

**Projekt**

z dnia 2 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Paniowy – etap I,  
w rejonie ulic Elsnera, Gliwickiej i Rusinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 oraz pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz z uchwałą Nr XVII/400/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr 8 określonego dla potrzeb planu jako Paniowy

**Rada Miejska Mikołowa**

po stwierdzeniu że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Paniowy – etap I, w rejonie ulic Elsnera, Gliwickiej i Rusinów, 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 z dnia 28 listopada 2023 r.

**uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów  
dla obszaru Paniowy – etap I, w rejonie ulic Elsnera, Gliwickiej i Rusinów**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Paniowy – etap I, w rejonie ulic Elsnera, Gliwickiej i Rusinów, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

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

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

2. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Ustalenia ogólne;
- 2) Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Ustalenia końcowe.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru oddziaływania cmentarza o zasięgu 50 m;
- 5) granica obszaru oddziaływania cmentarza o zasięgu 150 m;
- 6) strefa ochronna obejmująca osuwisko wraz z 20 metrową strefą ochronną - z zakazem zabudowy;
- 7) zabytkowe budynki chronione ustaleniami planu;
- 8) zabytkowy obiekt małej architektury chroniony ustaleniami planu;
- 9) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Śmiłowice”;
- 10) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownia słoneczna;
- 11) strefa ochronna terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrowni słonecznej;
- 12) tereny wraz z symbolem cyfrowo - literowym dotyczące przeznaczenia terenu:
  - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - **UKR** - teren zabudowy usług kultu religijnego,
  - **RU** - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą i uprawami rolnymi,
  - **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - **UG/UT** - teren zabudowy usługowej gastronomicznej i turystyki,
  - **US** - teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji,
  - **KS** - teren zabudowy usługowej obsługi pojazdów,
  - **KP** – teren parkingu,

- **R/PEF** - tereny rolnicze, elektrowni słonecznej z dopuszczeniem magazynów energii,
- **R** – tereny rolnicze,
- **ZE** - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych,
- **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
- **Z** – tereny zieleni,
- **ZL** – tereny lasu,
- **IK** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
- **WZ** - teren infrastruktury technicznej z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- **KDGP** - teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
- **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KX** - tereny ciągów pieszych i rowerowych.

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

- 1) granica administracyjna miasta Mikołowa;
- 2) granice terenu górniczego „Śmiłowice”;
- 3) granice terenu górniczego „Bielszowice”;
- 4) granice terenu górniczego „Ornontowice II”;
- 5) granice terenu górniczego „Halemba I/II”;
- 6) granice obszaru górniczego „Śmiłowice”;
- 7) granice obszaru górniczego Halemba II pokłady od 338/1 do 402;
- 8) granice obszaru górniczego Halemba II pokłady od 403/1 do 510;
- 9) granice złoża węgla kamiennego „Halemba II”;
- 10) granice złoża metanu pokładów węgla „Halemba II”;
- 11) granice złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice”;
- 12) granice złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów - Panewniki”;
- 13) osuwiska;
- 14) ujęcie wody podziemnej „Śmiłowice”;
- 15) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica,
- 16) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Mikołów.

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

- 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 2) elementy układu komunikacyjnego poza obszarem opracowania;

- 3) obejmujące cały obszar planu: zasięg oddziaływania radaru meteorologicznego;
- 4) istniejąca infrastruktura techniczna:
  - a) sieć wodociągowa magistralna,
  - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV i 220kV,
  - c) sieci wodociągowe,
  - d) sieci kanalizacyjne,
  - e) sieci gazowe,
  - f) sieci elektroenergetyczne (pozostałe),
  - g) sieci telekomunikacyjne;
- 5) granica proponowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Śmiłowice”, wg dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędu i triasu „Rusinów” (Śmiłowice) w miejscowości Mikołów - Śmiłowice - zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 175/OS/2014 z dnia 29 stycznia 2014 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 rysunku 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) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć zespół instalacji, urządzeń i obiektów służących do wytwarzania energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego – odnawialnego źródła energii;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

- 9) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu, a także dociepleń budynków istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 11) **nieuciążliwych usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni ustalonej przez przepisy ustawy Prawo budowlane, w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: zdrowia - gabinety lekarskie, nauki i oświaty, kultury – pracownie artystyczne i galerie, wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, gabinety weterynaryjne, usługi obsługi turystyki;
- 12) **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;
- 13) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek lub magazyn energii w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku lub magazynu energii na powierzchnię terenu z pominięciem obiektów budowlanych i jego części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 17) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny dróg oraz tereny ciągów pieszych i rowerowych;
- 18) **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;
- 19) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem, uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej – stanowiący nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, nie więcej niż 49% powierzchni działki, w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 20) **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;

- 21) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, magazynów energii, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, magazynu energii, na powierzchnię terenu działki budowlanej; wyrażony w procentach;
- 22) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 23) **zabudowie chronionej przed hałasem** - należy przez to rozumieć **zabudowę zamieszkania zbiorowego** z wyłączeniem hoteli i moteli, a także budynki realizowane na terenach zabudowy, dla której przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w tym: budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, budynki przeznaczone na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, budynki mieszkalno - usługowe;
- 24) **terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe** - należy przez to rozumieć budowle nie będące budynkami służące uprawianiu sportu i rekreacji - t.j. boiska, place zabaw, korty, bieżnie, place gier, siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku;
- 25) **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;
- 26) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w oparciu o budynki użyteczności publicznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także budynki w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, gabinety weterynaryjne, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i o ile ustalenia szczegółowe w rozdziale 3 nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usługowej nie dopuszcza się: zabudowy usług handlu, usług obsługi pojazdów, stacji paliw, usług lakierniczych, usług blacharskich;
- 27) **zabudowie usług handlu** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup> o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usług handlu nie dopuszcza się: stacji paliw, sprzedaży maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych;
- 28) **zabudowie usług obsługi pojazdów** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu diagnostyki, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowe. W tak zdefiniowanej zabudowie usług obsługi pojazdów nie dopuszcza się stacji paliw, usług lakierniczych, usług blacharskich;
- 29) **zabudowie usług handlu hurtowego** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na sprzedaż towarów sprzedawcom detalicznym, użytkownikom przemysłowym, handlowym, profesjonalnym, korporacjom, instytucjom, lub innym hurtownikom, agentom

i pośrednikom prowadzącym działalność handlową, polegającą na zakupie i następnie odsprzedaży;

30) **zabudowie zamieszkania zbiorowego** - należy przez to rozumieć zabudowę o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

31) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną i ochronną przed pyłami i spalinami lub izolację widokową.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

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

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

- a) uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i starszych,
- b) koordynujących 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) sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy z zastrzeżeniem pkt 2b;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dachów zielonych na budynkach,
- b) realizację garaży wykonanych z blachy, o konstrukcji stalowej, wyłącznie otynkowanych w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych;

3) ustala się, że kolorystyka dachów wskazana w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy dachów zielonych oraz szkła;

4) ustalony w ustaleniach szczegółowych zakaz realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych nie dotyczy stacji paliw i ich zapleczy usługowo – handlowych.

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

- 1) zakaz nadbudowy i rozbudowy za wyjątkiem rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszenia, windy, itp., rozbudowy

związanej z wymogami bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu z zastrzeżeniem ust. 4;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę oraz roboty termomodernizacyjne z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w tym dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Dla zabudowy istniejącej, lub części zabudowy istniejącej, która na dzień uchwalenia planu wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 5, dopuszcza się:

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

5. Dla zabudowy istniejącej lub części zabudowy istniejącej, która na dzień uchwalenia planu wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną pomiędzy terenem przeznaczonym do zabudowy, a lasem zlokalizowanym poza obszarem objętym planem:

- a) ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się zachowanie zabudowy, a także nadbudowę, rozbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z wymogami ustalonymi w przepisach Prawa Budowlanego.

