

103/2020

Projekt

z dnia 8 września 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera - obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej - obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej - obszar nr 3 w Mikołowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr VII/65/2019 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – teren nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – teren nr 2, przy ul. Młyńskiej – teren nr 3 w Mikołowie.

Rada Miejska Mikołowa

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, przyjętego uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 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.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu dla obszaru położonego przy ul. Elsnera – obszar nr 1, wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu dla obszaru położonego przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu dla obszaru położonego przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3, wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 4) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) załącznik nr 5 – 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.

§ 2. 1. Plan obejmuje trzy obszary w granicach określonych na rysunkach planu.

2. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Ustalenia ogólne;
- 2) Ustalenia obowiązujące dla całych obszarów objętych 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, 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) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny wraz z symbolem cyfrowo - literowym dotyczące przeznaczenia terenu:

a) **na obszarze nr 1:**

- **UZ** – teren zabudowy usług zdrowia - ośrodek hipoterapii i rehabilitacji,
- **US** - teren sportu i rekreacji,
- **ZE** - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
- **KDW** – teren drogi wewnętrznej,

b) **na obszarze nr 2:**

- **US** - tereny sportu i rekreacji,

c) **na obszarze nr 3:**

- **RU** - tereny produkcji rolniczej, upraw rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt – koni,
- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **MN/U/KP** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oraz parkingów,
- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **KDZ** - teren drogi publicznej klasy „zbiorca”,
- **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”.

2. Rysunki planu zawierają oznaczenia graficzne elementów przyjętych na podstawie przepisów odrębnych:

1) **na obszarze nr 1:**

- a) granice obszaru górniczego Halemba II pokłady od 338/1 do 402,
- b) granice obszaru górniczego Halemba II pokłady od 403/1 do 510,
- c) granice obszaru górniczego "Śmiłowice",
- d) granice złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Halemba II”,
- e) granice złoża metanu pokładów węgla „Halemba II”,

f) granice złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów – Panewniki”,

g) granice złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice”,

h) obejmujące cały obszar planu:

- granice terenu górniczego „Halemba I/II”,

- granice terenu górniczego „Śmiłowice”,

- granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica;

2) na obszarze nr 2:

a) granica administracyjna miasta Mikołowa,

b) obejmujące cały obszar planu:

- granice terenu górniczego „Bielszowice”,

- granice obszaru górniczego „Bielszowice III”,

- granice złoża węgla kamiennego „Zabrze Bielszowice”,

- granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica;

3) na obszarze nr 3:

a) granica administracyjna miasta Mikołowa,

b) obejmujące cały obszar planu: granice złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”.

3. Rysunki planu zawierają oznaczenia graficzne informacyjne elementów nie będących ustaleniami planu:

1) granice i numery działek ewidencyjnych;

2) obejmujące cały obszar planu: zasięg oddziaływania radaru meteorologicznego;

3) istniejąca infrastruktura techniczna:

a) na obszarze nr 1:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 220kV,

- sieci wodociągowe,

- sieci kanalizacyjne,

- sieci gazowe,

- sieci elektroenergetyczne (pozostałe),

b) na obszarze nr 2:

- sieci elektroenergetyczne,

c) na obszarze nr 3:

- sieci wodociągowe magistralne i technologiczne,

- sieci wodociągowe,

- sieci kanalizacyjne,

- sieci elektroenergetyczne,

- sieci telekomunikacyjne.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych nie większym niż 12°, niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię na stropie obiektu budowlanego;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach systemu informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie miasta - budynków, obiektów, ulic i osiedli itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów itp.; obiekty małej architektury (np. słupy informacyjno – ogłoszeniowe) wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach; przy czym zapis ten nie dotyczy znaków i sygnałów drogowych;
- 5) **elementach wyposażenia miejskiego** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni publicznych, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, bariery uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice oraz **elementy systemu informacji miejskiej**;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 7) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu art. 15 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 niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu, a także termomodernizacji 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, usługi obsługi turystyki;
- 10) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny dróg;
- 14) **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;

- 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem, uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – stanowiący nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, nie więcej niż 49% powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 16) **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;
- 17) **terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe** - należy przez to rozumieć budowle nie będące budynkami służące uprawianiu sportu i rekreacji - t.j. boiska, place zabaw, obiekty i urządzenia do jazdy konnej;
- 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, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 21) **zabudowie usług turystycznych** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w oparciu o budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego;
- 22) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w oparciu o budynki użyteczności publicznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także budynki w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i o ile ustalenia szczegółowe w rozdziale 3 nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usługowej nie dopuszcza się: zabudowy usług handlu, usług obsługi pojazdów, stacji paliw, usług lakierniczych, usług blacharskich;
- 23) **zabudowie usług handlu** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu 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.

