIA WEWNĄTRZ TERENU
PRZEZNACZENIA DOMINUJĄCE TERENÓW: TERENY STUDIUM:	
M1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
USTALENIA OCHRONY ZASOBÓW PRZYRODY, ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Mikołowa

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), ustala, że ze względu na to, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej nie przewiduje nowych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie realizacji i zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

**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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXIX/710/2023 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 20 czerwca 2023 r. **w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej.** Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni ok. 0.57 ha.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie nowego przeznaczenia terenu po byłym Przedszkolu nr 6 przy ul. Gliwickiej 367 (które obecnie działa w nowym budynku przy ul. Równoległej), oraz terenu przyległego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy sporządzaniu w/w planu uwzględniono:

I. wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy. Zostały one w ww. projekcie uwzględnione w następujący sposób:

Ad. Art. 1 ust. 2

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

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym w dziedzinie urbanistyki i architektury, oraz obiektów realizowanych w granicach planu wpływają regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do lokalizacji budynków poprzez ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. W planie, dla terenu przeznaczonego pod zabudowę zawarto ograniczenia maksymalnych wysokości zabudowy, wymagania dotyczące geometrii dachów, minimalnej i maksymalnej nadziemnej 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, sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy z zastrzeżeniem możliwości ich realizacji, ale wyłącznie otynkowanych, w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych planu.

Istotny wpływ w zakresie zachowania ładu przestrzennego ma ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych stosowanej w procedurze podziału, a także ustalenie parametrów działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału w zakresie: minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki. Wpływ na poprawę walorów krajobrazowych ma także ustalenie poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków nie wyżej niż 70 cm od poziomym terenu.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Przeznaczenie działek w obszarze planu pod zabudowę jest konsekwencją potrzeby uporządkowania dotychczasowego przeznaczenia (tj. częściowo mieszkaniowego i rolnego) działek gminnych i położonej w jej bezpośrednim sąsiedztwie działki prywatnej. Zarówno działki gminne, jak i prywatna są zabudowane, a ustalenie dla nich jednolitego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo – usługową uporządkuje planistycznie tę przestrzeń. Powyższe w przypadku działek gminnych pozwoli na skomercjalizowanie obszaru byłego Przedszkola nr 6, a w przypadku działki prywatnej usankcjonuje istniejące zagospodarowanie terenu. Jednocześnie dla części obszaru planu ustalono przeznaczenie pod zielen naturalną i urządzonej wysoką oraz nakazano zagospodarowanie zielenią naturalną lub zielenią urządzonej powierzchni nie zajętych pod obiekty budowlane. Istotne jest także zapewnienie w terenach zabudowy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Biorąc pod uwagę powyższe projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami określono poprzez ustalenie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźników i parametrów w szczegółowych ustaleniach planu. W planie wprowadzono nakaz: ochrony wód, gleby i ziemi przed degradacją lub zanieczyszczeniem, w tym w trakcie prac budowlanych, ochrony zieleni na terenie zieleni urządzonej wysokiej i terenie zieleni naturalnej, a także zagospodarowania zielenią naturalną lub zielenią urządzonej powierzchni nie zajętych pod obiekty budowlane. Nakazano również zapewnienie ciągłości rowów melioracyjnych i istniejących drenaży.

Wymogi w zakresie ochrony środowiska zapewniono poprzez ustalenie, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Wprowadzono zapisy zakazujące działalności związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne i stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości. Zakazano dokonywania zmian kierunku spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek oraz wykonywania działań mogących powodować zmianę stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Istotny jest też zakaz składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej oraz wykluczający lokalizację przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. W planie ustalono zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w tym złomem oraz odpadami niebezpiecznymi.

Obszar planu zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie DK 44 – ul. Gliwickiej, jest obszarem zabudowanym, a w jego granicy nie są uprawiane grunty rolne i nie jest prowadzona gospodarka leśna. Część obszaru planu przeznaczono pod zielen urządzonej wysoką, które to przeznaczenie podkreśla wartość przyrodniczą występującego na tym terenie drzewa z gatunku wierzba krucha.

Plan określił uwarunkowania wynikające z występowania złóż kopalin i terenów górniczych, a w projekcie nakazano uwzględnianie przy realizacji obiektów budowlanych aktualnych czynników geologiczno – górniczych związanych z eksploatacją górniczą.