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

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

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

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej,
- b) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
- c) zabudowy systemami fotowoltaicznymi, magazynami energii,
- d) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:
  - w zakresie chowu lub hodowli zwierząt na terenach oznaczonym symbolami **2RU i 3RU**,
  - w zakresie produkcji rolniczej na terenach oznaczonym symbolami **1RU, 2RU i 3RU**,
  - na terenie oznaczonych symbolem: **1KS**,
  - w zakresie wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
  - w zakresie gospodarowania wodą w rolnictwie.



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

3. Dla terenów w całym obszarze planu ustala się:

1) nakaz:

- a) ochrony wód, gleby i ziemi przed degradacją lub zanieczyszczeniem, w tym w trakcie prac budowlanych lub w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- b) ochrony terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych (**ZE**), terenów lasów (**ZL**) i innych terenów zieleni,
- c) ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem,
- d) zagospodarowania powierzchnią biologicznie czynną powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów,
- e) zapewnienia ciągłości i ochrony przepływu cieków wodnych, 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) lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- d) składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej,
- e) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. Na obszarze objętym planem, ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, gdzie dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

5. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochronną terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrowni słonecznej, gdzie ustala się zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami.

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

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

- 1) budynek - ul. Gliwicka 120 - oznaczony na rysunku planu nr 1;
- 2) krzyż z figurą Matki Boskiej - ul. Gliwicka 120 - oznaczony na rysunku planu nr 2;
- 3) budynek - ul. Górnośląska 8 - oznaczony na rysunku planu nr 3.

2. Oznacza się na rysunku planu budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Mikołów, tj.: budynki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3.

3. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określają przepisy Rozdziału 3.

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

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicy:

- 1) terenu górniczego „Śmiłowice”;
- 2) terenu górniczego „Bielszowice”;
- 3) terenu górniczego „Ornontowice II”;
- 4) terenu górniczego „Halemba I/II”;
- 5) obszaru górniczego „Śmiłowice”;
- 6) obszaru górniczego Halemba II pokłady od 338/1 do 402;
- 7) obszaru górniczego Halemba II pokłady od 403/1 do 510;
- 8) złoża węgla kamiennego „Halemba II”;
- 9) granice złoża metanu pokładów węgla „Halemba II”;
- 10) złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice”;
- 11) złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów – Panewniki”.

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

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

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

4. Na obszarze objętym planem występują osuwiska, dla których ustala się 20 metrową strefę ochronną wokół osuwisk. W obszarze planu dla terenów, na których występują osuwiska i dla terenów dla których ustalono 20 metrową strefą ochronną:

- 1) ustala się nakaz:
  - a) zachowania stateczności skarp,
  - b) ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 2) ustala się zakaz:
  - a) uszczelniania powierzchni terenów powodujących zwiększenie wielkości i zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych,
  - b) podcinania dolnych części zboczy,
  - c) zabudowy;
- 3) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń pkt 1b oraz pkt 2a i 2b na terenie przeznaczonym pod drogę.

5. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest ujęcie wody podziemnej „Śmiłowice” oznaczone na rysunku planu.

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

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

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

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MNU, MN/U, UKR, U, UG/UT, US, KS**, 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 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

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

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

2. W obszarze objętym planem ustala się:

- a) nakaz uwzględnienia ograniczeń związanych z sąsiedztwem istniejących sieci infrastruktury technicznej, w zależności od ich rodzaju i parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dla danej sieci, w szczególności sieci magistralnej wodociągowej i napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV i 220KV,
- b) zakaz zwiększania poziomu rzędnych terenu, w tym tworzenia hałd i nasypów, bezpośrednio pod napowietrzными liniami elektroenergetycznymi,
- c) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m nad poziomem terenu, bezpośrednio pod napowietrzными liniami elektroenergetycznymi.

3. W obszarze objętym planem:

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

4. W obszarze planu ustala się wskazane na rysunku planu granice obszarów oddziaływania istniejącego cmentarza, położonego poza obszarem opracowania, o zasięgu 50 m i 150 m, gdzie dla terenów zlokalizowanych w granicy obszaru oddziaływania istniejącego cmentarza obowiązują przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 31.01.1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, w szczególności przepisy Rozporządzenia z dnia 25.08.1959 r. Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

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

1. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach Rozdziału 3.
2. Ustala się dla obszaru objętego planem zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi w ramach terenów oznaczonych symbolami 1KDGP, 1KDZ, 2KDZ oraz 2KDL.
3. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości stanowisk postojowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,
    - b) dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym:
      - dla gastronomii – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
      - dla usług kultu religijnego - 1 stanowisko na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - dla zabudowy usług handlu: 1 stanowisko dla każdego 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
      - dla zabudowy sportu, rekreacji i turystyki - 1 stanowisko dla 20 użytkowników, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe; dla niezabudowanych terenów sportu, rekreacji, turystyki - 1 stanowisko dla 50 użytkowników,
      - dla handlu hurtowego - 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
      - dla zabudowy usług obsługi pojazdów – 2 stanowiska na 1 stanowisko obsługi,
      - dla salonów sprzedaży pojazdów, komisów samochodowych – 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - c) dla składów i magazynów: 1 stanowisko na każdego 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
    - d) dla elektrowni słonecznej, magazynów energii - 2 miejsca postojowe dla obsługi elektrowni, magazynów energii,
    - e) dla zabudowy nie wymienionej w lit. a-d: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tj:
    - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
  - 4) w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych należy sytuować stanowiska postojowe dla rowerów, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności;

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

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

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

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

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

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

2. Ustala się dla obszaru objętego planem:

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

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

3. Ustala się zasady dotyczące **zaopatrzenia w wodę**:

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

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

4. Ustala się zasady dotyczące **odprowadzania ścieków**:

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

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

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

a) 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,

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

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

a) stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą,

b) stosowanie indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych.

7. Ustala się zasady dotyczące **zaopatrzenia w gaz**: dopuszcza się:

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

b) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników gazu.

8. Ustala się zasady dotyczące **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) na słupach oświetleniowych i elementach systemu 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.

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 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.

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

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) ogrody przydomowe, zieleń,
  - c) dojazdy niewyznaczone, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) zakaz sytuowania poziomej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu;
- 4) **dopuszcza się**:
  - a) nieuciążliwe usługi wbudowane,

- b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- c) dla zabudowy o której mowa w lit. b rozbudowę o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla niepełnosprawnych, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowę związaną z wymogami bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu,
- d) nowe dojazdy niewyznaczone dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 35%**,
  - b) dla terenu **3MN: 25%**;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 45%**,
  - b) dla terenu **3MN: 55%**;
- 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) budowli: **12 m**;
- 4) minimalna intensywność zabudowy:
  - a) dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 0,05**,
  - b) dla terenu **3MN: 0,02**;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 1,05**,
  - b) dla terenu **3MN: 0,75**;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 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) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 8) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,

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

c) dopuszcza się:

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

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

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 800 m<sup>2</sup>**,

b) dla terenu **3MN: 1500 m<sup>2</sup>**;

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

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 800 m<sup>2</sup>,

b) dla terenu 3MN: 1500 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) na terenie **8MNU** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, szeregowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa usług handlu,

c) budynki gospodarcze i garaże,

d) ogrody przydomowe, zieleń,

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

f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

g) infrastruktura techniczna,

h) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,

i) obiekty małej architektury,

j) elementy wyposażenia miejskiego,

k) terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe;



3) nakaz zachowania jednorodności obydwu części bliźniaka lub wszystkich segmentów w zabudowie szeregowej: ukształtowania brył dachów, artykulacji fasad oraz materiałów i kolorystyki;

4) **zakaz:**

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

5) **dopuszcza się:**

- a) realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego lub w zabudowę usługową,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- c) dla zabudowy o której mowa w lit. b rozbudowę o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla niepełnosprawnych, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowę związaną z wymogami bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu,
- d) nowe dojazdy niewyznaczone dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **35%**,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **45%**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: **2 kondygnacje nadziemne, 9 m**,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: **1 kondygnacja nadziemna i 6 m** dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub **1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m** w przypadku dachów płaskich,
  - c) budowli: **12 m**;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: **0,05**,
  - b) maksymalna: **1,05**,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od **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 usługowym, gospodarczym i garażu, dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;