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

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całych obszarów objętych planem

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

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

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

a) uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych,

b) koordynujących bezkolizyjne 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) lokalizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m,
- d) sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy z zastrzeżeniem pkt 2b,
- e) 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;

4) dla terenów w całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony przestrzeni publicznych.

§ 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, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin oraz przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zabudowy systemami fotowoltaicznymi zlokalizowanymi na dachach budynków;
- 3) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu lub hodowli zwierząt;
- 4) wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę.

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 terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych (ZE),
- c) ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem,
- d) zagospodarowania zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów,
- e) ochrony rowów melioracyjnych i istniejących drenaży;

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) 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. Objęty planem **obszar nr 1** położony jest:

- 1) w terenie górniczym „Halemba I/II”;
- 2) w terenie górniczym „Śmiłowice”;
- 3) częściowo w obszarze górniczym:
 - a) "Halemba II" pokłady od 403/1 do 510,
 - b) "Halemba II" pokłady od 338/1 do 402,
 - c) "Śmiłowice”;
- 4) częściowo w obszarze złoża:
 - a) węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Halemba II”,
 - b) metanu pokładów węgla „Halemba II”,
 - c) węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice”,
 - d) metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów – Panewniki”.

2. Objęty planem **obszar nr 2** położony jest:

- 1) w terenie górniczym „Bielszowice”;
- 2) w obszarze górniczym „Bielszowice III”;
- 3) w obszarze złoża węgla kamiennego „Zabrze Bielszowice”.

3. Objęty planem **obszar nr 3** położony jest: w obszarze złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”.

4. Dla objętych planem **obszarów nr 1 i nr 2**, położonych 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 §12 ust. 4 i ust. 5.

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

1. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami UZ, US, MN, U, MN/U/KP, 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, 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W obszarach planu obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi planu w celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego, obejmującej także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia.

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

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

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

2. Ustala się dla obszarów objętych planem zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszarów planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi w ramach terenów oznaczonych symbolami:

1) na objętym planem obszarze nr 1 – 1KDD;

2) na objętym planem obszarze nr 3 – 1KDZ, 2KDD.

3. Ustala się dla obszarów objętych 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 stanowisko na 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej, przy czym:

- dla sportu, rekreacji, turystyki - 1 stanowisko dla 20 użytkowników, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe; dla niezabudowanych kubaturowo terenów sportu, rekreacji, turystyki - 1 stanowisko dla 50 użytkowników,

- dla gastronomii – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,

- dla zabudowy usług handlu - 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 40 m² powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,

c) dla zabudowy związanej z produkcją rolniczą, uprawami rolnymi oraz chowem i hodowlą zwierząt 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 450 m² powierzchni zabudowy,

d) dla zabudowy nie wymienionej w lit. a-c: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 100 m² powierzchni zabudowy;

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 całych obszarach 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 obszarów objętych planem:

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

2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

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

b) 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, do systemu kanalizacji miejskiej, z preferencją systemu rozdzielczego;

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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) dopuszcza się:

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

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

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

6. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1) stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą;

2) z indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych;

3) zasilanie gazem, energią elektryczną oraz energią słoneczną.

7. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z zapotrzebowaniem;

2) z indywidualnych zbiorników gazu.

8. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się:

a) 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 zlokalizowane na dachach budynków,

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.

