

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W TARNOWSKICH GÓRACH**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulic Kopalnianej i A. Puszkina w Tarnowskich Górach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) w związku z Uchwałą Nr XLVII/494/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kopalnianej i A. Puszkina w Tarnowskich Górach

**Rada Miejska w Tarnowskich Górach  
stwierdza, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania  
przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej  
Gminy Tarnowskie Góry”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr  
LXII/619/2014 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia  
24 września 2014 r.**

**i uchwała  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic  
Kopalnianej i A. Puszkina w Tarnowskich Górach,  
zwany dalej "planem miejscowym"**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/494/2022 z dnia 30 marca 2022 r. Rada Miejska w Tarnowskich Górach przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kopalnianej i A. Puszkina w Tarnowskich Górach, w granicach określonych na załączniku graficznym – załączniku nr 1 do tej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowi "część graficzna planu miejscowego" w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:
  - a) skala 1:1000,
  - b) państwowy układ współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 6 (PUWG 2177);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

**§ 2.** 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **„bezpośrednim sąsiedztwie działek”** – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami polegająca na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;
- 2) **„dachu płaskim”** – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu połąci –  $12^{\circ}$ ;
- 3) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
  - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m,
  - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 4) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na poszczególnych terenach niebędące towarzyszącym sposobem zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **„teren”** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego, oznaczoną symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) **„usłudze uciążliwej”** – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);

- 7) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:
- a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;
- 8) **„wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku budynków wysokość mierzona zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
  - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od najniższej położonego punktu styku obiektu budowlanego z powierzchnią terenu do najwyższego punktu tego obiektu budowlanego;
- 9) **„zieleni izolacyjnej”** – należy przez to rozumieć oznaczony liniowo zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej dwóch rzędów roślin, w tym przynajmniej:
- a) jednego rzędu drzew o przewidywanym wzroście minimum – 15 m,
  - b) jednego rzędu krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanym wzroście minimum – 8 m.

2. Jeżeli w uchwale jest mowa o akcie prawnym z późniejszymi zmianami, należy przez to rozumieć późniejsze zmiany, które nastąpiły do dnia uchwalenia planu miejscowego.

3. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

**§ 3.** 1. Ustalenia planu miejscowego zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (nr – od **1** do **4**);
- 5) **U** – teren usług (nr **1**);
- 6) **U-P** – teren usług lub produkcji (nr **1**);
- 7) **KDL** – teren drogi lokalnej (nr **1, 2**);
- 8) **KDD** – teren drogi dojazdowej (nr **1**);
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (nr od **1** do **4**);
- 10) **KK** – teren komunikacji kolejowej i szynowej (nr **1**);
- 11) **ZN** – teren zieleni naturalnej (nr **1**);
- 12) **ZP** – teren zieleni urządzonej (nr **1**);
- 13) granica strefy "EG" – ochrony ekspozycji krajobrazu pogórniczego;
- 14) zieleń izolacyjna;
- 15) trasy i ścieżki rowerowe - wg Studium.

2. Elementy planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica pomnika historii "Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebronośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga", wpisanego do rejestru zabytków jako dawna kopalnia kruszcu z XVI w. (rej. zab. nr A/608/66 z dn. 28.05.66 r.);
- 2) cały obszar planu miejscowego – Obszar Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie" (PLH240003);
- 3) granica złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "Bobrowniki" (ID 3052);
- 4) cały obszar planu miejscowego – główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice";
- 5) cały obszar planu miejscowego – proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Gliwice" (wg dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej przyjętego przez Ministra Środowiska zawiadomieniem DGiKGhg-473-40/6908/3776/11/MJ z 27.01.2012 r.);
- 6) sieć kablowa średniego napięcia;
- 7) wewnętrzna stacja trafo.