7) kolorystyka:

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

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenie **8MNU: 500 m<sup>2</sup>**,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie **8MNU: 400 m<sup>2</sup>**,
- c) dla pozostałej zabudowy na terenach: **1MNU, 2MNU, 11MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU: 800 m<sup>2</sup>**,
- d) dla pozostałej zabudowy na terenach: **3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU – 700 m<sup>2</sup>**;

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

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

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenie 8MNU: 500 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie 8MNU: 400 m<sup>2</sup>,
- c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MNU, 2MNU, 11MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU: 800 m<sup>2</sup>,
- d) dla pozostałej zabudowy na terenach: 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU – 700 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenie 8MNU: 12 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie 8MNU: 10 m,
- c) dla pozostałej zabudowy na pozostałych terenach: 15 m;

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

**4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) na terenie **8MNU** wskazuje się **zabytkowy budynek** chroniony ustaleniami planu: budynek - ul. **Gliwicka 120** (oznaczony na rysunku planu nr 1), dla którego:

a) ustala się **nakaz:**

- zachowania formy zewnętrznej w zakresie gabarytów budynku, jego bryły i kształtu, szerokości, powierzchni zabudowy, kształtów i geometrii dachu,

- zachowania detalu architektonicznego elewacji, kompozycji, w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach, proporcji, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- zachowania ceglanego pokrycia elewacji,
- pokrycia dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym,

b) ustala się **zakaz**:

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

c) **dopuszcza się** lokalizację anten satelitarnych, klimatyzatorów i wentylatorów na budynku wyłącznie na elewacji tylnej.

2) na terenie **8MN/U** wskazuje się **zabytkowy obiekt małej architektury** chroniony ustaleniami planu: **krzyż z figurą Matki Boskiej - ul. Gliwicka 120** (oznaczony na rysunku planu **nr 2**), dla którego:

- a) ustala się nakaz utrzymania obiektu w historycznej formie,
- b) dopuszcza się przeniesienie obiektu w miejsce pozwalające na ekspozycję od strony bezpośrednio przyległych dróg publicznych.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) na terenie **1MN/U** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, szeregowa,
- c) na terenie **2MN/U** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- d) zabudowa usługowa,
- e) na terenach: **5MN/U, 7MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 17MN/U, 18MN/U**: zabudowa usług handlu hurtowego, składy i magazyny,
- f) na terenach: **10MN/U, 13MN/U, 15MN/U**: zabudowa usług obsługi pojazdów,
- g) na terenie **18MN/U**: zabudowa usług obsługi pojazdów, salony sprzedaży pojazdów, komis samochodowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usług handlu,
- b) budynki gospodarcze i garaże,
- c) ogrody przydomowe, zieleń,
- d) dojazdy niewyznaczone, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- e) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- f) infrastruktura techniczna,
- g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- h) obiekty małej architektury,

- i) elementy wyposażenia miejskiego,
  - j) terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe;
- 3) **nakaz** zachowania jednorodności obydwu części bliźniaka lub wszystkich segmentów w zabudowie szeregowej: ukształtowania brył dachów, artykulacji fasad oraz materiałów i kolorystyki;
- 4) **zakaz**:
- a) sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu,
  - b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych;
- 5) **dopuszcza się**:
- a) realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego,
  - b) nowe dojazdy niewyznaczone dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **40%**,
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **40%**;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: **2 kondygnacje nadziemne, 9 m**,
    - b) budynków gospodarczych i garaży: **1 kondygnacja nadziemna i 6 m** dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub **1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m** w przypadku dachów płaskich,
    - c) budowli: **12 m**;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: **0,05**,
    - b) maksymalna: **1,05**;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) dachy:
    - a) płaskie, kopertowe,
    - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od **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:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenach 1MN/U, 2MN/U: **600 m<sup>2</sup>**,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie 1MN/U: **400 m<sup>2</sup>**,
  - c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U: **800 m<sup>2</sup>**;
- 9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych z wyłączeniem budynku zlokalizowanego na terenie 8MN/U.

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

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenach 1MN/U, 2MN/U: 600 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie 1MN/U: 400 m<sup>2</sup>,
- c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U: 800 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenach 1MN/U, 2MN/U: 12 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie 1MN/U: 10 m,
- c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U: 15 m;

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

4. Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 11MN/U wskazuje się **zabytkowy budynek** chroniony ustaleniami planu: budynek - **ul. Górnośląska 8** - oznaczony na rysunku planu **nr 3**, dla którego:

a) ustala się **nakaz:**

- zachowania formy zewnętrznej w zakresie gabarytów budynku, jego bryły i kształtu, szerokości, kształtów i geometrii dachu,

- zachowania detalu architektonicznego elewacji, kompozycji, w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach, proporcji, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,

b) ustala się **zakaz**:

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

c) **dopuszcza się**:

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

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usług oświaty, nauki, wychowania,
- b) zabudowa usług opieki społecznej i socjalnej,
- c) zabudowa usług administracji,
- d) zabudowa mieszkaniowa,
- e) garaże,
- f) dojazdy niewyznaczone, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- g) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- h) zieleni,
- i) infrastruktura techniczna,
- j) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- k) obiekty małej architektury,
- l) elementy wyposażenia miejskiego;

3) dopuszcza się 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: **40%**;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **40%**;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków innych niż wymienione w lit. b: **2 kondygnacje nadziemne, 9 m**,
- b) 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) dzwonnicy: **20 m**,

- c) pozostałych budowli: **12 m**;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: **0,1**,
  - b) maksymalna: **1,2**;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem 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) o indywidualnej geometrii dla budynku kościoła;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: **1000 m<sup>2</sup>**.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) na terenie **1RU** - produkcja rolno – spożywcza w zakresie warzyw i owoców, uprawy rolne, oraz związana z tym zabudowa,
  - b) na terenach **2RU, 3RU** - produkcja rolnicza, uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt oraz związana z tym zabudowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) na terenie **2RU**: zabudowa administracyjno – biurowa,
  - b) budynki gospodarcze, szklarnie,
  - c) dojazdy niewyznaczone, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - e) zieleni,
  - f) infrastruktura techniczna,
  - g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - h) na terenie **1RU** terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe,
  - i) obiekty małej architektury;
- 3) **zakaz** na terenie **1RU** realizacji budynków inwentarskich dla chowu i hodowli zwierząt;
- 4) **dopuszcza się** na terenie **1RU** realizację parkingów naziemnych i stanowisk postojowych wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) na terenie **1RU**: **30%**,
  - b) na terenach **2RU, 3RU**: **40%**;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie **1RU**: **55%**,
  - b) na terenach **2RU, 3RU**: **40%**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b i c: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
  - b) na terenie **1RU** budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m,
  - c) na terenach **2RU, 3RU** budynków gospodarczych, inwentarskich: 1 kondygnacja nadziemna i 9 m,
  - d) budowli: **12 m**;
- 4) minimalna intensywność zabudowy:
  - a) a terenie **1RU**: **0,001**,
  - b) a terenach **2RU, 3RU**: **0,1**,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) a terenie **1RU**: **0,3**;
  - b) a terenach **2RU, 3RU**: **1,2**;
- 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dachy:
  - a) płaskie, łukowe, kopertowe, dwuspadowe, wielospadowe,
  - b) o indywidualnej geometrii;
- 8) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy;
- 9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa usług handlu,
  - c) na terenach **3U, 4U, 5U** – magazyny, handel hurtowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:



a) na terenie **1U**:

- zabudowa usług obsługi pojazdów,
- salony sprzedaży pojazdów, komisje samochodowe,
- magazyny, handel hurtowy,

b) na terenie **2U**:

- zabudowa usług obsługi pojazdów,
- magazyny, handel hurtowy,

c) na terenach **4U, 5U**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

d) na terenie **6U** - magazyny, handel hurtowy,

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

f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

g) zieleni,

h) infrastruktura techniczna,

i) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,

j) obiekty małej architektury,

k) elementy wyposażenia miejskiego.