§ 13. Ustala się dla wszystkich terenów w obszarach 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. Na obszarze planu nr 1 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UZ ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usług zdrowia – ośrodek hipoterapii i rehabilitacji;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne**, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - b) stajnie dla koni, hale ujeżdżeniowe,
 - c) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
 - d) zabudowa usług turystycznych,
 - e) zabudowa usług gastronomicznych,
 - f) zabudowa administracyjno – biurowa,
 - g) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - h) budynki gospodarcze, garaże,
 - i) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
 - j) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - k) zieleń, łąki, pastwiska,
 - l) infrastruktura techniczna,
 - m) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - n) obiekty małej architektury,
 - o) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) **dopuszcza się:**
 - a) realizację zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego,
 - b) realizację lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

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: 45%;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,
 - b) obiektów małej architektury: 5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy z zastrzeżeniem lit. d:
 - a) płaskie, łukowe,
 - b) wielospadowe,
 - c) o indywidualnej geometrii,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - płaskie,
 - dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
 - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 15. 1. Na **obszarze planu nr 1** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne i stanowiska postojowe,
 - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - c) zieleń, łąki, pastwiska,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) **zakaz** lokalizacji budynków;

4) **dopuszcza się** realizację parkingów naziemnych i stanowisk postojowych wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego terenu **1UZ**.

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: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów małej architektury: 5 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 16. 1. Na **obszarze planu nr 1** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZE** 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.

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: 95%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych : 12 m.

§ 17. 1. Na **obszarze planu nr 1** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren 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 terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KDD (ul. Elsnera) - 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

§ 18. 1. Na **obszarze planu nr 1** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** 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 terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla IKDW - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania oraz placu manewrowego.

§ 19. 1. Na **obszarze planu nr 2** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne i stanowiska postojowe,
- b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- c) zieleń, łąki, pastwiska,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) obiekty małej architektury,
- f) elementy wyposażenia miejskiego;

3) **zakaz** lokalizacji budynków;

4) **dopuszcza się** realizację parkingów naziemnych i stanowisk postojowych wyłącznie związanych z zabudową ustaloną na terenie **3US**.

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: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów małej architektury: 5 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 20. 1. Na **obszarze planu nr 2** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3US** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) zabudowa usług sportu i rekreacji - ośrodek jazdy konnej,
- b) zabudowa usług zdrowia – ośrodek hipoterapii i rehabilitacji,
- c) stajnie dla koni, hale ujeżdżeniowe,
- d) zabudowa usług turystycznych,
- e) zabudowa usług gastronomicznych,
- f) zabudowa administracyjno – biurowa,
- g) budynki gospodarcze, garaże,

- h) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
 - i) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - j) zieleń, łąki, pastwiska,
 - k) infrastruktura techniczna,
 - l) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - m) obiekty małej architektury,
 - n) elementy wyposażenia miejskiego.
- 3) **dopuszcza się** realizację zabudowy wyłącznie związanej z zabudową usług sportu i rekreacji - ośrodkiem jazdy konnej.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 49%;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,
 - b) obiektów małej architektury: 5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2,
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) dachy:
 - a) płaskie, łukowe,
 - b) dwuspadowe i wielospadowe,
 - c) o indywidualnej geometrii,
 - d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
 - 7) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy,
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90⁰ +/- 15⁰.

§ 21. 1. Na obszarze planu nr 3 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) zabudowa, w tym obiekty pomocnicze, związana z produkcją rolniczą, uprawami rolnymi oraz chowem i hodowlą zwierząt – koni,

b) stajnie dla koni, hale ujeżdżeniowe;

2) **przeznaczenie dopuszczalne**, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) zabudowa usług turystycznych,

b) zabudowa usług gastronomicznych,

c) zabudowa usług sportu i rekreacji,

d) zabudowa administracyjno – biurowa,

e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

f) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,

g) budynki gospodarcze, garaże,

h) pojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,

i) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

j) zieleń, łąki, pastwiska,

k) infrastruktura techniczna,

l) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,

m) obiekty małej architektury,

n) elementy wyposażenia miejskiego;

3) **dopuszcza się**:

a) realizację zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego,

b) realizację lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,

b) obiektów małej architektury: 6 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 1,2,

5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy z zastrzeżeniem lit. d:

a) płaskie, łukowe,

b) wielospadowe,

c) o indywidualnej geometrii,

d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- płaskie,
- dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
- wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,

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) dopuszcza się dachy w odcieniach zieleni z wyłączeniem dachu na budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym,
- c) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy.