3. Oznaczenia terenów składają się z:

- 1) numeru terenu;
- 2) symbolu klasy terenu;

3) powierzchni terenu w hektarach.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 4.** 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) przeznaczenia terenów zawarte są w §3 ust. 1 pkt 4 ÷ 12 oraz §5 ÷ §13 uchwały;
- 2) przez przeznaczenie terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi w zakresie:
  - a) powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) wysokości zabudowy,
  - c) intensywności zabudowy,
  - d) powierzchni zabudowy;
- 2) zakaz rozliczania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w ustaleniach szczegółowych i ustalonych dla całych lub części działek zawierających się w granicach poszczególnych terenów poza granicami tych terenów, chyba że ustalenia szczegółowe w zakresie miejsc do parkowania dopuszczają inaczej;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
  - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.),
  - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- 2) cały obszar planu miejscowego zawiera się w granicach Obszaru Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie" (PLH240003), w jego zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem na terenach **MN** ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ustalenia w zakresie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) stosuje się jak dla przedsięwzięć poza obszarem Natura 2000.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część obszaru planu miejscowego zawiera się w granicach pomnika historii "Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebronośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga", wpisanego do rejestru zabytków jako dawna kopalnia kruszcu z XVI w. (rej. zab. nr A/608/66 z dn. 28.05.66 r.). W jego zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);
- 2) część obszaru planu miejscowego zawiera się w granicach strefy "EG" – ochrony ekspozycji krajobrazu pogórniczego, dla którego ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ze względu na brak przestrzeni publicznej.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "Bobrowniki" (ID 3052);
- 2) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 „Zbiornik Gliwice”;
- 3) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Gliwice" (wg dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej przyjętego przez Ministra Środowiska zawiadomieniem DGiKGhg-473-40/6908/3776/11/MJ z 27.01.2012 r.);
- 4) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary i tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 633);
- 5) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);
- 6) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- 7) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) nakazuje się sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 602 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie – 70<sup>0</sup> ÷ 110<sup>0</sup>,
  - b) w przypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR), o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg:
  - a) zawarte są w §8 ÷ §10,
  - b) nie uwzględniają skrzyżowań z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających, ścięć linii rozgraniczających na zakrętach oraz placu do zawracania samochodów;
- 3) ustalenia dotyczące wydzielania dojazdów:
  - a) szerokość minimum – 6 m,



- b) dla dojazdu w formie sięgacza, dłuższego niż – 60 m, nakaz wydzielenia na jego zakończeniu placu do zwracania samochodów o kształcie i powierzchni umożliwiającej wpisanie w jego granicach okręgu o średnicy minimum – 12 m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
  - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - c) dopuszczenie lokalizowania:
    - przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - zbiorników bezodpływowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
  - b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną:
- a) średniego napięcia kablami ziemnymi,
  - b) niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,

b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 2624);

10) w zakresie zapewnienia telekomunikacji ustala się możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;

11) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodne z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.).

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. 1.** Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) dojazdów i dojazdów,
- c) miejsc do parkowania,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) zieleni towarzyszącej zabudowie;

2) zakaz lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym i grupowym;

3) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki, jeżeli stanowią one zabudowę w układzie bliźniaczym;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10 m,
  - c) innej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,8,
  - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,2,
  - c) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 9) stosowanie dachów o geometrii:
  - a) płaskiej,
  - b) jednospadowej, dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu – do 45°;
- 10) stosowanie pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych oraz wielospadowych:
  - a) budynków mieszkalnych w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę, łupka naturalnego lub prefabrykowanego,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych w formie dowolnej, z wyłączeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 11) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
- garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową w układzie:

- 1) wolno stojącym – 600 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) bliźniaczym – 400 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny).

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową w układzie:
  - a) wolno stojącym – 600 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny),
  - b) bliźniaczym – 400 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową w układzie:
  - a) wolno stojącym – 16 m,
  - b) bliźniaczym – 14 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) wydzielanie lokali usługowych o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) handlu hurtowego,
  - b) handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
  - d) uciążliwych,

- e) gospodarowania odpadami,
- f) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
- g) handlu kruszywem budowlanym,
- h) handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
- i) handlu opałem,
- j) warsztatów i myjni samochodowych,
- k) stacji kontroli pojazdów,
- l) stacji paliw.