3) **zakaz**:

a) na terenach **1U, 2U, 3U, 6U** zabudowy chronionej przed hałasem,

b) realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych, **z zastrzeżeniem pkt 4 lit.b;**

4) **dopuszcza się**:

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

b) na terenie **1U** realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego,

c) na terenie **2U** utrzymanie istniejącego na dzień uchwalenia planu budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z możliwością jego rozbudowy do 50% jego istniejącej na dzień uchwalenia planu powierzchni zabudowy oraz nadbudowy do wskaźnika określonego w planie.

d) nowe dojazdy niewyznaczone dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

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 na terenie innym niż **1U**: **2 kondygnacje, 8 m**;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków innych niż wymienione w **lit. b**:

- na terenie **1U**: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,

- na pozostałych terenach: **2 kondygnacje nadziemne, 9 m**,
- b) garaży: **1 kondygnacja** nadziemna i **6 m** dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub **1 kondygnacja** nadziemna i **3,5 m** w przypadku dachów płaskich,
- c) budowli: **12 m**;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: **0,05**,
  - b) maksymalna: **1,20**,
- 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dachy:
  - a) płaskie, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 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 garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 8) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
  - c) **dopuszcza się:**
    - na elewacjach budynku akcenty kolorystyczne o kolorach innych niż wymienione w lit. b, stanowiące maksymalnie 15% powierzchni każdej z elewacji,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: **800 m<sup>2</sup>**;
- 10) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usług gastronomicznych,
  - b) zabudowa usług turystycznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

3) **dopuszcza się** realizację zabudowy usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego i w budynki usługowe.

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: **30%**;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków:

- 2 kondygnacje nadziemne, **9 m** - przy dachu o którym mowa w pkt 6 a,
- 3 kondygnacje nadziemne, **12 m** - przy dachu o którym mowa w pkt 6 b i c,

c) budowli: **12 m**;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: **0,05**,

b) maksymalna: **1,35**;

5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem 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) 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**:

- na elewacjach budynku akcenty kolorystyczne o kolorach innych niż wymienione w lit. b, stanowiące maksymalnie 15% powierzchni każdej z elewacji,
- 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 m<sup>2</sup>**;

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

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

1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa sportu i rekreacji,
- b) terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zaplecza szatniowo – sanitarne,
- b) zabudowa usług gastronomicznych,
- c) zabudowa usług handlu,
- d) zabudowa usług kultury,
- e) dojazdy niewyznaczone, dojścia,
- f) parkingi naziemne i stanowiska postojowe - na potrzeby obsługi przeznaczenia podstawowego,
- g) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- h) zieleni,
- i) infrastruktura techniczna,
- j) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- k) obiekty małej architektury,
- l) elementy wyposażenia miejskiego;

3) **dopuszcza się:**

- a) realizację zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego,
- b) zastosowanie syntetycznej nawierzchni boisk, w tym sztuczną trawę,
- c) obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji syntetycznej nawierzchni o której mowa w lit. b do poziomu **30%**.

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: **50%**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: **2 kondygnacje** nadziemne, **9 m**,
  - b) budowli: **12 m**;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: **0,0**;
  - b) maksymalna: **0,5**;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie, łukowe, kopertowe,
  - b) dwuspadowe i wielospadowe 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) 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 na elewacjach budynku akcenty kolorystyczne o kolorach innych niż wymienione w lit. b, stanowiące maksymalnie 15% powierzchni każdej z elewacji.
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: **1000 m<sup>2</sup>**;
- 9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usług obsługi pojazdów,
  - b) stacja paliw,
  - c) salony sprzedaży pojazdów, komisje samochodowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

3) **dopuszcza się:**

- a) zaplecza usługowo – handlowe wyłącznie związane z obsługą przeznaczenia podstawowego,
- b) nowe dojazdy niewyznaczone dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

4) **zakaz** realizacji zabudowy chronionej przed hałasem.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **40%**;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **40%**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: **2 kondygnacje nadziemne, 9 m,**
  - b) budowli: **12 m;**
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: **0,05,**
  - b) maksymalna: **1,2,**
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem 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) 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 na elewacjach budynków akcenty kolorystyczne o kolorach innych niż wymienione w lit. b, stanowiące maksymalnie 15% powierzchni każdej z elewacji,
- d) dopuszcza się stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: **800 m<sup>2</sup>**.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking naziemny - terenowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy niewyznaczone, dojścia,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) zieleń,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) elementy wyposażenia miejskiego.
- 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 działki budowlanej: **15%**;
- 2) maksymalna wysokość budowli : **12 m**.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R/PEF**, **2R/PEF**, **3R/PEF**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze;
  - b) elektrownia słoneczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy niewyznaczone, dojścia,
  - b) stanowiska postojowe na potrzeby obsługi elektrowni słonecznej, magazynów energii,
  - c) zieleń,
  - d) infrastruktura techniczna;
  - e) obiekty małej architektury,

- f) elementy wyposażenia miejskiego,
- g) na terenie **2R/PEF** magazyny energii;
- 3) **dopuszcza się** realizację pomieszczeń socjalnych i magazynowych, zaplecza technicznego, dla doraźnej obsługi terenów wyłącznie na potrzeby obsługi:
  - a) elektrowni słonecznej,
  - b) magazynów energii;
- 4) **nakaz** uwzględnienia strefy ochronnej o której mowa w § 7 ust. 5;
- 5) **zakaz**:
  - a) realizacji zabudowy nie związanej z elektrownią słoneczną, magazynami energii,
  - b) realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni **terenu** zajętego przez elektrownię słoneczną: **90%**;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) obiektów o których mowa w ust. 1 pkt 3: **0,4%** lecz nie więcej niż **200 m<sup>2</sup>** powierzchni zabudowy na budynek,
  - b) magazynów energii: **10%**;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach **1R/PEF, 2R/PEF: 25%**,
  - b) na terenie **3R/PEF: 35%**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 1 kondygnacja i 6 m,
  - b) masztów odgromowych: 16 m,
  - c) pozostałych budowli: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy :
  - a) minimalna: 0,0,
  - b) maksymalna: 0,7, w tym dla budynków: 0,004,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy: strome, płaskie;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: odcienie beżu, szarości, bieli, brązu, grafitu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy niewyznaczone, dojścia,



- b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- c) zieleni,
- d) infrastruktura techniczna;

3) **zakaz** lokalizacji budynków.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: **90%**.
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) istniejących konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych: 50 m,
  - b) pozostałych budowli: **12 m**.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZE, 2ZE, 3ZE, 4ZE, 5ZE**, 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, dojazdy niewyznaczone,
  - e) uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze;
- 3) **zakaz** lokalizacji budynków.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: **95%**;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) istniejących konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych: 50 m,
  - b) pozostałych budowli: **12 m**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) parkingi naziemne, stanowiska postojowe;
- 3) **zakaz** lokalizacji budynków.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: **80%**;
- 2) maksymalna wysokość budowli: **12 m**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy niewyznaczone, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) **dopuszcza się** na terenie **4Z** terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe;
- 4) **zakaz** lokalizacji budynków.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: **80%**.
- 2) maksymalna wysokość budowli: **12 m**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: las, o którym mowa w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz ścieżki i trasy rowerowe, piesze, infrastruktura techniczna – nie wymagające zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy niewyznaczone, dojścia,
  - b) zieleń,
  - c) infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt 1,
  - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach **1IK, 3IK**: **20%**,
  - b) na terenie **2IK**: **35%**;
- 2) maksymalna wysokość budowli: **12 m**.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy niewyznaczone, dojścia,
  - b) zieleń,
  - c) infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt 1,

d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu;

3) **nakaz:**

a) uwzględnienia lokalizacji ujęcia wody podziemnej „Śmiłowice”, zgodnie z §9 ust. 5,

b) uwzględnienia strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Śmiłowice” zgodnie z §9 ust. 6.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: **30%**;

2) maksymalna wysokość budowli: **12 m**.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,

b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi,

d) zieleń przydrożna,

e) infrastruktura techniczna,

f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, (ul. Gliwickiej) - **30 m**, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ**, 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 terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

1) dla **1KDZ (ul. Rusinów)** - **12 m**;

2) dla **2KDZ (ul. Rusinów)** - **12 m**, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zwężeniem przy granicy obszaru objętego planem.