§ 22. 1. Na **obszarze planu nr 3** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RU** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: produkcja rolnicza, uprawy rolne oraz chów i hodowla zwierząt – koni;

2) **przeznaczenie dopuszczalne**, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
- b) budynki gospodarcze,
- c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- e) zieleń, łąki, pastwiska,
- f) infrastruktura techniczna,
- g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- h) obiekty małej architektury,
- i) elementy wyposażenia miejskiego;

3) **dopuszcza się**:

- a) realizację parkingów naziemnych i stanowisk postojowych oraz budynków gospodarczych wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego terenu **1RU**,
- b) realizację zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m,
- b) obiektów małej architektury: 6 m,
- c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,001,
- b) maksymalna: 0,2;

5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

- a) płaskie, łukowe,
- b) wielospadowe,
- c) o indywidualnej geometrii;

7) kolorystyka:

- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, odcienie zieleni,
- b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy.

§ 23. 1. Na obszarze planu nr 3 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U, 2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług turystycznych,
- b) zabudowa usług gastronomicznych,
- c) zabudowa administracyjno – biurowa,
- d) zabudowa usług sportu i rekreacji,
- e) zabudowa usług handlu,
- f) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze,
- 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 jednokondygnacyjnych obiektów handlowych.

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) minimalna wysokość dla zabudowy usług handlu: 2 kondygnacje, 8 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,
 - b) budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m,
 - c) obiektów małej architektury: 5 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,

- b) maksymalna: 1,2,
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dachy:
 - a) płaskie, łukowe,
 - b) dwuspadowe i wielospadowe,
 - c) o indywidualnej geometrii,
 - 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 oraz kolor piaskowy;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 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: 90⁰ +/- 15⁰.

§ 24. 1. Na **obszarze planu nr 3** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne**:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) ogrody przydomowe,
 - c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
 - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - e) zieleń,
 - 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** nieuciążliwe usługi wbudowane.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,

- b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
 - c) obiektów małej architektury: 5 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,05;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
- a) płaskie,
 - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
 - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
 - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy,
 - c) dopuszcza się:
 - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
 - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 25. 1. Na **obszarze planu nr 3** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U/KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa,
- c) parkingi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) przeznaczenie dopuszczalne:
- b) budynki gospodarcze i garaże,

- c) ogrody przydomowe,
- d) dojazdy, dojścia,
- e) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- f) zieleni,
- g) infrastruktura techniczna,
- h) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- i) obiekty małej architektury,
- j) elementy wyposażenia miejskiego;

3) **zakaz:**

- a) sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż **100 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.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: 2 kondygnacje nadziemne, 9 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m,
 - c) obiektów małej architektury: 5 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,05,
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
 - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
 - e) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
 - f) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,

b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,

c) dopuszcza się:

- wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,

- stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 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: 16 m;

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

§ 26. 1. Na **obszarze planu nr 3** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”;

2) **przeznaczenie dopuszczalne**:

a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,

b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

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

d) zieleń przydrożna,

e) infrastruktura techniczna,

f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KDZ - 25 m.

§ 27. 1. Na **obszarze planu nr 3** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: teren 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 terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 2KDD - 10 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta.

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

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Zagospodarowania Przestrzennego
i Urbanistyki

mgr inż.arch. Wojciech Klasa

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Mateusz Handel

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Mikołowa

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Ze względu na brak uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera - obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej - obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej - obszar nr 3 w Mikołowie, Rada Miejska Mikołowa nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Mateusz Handeł

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

GLÓWNY SPECJALISTA
ds. Zagospodarowania Przestrzennego
i Urbanistyki

mgr inż. arch. Wojciech Klasa

Załącznik Nr 5 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), ustala, co następuje:

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

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie 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.

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Zagospodarowania Przestrzennego
i Urbanistyki

mgr inż. arch. Wojciech Klasa

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr VII/65/2019 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – teren nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – teren nr 2, przy ul. Młyńskiej – teren nr 3 w Mikołowie.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczeń terenów umożliwiających realizację usług związanych z działalnością rekreacyjną i sportową, służącą poprawie kondycji fizycznej. Na obszarze nr 1 przy ul. Elsnera planowana jest realizacja ośrodka terapeutycznego wspierającego rozwój dzieci i młodzieży przez komplementarne wykorzystanie hipoterapii. Na obszarze nr 2 planowana jest realizacja klubu jeździeckiego, gdzie inwestor zamierza szkolić zawodników jazdy konnej i stworzyć miejsce ogólnodostępne dla mieszkańców. Na obszarze nr 3 planowana jest realizacja ośrodka jeździeckiego z halą ujeżdżeniową oraz hodowlą koni.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przy sporządzaniu w/w planu uwzględniono:

- I. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy** zostały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie, 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 i wprowadzenia zakazu lokalizacji atrap imitujących dach stromy na budynkach. Do planu wprowadzono zakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy z dopuszczeniem ich realizacji, ale jako garaże otynkowane w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych. Ponadto dla terenów w całym obszarze planu ustalono zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych lub blachy od strony przestrzeni publicznych. W planie zawarto ograniczenia maksymalnych wysokości zabudowy oraz minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

Istotny wpływ w zakresie zachowania ładu przestrzennego mają ustalenia parametrów działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału w zakresie: minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego

drogi z której następuje obsługa komunikacyjna działki. Dla zachowania ładu przestrzennego kluczowe jest również ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych stosowanej w procedurze podziału, która dla terenów planowanych pod realizację ośrodka hipoterapii i ośrodków jazdy konnej wynosi od 2500 m² do 3000 m².

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: wód, gleby i ziemi przed degradacją lub zanieczyszczeniem, w tym w trakcie prac budowlanych; terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych; istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem. Ustalono nakaz zagospodarowania zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów i ochrony rowów melioracyjnych i istniejących drenaży. Zakazano prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne, 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 składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej.

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

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

Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych zapewniono poprzez zachowanie terenu obudowy ekologicznej cieków wodnych (IZE) i wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (min. 65%) dla terenu 2RU. Dla projektu planu nie było wymogu sporządzenia wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Plan wskazuje tereny, gdzie występują złoża kopalin.

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

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

W granicach obszarów objętych planem nie występują zabytki oraz stanowiska archeologiczne.

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

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

W kwestii ochrony przed hałasem ustalono 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.

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 i tereny zagrożone ruchami masowymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w zakresie wymogów kształtowania przestrzeni publicznej poprzez nakaz zagospodarowywania terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych. 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. Plan miejscowy, dla trzech obszarów, sporządzony jest w celu umożliwienia realizacji usług związanych z działalnością rekreacyjną i sportową, służącą poprawie kondycji fizycznej, poprzez wykorzystanie hipoterapii (obszar nr 1 przy ul. Elsnera), oraz umożliwienie realizacji ośrodków jeździeckich (obszar nr 2 przy ul. Oświęcimskiej oraz obszar nr 3 przy ul. Młyńskiej). Każdy z trzech obszarów objętych planem, z uwagi m. in. na oddalenie od siedlisk ludzkich stanowi atrakcyjne miejsce dla realizacji tych inwestycji. Do planu miejscowego zostały złożone wnioski inwestorów planujących realizację tych ośrodków, a więc ich uwzględnienie zwiększy atrakcyjność i wartość nieruchomości obszarów objętych planem.

6) prawo własności:

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie - było następstwem uwzględnienia wniosków złożonych o sporządzenie zmiany planu. Prawie wszystkie tereny objęte planem miejscowym stanowią własności wnioskujących. Przedmiotowy plan miejscowy sporządzono z poszanowaniem prawa własności.

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 zgodnej z ustaleniami szczegółowymi planu w celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego. Powyższe ograniczenie wysokości obejmuje także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia.

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

przestrzennym, upoważnia to sporządzającego projekt planu miejscowego do uznania uzgodnienia za pozytywne.

8) potrzeby interesu publicznego:

Ustalenia sporządzonego planu realizują potrzeby interesu publicznego poprzez:

- a) umożliwienie realizacji usług związanych z działalnością rekreacyjną i sportową poprzez wykorzystanie hipoterapii oraz umożliwienie realizacji ośrodków jeździeckich,
- b) wyznaczenie terenów zielonych stanowiących obudowę ekologiczną cieków wodnych dla utrzymania wysokiej jakości walorów przestrzennych i krajobrazowych,
- c) zagwarantowanie rezerw terenowych pod drogi publiczne.

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w §12. 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 dopuszczają realizację studni zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.
- 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,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu 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 i dopuszczenie na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania, a także wytwarzanie energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne zlokalizowane na dachach budynków,

- budowę stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej,
- rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć oraz budowę nowej,

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

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

Informację o podjęciu przez Radę Miejską Mikołowa uchwały inicjującej procedurę planistyczną Nr VII/65/2019 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – teren nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – teren nr 2, przy ul. Młyńskiej – teren nr 3 w Mikołowie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości w dniu 2 kwietnia 2019 r. w formie: ogłoszenia prasowego zamieszczonego w Gazecie Wyborczej, obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mikołowa. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu Miasta Mikołowa, ul. Rynek 16, Biuro Planowania Przestrzennego w terminie do dnia 24 kwietnia 2019 r.