**§ 6.** 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1U** ustala się przeznaczenie pod usługi.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) wiat,
  - d) dojeżdż i dojazdów,
  - e) miejsc do parkowania i garaży,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) innej niż sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 35 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
  - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,4,
  - c) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;

- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w granicach strefy "EG" – ochrony ekspozycji krajobrazu pogórniczego – 60%,
  - b) rozliczana łącznie w strefie i poza strefą, o której mowa w lit. a – 20%;
- 7) stosowanie dachów o geometrii:
  - a) płaskiej,
  - b) jednospadowej, dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu – do 45°;
- 8) stosowanie pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych oraz wielospadowych:
  - a) budynków usługowych w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę, łupka naturalnego lub prefabrykowanego,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych w formie dowolnej, z wyłączeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca zatrudnienia w usługach rzemieślniczych,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 4 uczestników usług sportu i rekreacji,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 5 miejsc w usługach kultury i rozrywki,
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,

g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

h) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
- garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową – 800 m<sup>2</sup>.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę usługową – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod zabudowę usługową – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania:

1) usług:

- a) handlu wielkopowierzchniowego,
- b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
- c) związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
- d) gospodarowania odpadami,
- e) handlu kruszywem budowlanym,
- f) handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
- g) handlu opałem,
- h) stacji paliw;

2) działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), z wyłączeniem:

- a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) inwestycji celu publicznego,
- c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w zakresie fotowoltaiki.

**§ 7.** 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi lub;
- 2) produkcję.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) wiat,
  - d) dojeżdż i dojazdów,
  - e) miejsc do parkowania i garaży,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) innej niż sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 50 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,8,
  - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 3,5,
  - c) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 150 m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:



- a) w granicach strefy "EG" – ochrony ekspozycji krajobrazu pogórniczego – 60%,
  - b) rozliczana łącznie w strefie i poza strefą, o której mowa w lit. a – 10%;
- 7) stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) stosowanie pokrycia dachów w formie dowolnej;
- 9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca zatrudnienia w usługach rzemieślniczych,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każdych 4 uczestników usług sportu i rekreacji,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 miejsc w usługach kultury i rozrywki,
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - g) 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca zatrudnienia w obiektach produkcji,
  - h) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - i) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
    - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku innego niż garażowy.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową lub produkcyjną – 1000 m<sup>2</sup>.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę usługową lub produkcyjną – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod zabudowę usługową – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) usług:
  - a) handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
  - c) związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży;
- 2) produkcji energii w zakresie:
  - a) elektrowni wiatrowej,
  - b) elektrowni słonecznej, o mocy zainstalowanej, dla której w studium ustala się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977);
- 3) działalności:
  - a) gospodarowania odpadami,
  - b) zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) z wyłączeniem:
    - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
    - inwestycji celu publicznego.

**§ 8. 1.** Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi lokalne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zieleni towarzyszącej zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dla terenu **1KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m ÷ 10 m;

2) dla terenu **2KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13,5 m ÷ 14 m.

**§ 9.** 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę dojazdową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zieleni towarzyszącej zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dla terenu **1KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 18,5 m.

**§ 10.** 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zieleni towarzyszącej zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dla terenu **1KR**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 10 m,
- b) plac do zawracania samochodów;

2) dla terenu **2KR** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;

3) dla terenu **3KR** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;

4) dla terenu **4KR** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 10 m.