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

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

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi,
  - d) zieleń przydrożna,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

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

- 1) dla **1KDL** - **12 m**;
- 2) dla **2KDL** - **12 m** i **15 m** poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla **3KDL** (ul. Józefa Elsnera) – od **12 m** do **17 m** z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 4) dla **4KDL** (ul. Józefa Elsnera) - **15 m**;
- 5) dla **5KDL** (ul. Górnosłaska) – **12 m** z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 6) dla **6KDL** – **12 m**;
- 7) dla **7KDL** - **12 m** z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 8) dla **8KDL** - **10 m** z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 9) dla **9KDL** (ul. Zgody) - **10 m**.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**, 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 terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla **1KDD** (ul. Ignacego Paderewskiego) - **8 m** z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 2) dla **2KDD** (ul. Ignacego Paderewskiego) - **12 m** z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;
- 3) dla **3KDD** (ul. Wojciecha Kilara)- **10 m**;
- 4) dla **4KDD** (ul. Władysława Szpillmana) – **10 m**;
- 5) dla **5KDD** - **10 m**;
- 6) dla **6KDD** (ul. Miętowa) – **10 m**;
- 7) dla **7KDD** – **8 m**, z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;
- 8) dla **8KDD** – od **3 m** do **0 m** przy granicy obszaru objętego planem;
- 9) dla **9KDD**– od **6 m** do **0 m** - przy granicy obszaru objętego planem.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - b) zieleń przydrożna,
  - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla **1KDW - 7 m** z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego;
- 2) dla **2KDW – 10 m** z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego;
- 3) dla **3KDW - 6 m** z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 4) dla **4KDW- 6 m**;
- 5) dla **5KDW- 5 m** z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego;
- 6) dla **6KDW – 6 m**;
- 7) dla **7KDW- 5,20 m**;
- 8) dla **8KDW – 10 m**;
- 8) dla **9KDW – 6 m**;
- 9) dla **10KDW – 6 m**;
- 11) dla **11KDW – 6 m** z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 12) dla **12KDW – 6 m** z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

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

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

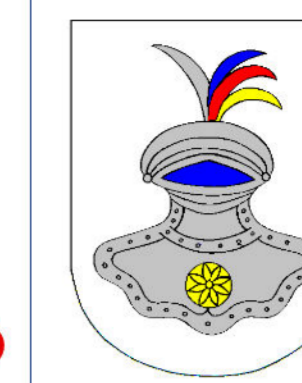
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 39. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

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

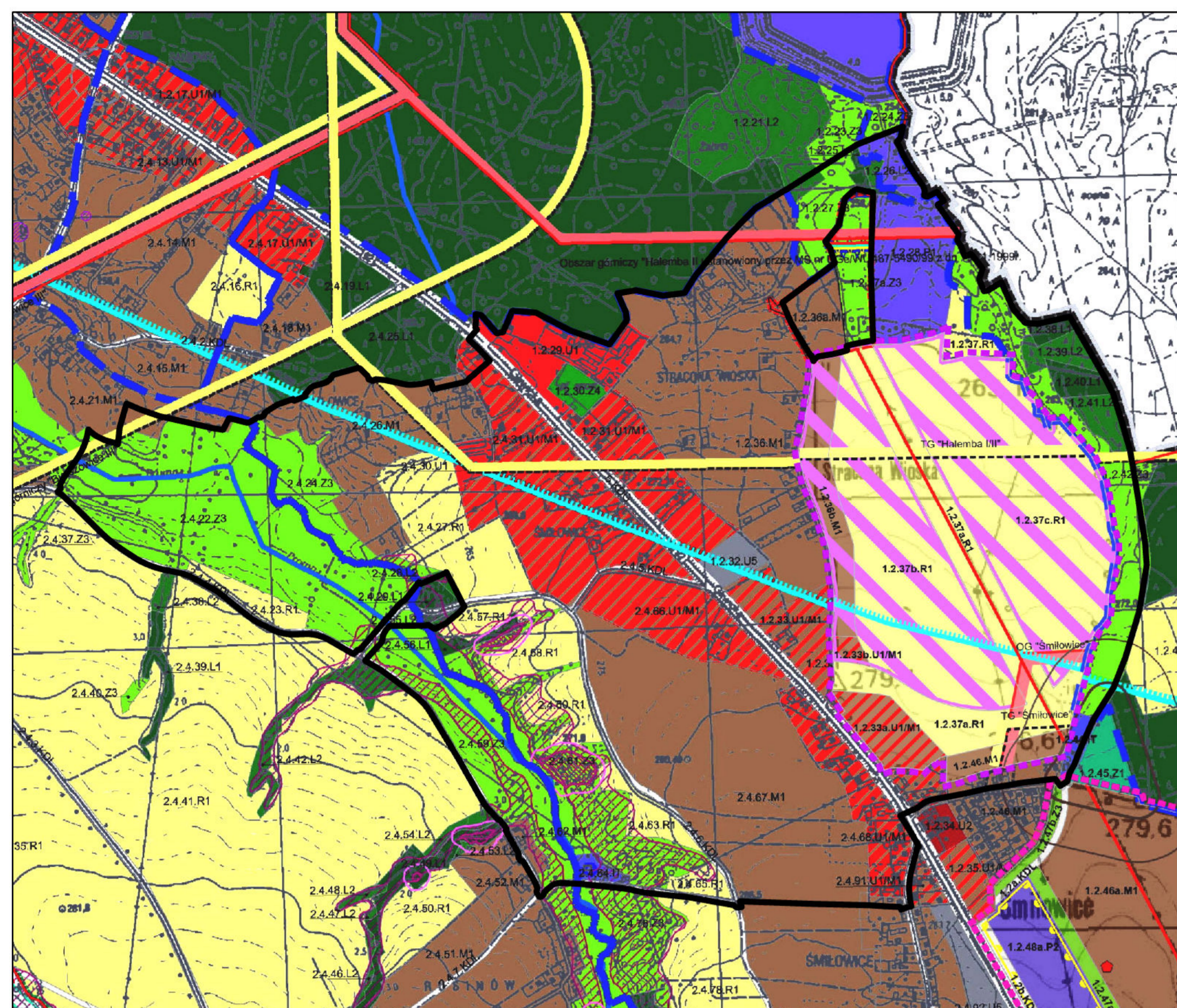
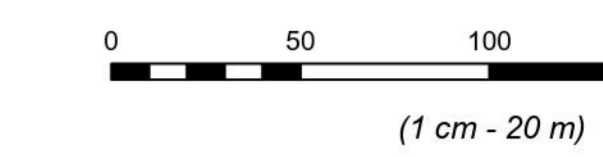
# WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁÓWA"

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA MIKOŁÓW DLA OBSZARU PANIOWY – ETAP I, W REJONIE ULIC ELSNERA, GLIWICKIEJ I RUSINÓW