Następnie po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania, projekt wyłożono do publicznego wglądu. Informację o wyłożeniu podano do publicznej wiadomości w dniu 09.06.2020 r., w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń, informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Mikołowa, a także ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16.06.2020 r. do 15.07.2020 r. w Urzędzie Miasta Mikołowa, udostępniono go także w Biuletynie Informacji Publicznej. Uwagi do planu można było składać do Burmistrza Mikołowa w terminie do 29.07.2020 r., a termin dyskusji ustalono na dzień 26.06.2020 r. Do projektu planu nie zostały wniesione uwagi.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równolegle prowadzono strategiczną ocenę 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. Przeprowadzone 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, opracowana została 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 § 12 ust. 3 projektu planu oraz dopuszczenia w przeznaczeniu każdego terenu lokalizacji infrastruktury technicznej. Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia zaopatrzenie w wodę. Jest również możliwość budowy i rozbudowy wodociągów zgodnie z rosnącym zapotrzebowaniem.

Ad. Art.1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie 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 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:

Obszar nr 1 jest obsługiwany z istniejącej drogi publicznej - ul. Elsnera.

Obszar nr 2, zlokalizowany na granicy Mikołowa i Rudy Śląskiej, ma zapewnioną obsługę komunikacyjną od istniejącej drogi publicznej ul. Oświęcimskiej poprzez tereny leśne. Zezwolenie na zawarcie umowy na korzystanie z odcinków leśnych o określonym przebiegu zostało wydane pismem Zn. Spr. ZZ-M-2126/555/2012 z dnia 22.08.2012 r.

Obszar nr 3, zlokalizowany na granicy Mikołowa, Wyr i Łazisk Górnych, ma zapewnioną obsługę komunikacyjną od istniejącej drogi publicznej ul. Pszczyńskiej poprzez tereny gminne.

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

W ustaleniach planu miejscowego:

- dla obszaru nr 1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- dla obszaru nr 2 - zabudowa mieszkaniowa nie została dopuszczona,
- dla obszaru nr 3 - obsługa transportem publicznym, gdzie przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, odbywa się po drodze publicznej położonej poza obszarem opracowania tj. po ul. Pszczyńskiej. Dla tego obszaru jest możliwość dla mieszkańców wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

W ustaleniach projektu planu dla wszystkich wskazanych w planie dróg publicznych dopuszczono realizację, ścieżek, tras i dróg rowerowych. Parametry terenów przeznaczonych pod drogi umożliwiają realizację chodników.

- 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. Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczeń umożliwiających realizację usług związanych z działalnością rekreacyjną i sportową, służącą poprawie kondycji fizycznej tj. umożliwienie realizacji ośrodka terapeutycznego wspierającego rozwój dzieci i młodzieży przez wykorzystanie hipoterapii, realizacji klubu jeździeckiego i ośrodka jeździeckiego z halą ujeżdżeniową oraz hodowlą koni.

Lokalizacja ww. obszarów poza terenami mieszkaniowymi umotywowana jest potrzebą wykształcenia jak najlepszych warunków dla koni tj. w oddaleniu od siedzisk ludzkich. Należy podkreślić, że bliskie sąsiedztwo zwierząt – koni może także stanowić potencjalną uciążliwość dla ludzi, dlatego zasadne jest zlokalizowanie tych przedsięwzięć w obszarach objętych planem.

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.)

Sporządzenie planu miejscowego wynika z potrzeby realizacji wniosków inwestorów planujących przedsięwzięcia związane z realizacją usług dla działalności rekreacyjnej i sportowej.

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

Dokument ten wskazuje na możliwość podejmowania zmian obowiązujących miejscowych planów w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie, może podnieść wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej, podatków od nieruchomości oraz dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, ale też spowodować wydatki związane z inwestycjami infrastrukturalnymi.

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

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Mateusz Handel

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Zagospodarowania Przestrzennego
i Urbanistyki

mgr inż.arch. Wojciech Klasa