Obszar planu zlokalizowany jest w całości na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 331 Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica. Dla tego obszaru, w zakresie ochrony wód podziemnych ustalono zakazy zagospodarowania i użytkowania obszaru w sposób stwarzający zagrożenia dla użytkowego poziomu wodonośnego oraz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych. Dodatkowo na załączniku graficznym wskazano granicę projektowanego obszaru ochronnego ww. GZWP wg Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych GZWP nr 331 Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica, opracowanej w 2015 r., zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska, znak: DGK-II.4731.130.2015. AW z dnia 7 marca 2016 r. Ponadto

uwzględniono występowanie w zachodniej części planu zagrożenie podtopieniami i przeznaczono tę część pod zieleń naturalną.

Do planu w ramach zasad ochrony środowiska wprowadzono 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. Wskazano też przedsięwzięcia wyłączone z tego zakazu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej.

5) 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 wiążą się w większości z uzasadnieniem przyjęcia wymagań ochrony środowiska (pkt 3), a także ustaleniem zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych stosownie do przeznaczenia danego terenu i funkcji z nim związanych. Istotny jest też 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 oraz koordynujących bezkolizyjne współistnienie ruchu pieszego i rowerowego. Dodatkowo 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.

W kwestii ochrony przed hałasem w planie ustalono, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W obszarze planu nie wprowadzono żadnych nowych terenów, z którymi może wiązać się ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Plan ustala też zakaz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne.

6) 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 został w większości przeznaczony z terenów rolnych pod zabudowę, co wiąże się ze wzrostem wartości nieruchomości, zatem walory ekonomiczne działek zostały w projekcie uwzględnione.

7) prawo własności:

Działki objęte planem miejscowym stanowią w większości grunty gminne, a zachodnia część obszaru planu to grunty prywatne. Prawie wszystkie tereny w obszarze planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo- usługową, co uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu oraz podnosi wartość nieruchomości. Prawo własności w obszarze planu zostało uwzględnione.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W projekcie planu miejscowego ustalono ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m w celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego. Ww. wysokość obejmuje także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia. W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie do: Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Agencji Bezpieczeństwa

Wewnętrznego, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendy Wojewódzkiej Policji w Katowicach, Komendy Powiatowej Policji w Mikołowie i Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji.

9) potrzeby interesu publicznego:

Ustalenia sporządzonego planu realizują potrzeby interesu publicznego poprzez:

a) przeznaczenie gminnego terenu pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, co po przeniesieniu Przedszkola nr 6 do nowego budynku przy ul. Równoległej ułatwi jego komercjalizację,

b) przeznaczenie części obszaru planu, gdzie zlokalizowane jest drzewo z gatunku wierzb krucha pod zielenią urządzonej wysoką,

c) uwzględnienie informacji, że obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica oraz w granicy projektowanego obszaru ochronnego ww. GZWP.

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

Obszar objęty projektem planu jest terenem zurbanizowanym i uzbrojonym. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w §12 planu. Dotyczą one zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną.

W całym obszarze planu dopuszczono budowę, rozbudowę, remont obiektów i likwidację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu: w parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej i w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Jednocześnie w planie wprowadzono nakaz uwzględnienia ograniczeń związanych z sąsiedztwem istniejących sieci infrastruktury technicznej, w zależności od ich rodzaju i parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dla danej sieci.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Informację o podjęciu przez Radę Miejską Mikołowa uchwały inicjującej procedurę planistyczną Nr LXIX/710/2023 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej, podano do publicznej wiadomości w dniu 4 lipca 2023 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 26 lipca 2023 r.