### RYСУNEK PLANU

Skala 1:2000



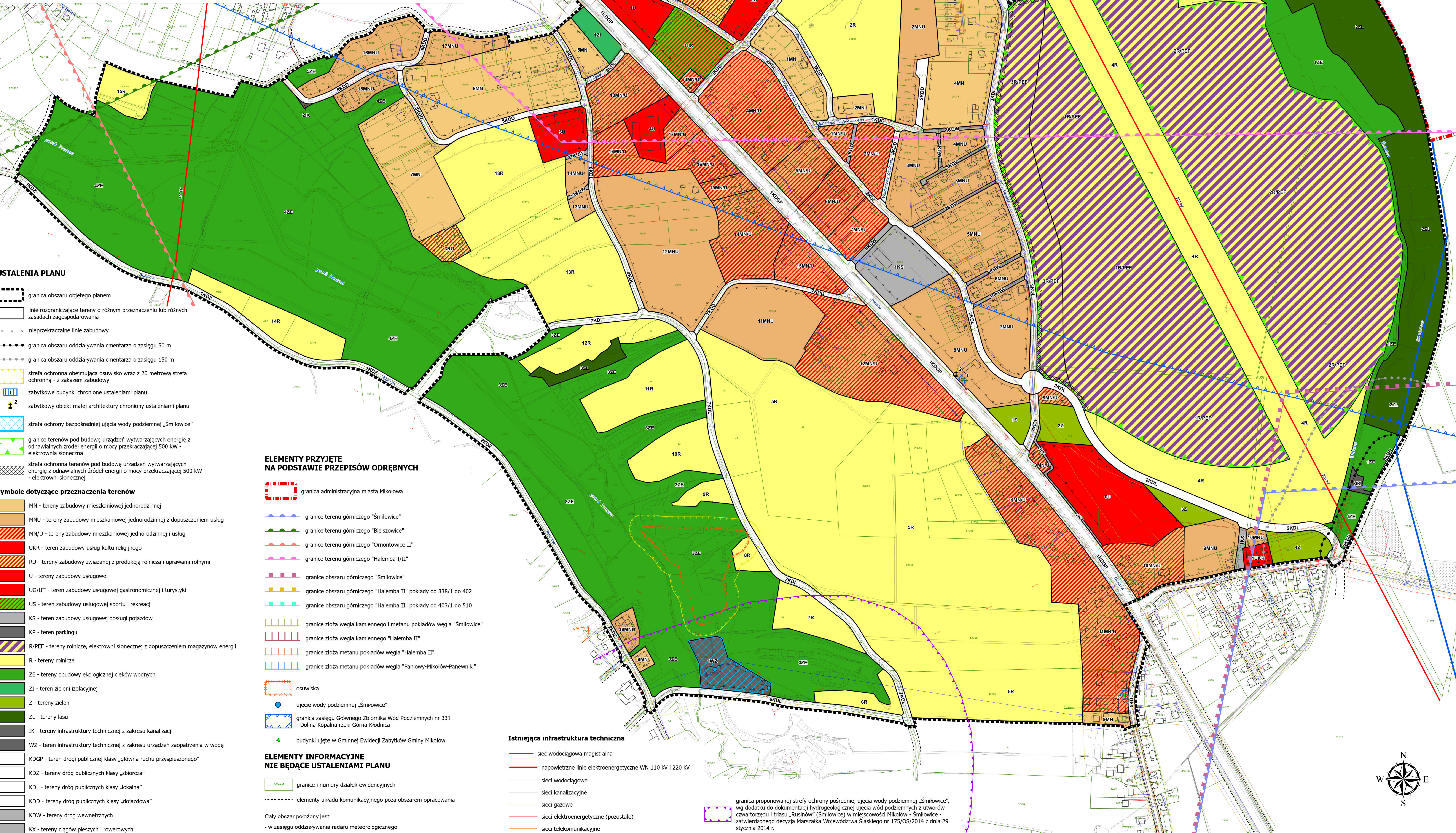
- INFORMACJE:**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
  - GRANICA ZMIANY STUDIUM
  - GRANICA GMINI SĄSIEDZICH
  - STREFA OCHRONY SĄSIEDZIEJ CEMENTARZA
- USTALENIA STUDIUM:**
- SYMBOL TERENU STUDIUM
  - SYMBOL TERENU UJĘCIOWEGO STUDIUM/SYMBOL DROGI
  - STREFA OCHRONY ADMINISTRACYJNEJ
  - STREFA POTENCJALNEGO ROZWOJU KOMUNIKACJI, W GRANICACH KTORZEJ STUDIUM DOPUSZCZA ROZBUDOWĘ DRÓG ISTNIEJĄCYCH, PRZEBUDOWĘ WŁOSÓW DRÓGOWYCH, NOWE DROGI UJĘCIOWE, PODSTAWOWYCH I UZUPELNIACZĄCYCH, DLA KOTRYCH DECYZJA O LOKALIZACJI I WYTYCZENIU POWINNA NASTĄPIĆ NA ETAPIE PLANU MIEJSCOWEGO
- TERENY LINIOWE STUDIUM:**
- KDG - TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
  - KDL - TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- PRZEZNACZENIA DOMINUJĄCE TERENÓW:**
- MI - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
  - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
  - UKR - TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ
  - RU - TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z PRODUKcją ROLNICZĄ I UPRAWAMI ROLNYMI
  - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UG/UT - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ GASTRONOMICZNEJ I TURYSTYKI
  - US - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ SPORTU I REKREACJI
  - KS - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ OBSŁUGI POJAZDÓW
  - KP - TERENY PARKINGU
  - R/PEF - TERENY ROLNICZE, ELEKTROWNI SŁONECZNEJ Z DOPUSZCZENIEM MAGAZYNÓW ENERGII
  - R - TERENY ROLNICZE
  - ZE - TERENY OBUJĘCIEKÓW EKOLOGICZNEJ CIĘKÓW WODNYCH
  - ZI - TERENY ZIELI IZOLACYJNEJ
  - Z - TERENY ZIELI
  - ZL - TERENY LASU
  - IK - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z KRAJÓBRAZU
  - WZ - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z KRAJÓBRAZU ZAOPATRZENIA W WODĘ
  - KDGP - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY „GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO”
  - KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY „ZBIORCZA”
  - KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY „LOKALNA”
  - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY „DOJAZDOWA”
  - KDW - TERENY DRÓG WĘDRZYCH
  - KX - TERENY CIĄGÓW PIESZYCH I ROWEROWYCH

- PRZEZNACZENIA WENIĄTRZ TERENÓW:**
- WODY POWIERZCHNIOWE
- USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:**
- STANDOWSKA ARCHEOLOGICZNA
- USTALENIA OCHRONY ZASOBÓW PRZYRODY, ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- TERENY, NA KOTRYCH WYSTĘPUJĄ RUCHY MASOWE ZIEMI
  - STREFA BUFOROWA 20-METROWA TERENÓW, NA KOTRYCH WYSTĘPUJĄ RUCHY MASOWE ZIEMI
  - OBZARY ZAGRODZONE RUCHAMI MASOWYMI
  - GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
  - GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
  - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 331 DOLINA KOPALNA RZĘKI GÓRKA KODNICA
  - WIĘCIE WODY
- UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM WPROWADZONE UCHWAŁĄ RADY MIEJSCOWEJ MIASTA MIKOŁÓWA W DNIU 29 STYCZNIA 2014 R. W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁÓWA:**
- UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM WPROWADZONE UCHWAŁĄ RADY MIEJSCOWEJ MIASTA MIKOŁÓWA W DNIU 29 STYCZNIA 2014 R. W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁÓWA:**

- UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM WPROWADZONE UCHWAŁĄ RADY MIEJSCOWEJ MIASTA MIKOŁÓWA W DNIU 29 STYCZNIA 2014 R. W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁÓWA:**
- UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM WPROWADZONE UCHWAŁĄ RADY MIEJSCOWEJ MIASTA MIKOŁÓWA W DNIU 29 STYCZNIA 2014 R. W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁÓWA:**

Skala 1:10 000

granicą obszaru objętego planem



### USTALENIA PLANU

- granicą obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granicą obszaru oddziaływania cementarza o zasięgu 50 m
- granicą obszaru oddziaływania cementarza o zasięgu 150 m
- strefa ochronna obejmująca oswoiw wraz z 20 metrową strefą ochronną - z zakazem zabudowy
- zabytkowe budynki chronione ustaleniami planu
- zabytkowy obiekt małej architektury chroniony ustaleniami planu
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Śmiłowice”
- granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrownia słoneczna
- strefa ochronna terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrowni słonecznej

### Symbolle dotyczące przeznaczenia terenów

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- UKR - teren zabudowy usług kultury religijnej
- RU - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą i uprawami rolnymi
- U - tereny zabudowy usługowej
- UG/UT - teren zabudowy usługowej gastronomicznej i turystyki
- US - teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji
- KS - teren zabudowy usługowej obsługi pojazdów
- KP - teren parkingu
- R/PEF - tereny rolnicze, elektrowni słonecznej z dopuszczeniem magazynów energii
- R - tereny rolnicze
- ZE - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych
- ZI - teren zieleni izolacyjnej
- Z - tereny zieleni
- ZL - tereny lasu
- IK - tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji
- WZ - teren infrastruktury technicznej z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę
- KDGP - teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”
- KDL - tereny dróg publicznych klasy „lokalna”
- KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”
- KDW - tereny dróg wędznych
- KX - tereny ciągów pieszych i rowerowych

### ELEMENTY PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granicą administracyjną miasta Mikołowa
- granicę terenu górnictwa „Śmiłowice”
- granicę terenu górnictwa „Bieszowice”
- granicę terenu górnictwa „Ornontowice II”
- granicę terenu górnictwa „Halemba I/II”
- granicę obszaru górnictwa „Śmiłowice”
- granicę obszaru górnictwa „Halemba II” pokłady od 338/1 do 402
- granicę obszaru górnictwa „Halemba II” pokłady od 403/1 do 510
- granicę złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice”
- granicę złoża węgla kamiennego „Halemba II”
- granicę złoża metanu pokładów węgla „Halemba II”
- granicę złoża metanu pokładów węgla „Paniowy-Mikołów-Panewniki”
- oswińska
- ujęcie wody podziemnej „Śmiłowice”
- granicę zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 - Dolina Kopalnia rzeki Górna Kodnica
- budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Mikołów

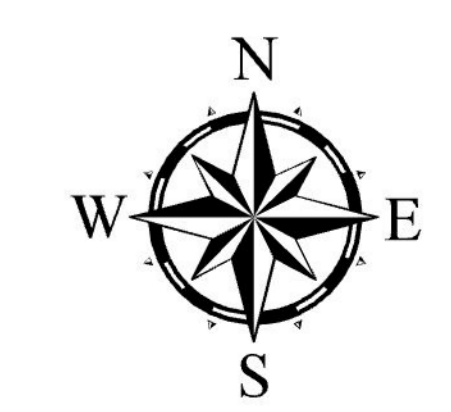
### ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granicę i numery działek ewidencyjnych
  - elementy układu komunikacyjnego poza obszarem opracowania
- Cały obszar położony jest:  
- w zasięgu oddziaływania radaru meteorologicznego

### Istniejąca infrastruktura techniczna

- sieć wodociągowa magistralna
- napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110 kV i 220 kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjne
- sieci gazowe
- sieci elektroenergetyczne (pozostałe)
- sieci telekomunikacyjne

granicą proponowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Śmiłowice”, wg dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędz i trąsu „Rusinów” (Śmiłowice) w miejscowości Mikołów - Śmiłowice zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 175/OS/2014 z dnia 29 stycznia 2014 r.



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

Rada Miejska Mikołowa działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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.

Uzasadnienie do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia ..... 2024 r.

z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Paniowy – etap I, **w rejonie ulic Elsnera, Gliwickiej i Rusinów**

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XVII/400/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr 8 określonego dla potrzeb planu jako Paniowy. Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar w rejonie ulic Elsnera, Gliwickiej i Rusinów o powierzchni ok. 245 ha.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie dalszego rozwoju zabudowy głównie mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, a także budowa dużej elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500kW. Celem jest także uporządkowanie, uczytelnienie i rozwój układu komunikacyjnego, oraz rozpatrzenie wniosków właścicieli i użytkowników nieruchomości.

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

**I. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy**, zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Paniowy – etap I, w rejonie ulic Elsnera, Gliwickiej i Rusinów, 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 zawarto ograniczenia maksymalnych wysokości zabudowy, wymagania dotyczące geometrii dachów, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, a także ustalenia w zakresie kolorystyki dachów i ścian budynków.

Ponadto w ustaleniach szczegółowych planu zawarto ustalenia, aby nowe dojazdy niewyznaczone dla nowo wydzielonych działek budowlanych miały szerokość nie mniejszą niż 5 m oraz nakaz, aby od strony przestrzeni publicznych zewnętrzne ściany budynku były usytuowane równolegle do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.

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 realizacji garaży wykonanych z blachy, o konstrukcji stalowej, 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 poziomu terenu.

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

Wymagania ochrony środowiska 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 lub w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, a także ochrony obudowy ekologicznej cieków wodnych, terenów lasów i innych terenów zieleni.

Nakazano ochronę istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem oraz ustalono zagospodarowanie powierzchnią biologicznie czynną powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów oraz zapewnienie ciągłości i ochrony przepływu cieków wodnych, 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, ustalono też zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

W planie wprowadzono zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w tym złomem oraz odpadami niebezpiecznymi, z dopuszczeniem jednak czasowego przechowywania w budynkach odpadów wytworzonych przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia - zgodnie z ustawą o odpadach oraz nakazano zabezpieczenie odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych.

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

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

Obszar planu zlokalizowany jest częściowo na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 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.

W planie wyznaczono granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW. Wzdłuż ulicy Elsnera ustalono strefę ochronną z zakazem realizacji paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami.

W planie wskazano osuwisko i ustalono wokół niego 20 metrową strefę ochronną. Dla osuwiska i dla strefy wokół niego ustalono nakaz zachowania stateczności skarp i ochrony istniejących

zadrzewień i zakrzewień. Ponadto wprowadzono zakaz uszczelniania powierzchni terenów powodujących zwiększenie wielkości i zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych, podcinania dolnych części zboczy, oraz zabudowy. Dopuszczono jednak odstąpienie od części ww. ustaleń na terenie przeznaczonym pod drogę.

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

Do planu w ramach zasad ochrony środowiska wprowadzono ponadto zakazy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz wskazano przedsięwzięcia wyłączone z powyższego zakazu.

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

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w planie, w ustaleniach szczegółowych wskazano dwa budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Mikołów, tj. przy ul. Gliwickiej 120 i ul. Górnośląskiej 8 oraz obiekt małej architektury - krzyż z figurą Matki Boskiej przy ul. Gliwickiej 120. Dla ochrony konserwatorskiej tych obiektów w planie ustalono indywidualnie nakazy i zakazy.

### **4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.**

Zakres wymagań dotyczący ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami wiąże się w większości z uzasadnieniem przyjęcia wymagań ochrony środowiska (pkt 2), a także ustaleniem zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych stosownie do przeznaczenia danego terenu i funkcji z nim związanych oraz nakazu 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 i 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. Ponadto plan ustala zakaz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne.

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

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

Obszar objęty planem położony jest na obrzeżu Mikołowa, ma niską intensywność zabudowy i zabudowany jest głównie domami jednorodzinnymi wolnostojącymi. Obszar ten, ze względu na powyższe, a także ze względu na walory krajobrazowe, stanowi atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Do w/w planu miejscowego zostały złożone wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i przeznaczonych pod zieleń (ustalonych w obowiązującym planie miejscowym z 2004 r.) na cele zabudowy, głównie mieszkaniowej, ale też mieszkaniowo – usługowej, usługowej, oraz

magazynowej. Został też złożony wniosek o dopuszczenie lokalizacji urządzeń do produkcji energii z źródeł odnawialnych - farmy fotowoltaicznej.

Takie zmiany planu wiążą się z wielokrotnym wzrostem wartości poszczególnych nieruchomości. Uwzględniając poszczególne wnioski, a także wprowadzając do planu ustalenia dla poszczególnych terenów zwracano uwagę, aby wprowadzana do planu nowa zabudowa stanowiła atrakcyjne sąsiedztwo i uzupełnienie istniejącej zabudowy. Uwzględnienie wniosku o wyznaczenie terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - elektrownię słoneczną, jest elementem realizacji prowadzonej polityki klimatyczno - energetycznej w Polsce.