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu podano do publicznej wiadomości w dniu 16 stycznia 2024 r. w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołowa, informacji w BIP Urzędu Miasta Mikołowa oraz ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. Wskazano tam, że wyłożenie planu odbywa się w terminie od 24 stycznia do 21 lutego 2024 r., a uwagi do planu należy składać na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (w formie papierowej lub drogą elektroniczną), do Burmistrza Mikołowa w terminie do 6 marca 2024 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie zostały złożone uwagi.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr IFIII.4131.1.80.2024 z dnia 26 września 2024 r. (poz. 6589), Wojewoda Śląski stwierdził nieważność uchwalonego uchwałą nr IV/47/2024 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27 sierpnia 2024 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Borowa Wieś, przy ul. Gliwickiej. Do projektu planu wprowadzono niezbędne zmiany, ale ich zakres nie wymagał ponownienia procedury w zakresie opiniowania i uzgodnień. Uznano jednak za zasadne ponownienie procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Informację o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu podano do publicznej wiadomości w dniu 20 listopada 2024 r. w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołowa, informacji w BIP Urzędu Miasta Mikołowa oraz ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. Wskazano tam, że wyłożenie planu odbywa się w terminie od 28 listopada 2024 r. 3 stycznia 2025 r., a uwagi do planu należy składać na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (w formie papierowej lub drogą elektroniczną), do Burmistrza Mikołowa w terminie do 17 stycznia 2024 r. Do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu projektu planu nie zostały złożone uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Równolegle przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Dokumentacja prac planistycznych, poświadczająca wykonywanie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została opracowana stosownie do wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) 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 § 12 ust. 4 projektu planu oraz dopuszczenia w całym obszarze planu, z wyłączeniem terenu 1ZPW, realizacji sieci, urządzeń i związanych z nimi obiektów służących 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 innych przewodów i urządzeń służących zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości.

14) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W obszarze planu ustalono przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz szereg zapisów dotyczących ochrony środowiska. Zatem w obszarze planu brak jest terenów, gdzie mogłyby powstać inwestycje negatywnie wpływające na ludzkie zdrowie i środowisko. Ponadto ustalono przepis zakazujący lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych i zakazano 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: infrastruktury technicznej, drogowej, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

W obszarze planu brak jest terenów związanych z produkcją rolniczą.

Ad. Art.1 ust. 3: wymóg ważenia interesów publicznych i prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także uwzględnienie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zapewniono poprzez:

W obecnym planie miejscowym (uchwała nr XXVIII/417/2004 z dnia 30.1.2004 r.) teren jest w znacznym stopniu przeznaczony po rolę. Kilka lat temu miasto Mikołów zakupiło teren przy ul. Równoległej, na którym w roku 2023 oddano do użytkowania nowo wybudowane przedszkole, zastępujące stary obiekt przy ul. Gliwickiej. Teren przy ul. Gliwickiej obecnie planowany jest do komercjalizacji. W przypadku objętego planem terenu prywatnego zagospodarowany obszar przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Ustalając przeznaczenie mieszkaniowo - usługowe Sporządzający plan uwzględnił zarówno interes publiczny jak i prywatny.

Ad. Art. 1 ust. 4 - (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią z uwzględnieniem walorów przyrodniczych przestrzeni):

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

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

Projekt planu obejmuje obszar, który ma zapewnioną obsługę przez transport publiczny, a ewentualna nowa zabudowa z uwagi na jej możliwy zakres w stosunku do istniejącego zainwestowania nie wpłynie na zwiększenie transportochłonności obszaru.

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

Projekt planu obejmuje niewielki teren zlokalizowany bezpośrednio przy DK44 – ul. Gliwickiej i w sąsiedztwie zlokalizowanej poza obszarem planu drogi publicznej - ul. Równoległej. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego drogi DK44 ustalono komunikację pieszą i rowerową, podobnie jak w ramach przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo- usługową. Zatem ustalenia planu dopuszczają możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych.

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

Obszar objęty planem położony w obszarze Borowej Wsi, to teren w znacznej mierze już zabudowany. Obecnie poszerzono możliwości zainwestowania o dodatkowe usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co koreluje z zabudową w sąsiedztwie.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

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., uchwałą Nr LXIII/637/2022 z dnia 20 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXIII/771/2023 z dnia 28 listopada 2023 r.

„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.

W kwestii uniwersalnego projektowania większość wymagań odnosi się do rozwiązań wymaganych na etapie realizacji projektu architektoniczno – budowlanego obiektu, natomiast do projektu planu wprowadzono „(...)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 (...)”. Ponadto forma cyfrowa treści uchwały dostępna jest dla osób o szczególnych potrzebach.

III. Wpływ na finanse publiczne

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych” opracowaną na potrzeby projektu planu, jego uchwalenie może podnieść wpływy do budżetu gminy w głównej mierze ze sprzedaży nieruchomości, a następnie z podatków od nieruchomości. Nie są przewidywane wydatki związane z inwestycjami infrastrukturalnymi czy drogowymi.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, przyjętego uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 z dnia 19 grudnia 2017 r., uchwałą Nr XLII/774/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r., uchwałą Nr LXIII/637/2022 z dnia 20 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXIII/771/2023 z dnia 28 listopada 2023 r.