Należy podkreślić, iż celem planu nie jest jedynie uzyskanie jak najwyższych korzyści ekonomicznych wynikających z ustalonego w planie przeznaczenia terenu, ale także ochrona interesu publicznego, w tym ochrona terenów leśnych, rolnych, oraz innych terenów zielonych. Należy wziąć pod uwagę, że równoległe z rozwojem zabudowy niezbędny jest proporcjonalny rozwój systemu komunikacji.

#### **6) prawo własności:**

Przystąpienie do sporządzenia I etapu nowego planu dla obszaru Paniowy było między innymi następstwem wniosków złożonych o zmianę planu. Sporządzając projekt planu miejscowego, uwzględniano konieczność poszanowania prawa własności - większość z tych wniosków została w projekcie planu uwzględniona. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na fakt, iż w większości tereny w obszarze planu stanowią własność prywatną, oraz z uwagi na brak innych możliwości, część układu komunikacyjnego przeprowadzono przez tereny stanowiące własność osób fizycznych.

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

Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zagwarantowano poprzez uwzględnienie istniejącego skomunikowania terenów, w szczególności z DK44 – ul Gliwickiej.

W projekcie planu miejscowego ustalono ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości 360 m n.p.m (z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych) celem zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego. W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie do: Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatury w Katowicach, Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Komendy Wojewódzkiej Policji w Katowicach, Komendy Powiatowej Policji w Mikołowie i Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji.

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

Ustalenia sporządzonego planu realizują potrzeby interesu publicznego poprzez:

a) zagwarantowanie rezerw terenowych pod nowe drogi publiczne, w tym od ulicy Jesionowej do ulicy Elsnera,

b) wyznaczenie i zachowanie istniejących terenów rolnych, leśnych oraz zieleni, w tym wzdłuż potoków Promna i Żabnica,

c) uwzględnienie ujęcia wody podziemnej „Śmiłowice” i ustalenie wokół niego strefy ochrony bezpośredniej, a także wskazanie granicy proponowanej strefy ochrony pośredniej ww ujęcia - zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 175/OS/2014 z dnia 29 stycznia 2014 r.

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

Obszar objęty projektem planu jest terenem częściowo zurbanizowanym i w części zurbanizowanej uzbrojonym. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały

określone w §13. Dotyczą zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, gaz, energię elektryczną i ustalają:

- zapewnienie zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej oraz dopuszczenie realizacji studni zgodnie z przepisami odrębnymi, 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,

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

- stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą lub dopuszczenie indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych,

- 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 identyfikacji miejskiej stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania. Dodatkowo wytwarzanie energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne i 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 lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ochrony gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne i dopuszczono przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu infrastruktury technicznej i systemów fotowoltaicznych.

#### **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 XVII/400/2016 z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr 8 określonego dla potrzeb sporządzenia planu jako Paniowy, wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości w dniu 21 lutego 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 15 marca 2023 r.

W dniu 22.11.2023 r. (zgodnie z art. 67h ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw) udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mikołowa projekt przedmiotowego planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w wersji będącej przedmiotem opiniowania i uzgodnień.

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości w dniu 31.01.2024 r. w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołowa, informacji w BIP Urzędu Miasta Mikołowa oraz ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. Ustalono termin wyłożenia w dniach od 7 lutego do 6 marca 2024 r. Wskazano, że uwagi do planu należy składać na piśmie do Burmistrza Mikołowa w terminie do 20 marca 2024 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zostały złożone uwagi/ nie zostały złożone uwagi. Uwagi nieuwzględnione oraz nieuwzględnione w części wskazano w załączniku do niniejszej uchwały, natomiast uwagi uwzględnione mają swoje odzwierciedlenie w projekcie planu.

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

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równolegle przeprowadzono 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. Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Dokumentacja prac planistycznych, poświadczająca wykonywanie czynności, o których mowa w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została opracowana stosownie do wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Możliwość i warunki prowadzenia właściwej gospodarki z zakresu zaopatrzenia w wodę zapewniają ustalenia zawarte w § 13 ust. 3 projektu planu oraz dopuszczenia w przeznaczeniu każdego terenu w obszarze objętym planem lokalizacji infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

Skala obszarów wyznaczonych pod zabudowę w projekcie planu wynika z obecnych terenów przeznaczonych pod zabudowę i pozytywnie rozpatrzonych wniosków mieszkańców składanych o zmianę zapisów planów miejscowych.

Projekt układu komunikacyjnego w obszarze planu opiera się na istniejących ulicach, niezrealizowanych drogach wrysowanych w obecnym planie miejscowym oraz kilku elementach uzupełniających, zwłaszcza w obszarze przekształceń terenów rolnych na tereny mieszkaniowe. Dodatkowo zaprojektowano nowe spięcie drogą lokalną, które pozwala na skomunikowanie Rety Śmiłowickiej poprzez Śmiłowice z ulicą Elsnera w Paniowach bez konieczności wyjeżdżania na drogę krajową DK44 (ulicę Gliwicką). Powyższe ma znacząco poprawić bezpieczeństwo i komfort funkcjonowania tej części miasta. Dodatkowo po szczegółowej analizie stanu zagospodarowania terenu, urealniono szerokości (w liniach rozgraniczających) również pozostałych dróg, dostosowując je (często zwężając) do istniejących linii granic własnościowych, trwałych elementów zagospodarowania terenu takich jak ściany budynków, murowanych ogrodzeń, skarp, pielęgnowanych żywopłotów, etc.

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

Transport publiczny odbywa się wzdłuż osi dzielnicy, którą stanowi droga krajowa DK 44 - ulica Gliwicka przy której zlokalizowane są przystanki autobusowe. Maksymalna odległość terenów przeznaczonych do urbanizacji w granicach projektu planu do przystanku komunikacji publicznej nie przekracza 1km czyli około 10 - 15 minut pieszego dojścia.

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

Obecnie ulice w obszarze planu (poza fragmentami ulicy Gliwickiej) nie posiadają ani chodników, ani ścieżek rowerowych. Dlatego w projekcie planu tereny dróg publicznych: istniejące i projektowane, mają parametry pozwalające na realizację chodników, a na ulicy Chopina i jej projektowanemu przedłużeniu (2KDL) również ścieżki rowerowej, będącej fragmentem systemu dróg rowerowych na terenie całego miasta.

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

Kształtowanie obszarów do urbanizacji i terenów otwartych, ich lokalizacja i wzajemne proporcje wynikają ze stanu istniejącego zainwestowania, w tym kontynuacji zapisów planu z 2004 r. W planie ochroniono jednak tereny otwarte, tworzące zwarte obszary zieleni i roli w szczególności wzdłuż potoku Promna. Sporządzając plan miejscowy starano się stworzyć warunki dla wykształcenia zwartej struktury przestrzennej głównie poprzez uzupełnienie obszarów istniejącej zabudowy oraz poprzez uzupełnienie siatki dróg istniejących o nowe, aby uporządkować elementy komunikacji na różnym poziomie hierarchii.

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

Zmiana planu miejscowego została spowodowana potrzebą realizacji części wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości o zmianę zapisów planu. Rada Miejska Mikołowa uchwaliła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołów”, uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 z dnia 19 grudnia 2017 r., uchwałą Nr XLII/774/2018 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 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.

### **III. Wpływ na finanse publiczne**

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych...” opracowaną na potrzeby projektu planu, uchwalenie planu może podnieść wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej i podatków od nieruchomości oraz spowodować wydatki związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, w tym

z zakresu dróg publicznych. W przypadku wydatków na realizację infrastruktury komunikacyjnej należy podkreślić, że większość dróg, których przebiegi zostały ustalone w projekcie planu są przeniesione z planu obowiązującego uchwalonego uchwałą nr XXV/351/2004 Rady Miejskiej w Mikołowie z dnia 31.08.2004 r.. Opracowany projekt planu miejscowego optymalizuje układ komunikacyjny w obszarze.

Wpływy do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu związane są z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę. Na tych terenach planowany jest wzrost podatku od nieruchomości, a w przypadku sprzedaży w ciągu 5 lat od uchwalenia planu - pobrania jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium 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., uchwałą Nr XLII/774/2018 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 z dnia 28 listopada 2023 r.