**§ 11.** 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1KK** ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową i szynową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) dojeżdż i dojazdów,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

**§ 12.** 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie pod zielen naturalną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 10 m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie pod zielen urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) dojść,
  - c) ścieżek rowerowych,
  - d) dojazdów do powiązania komunikacyjnego terenów **1KDD z 1U i 1U-P,**
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

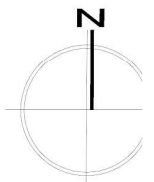
**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

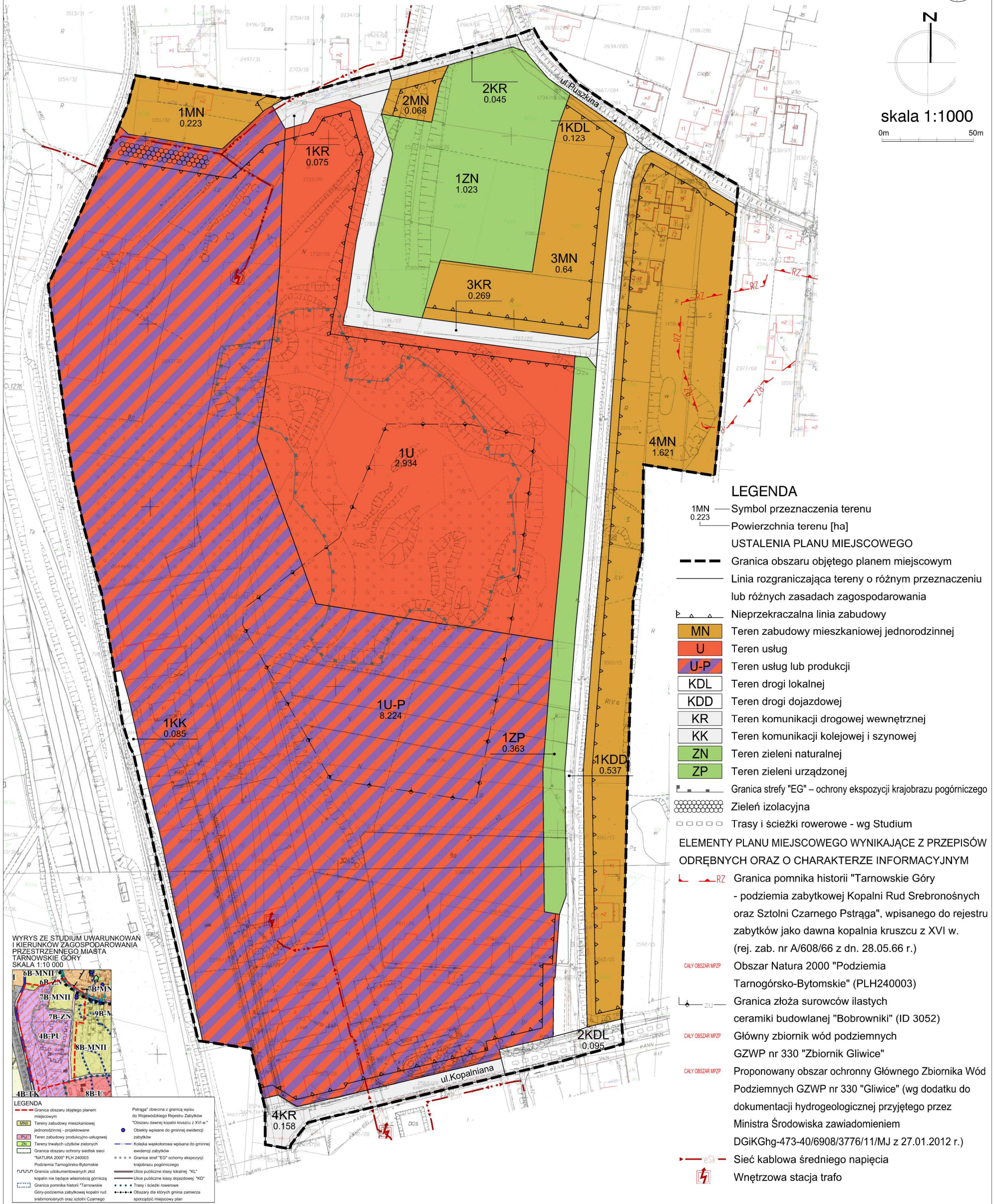


państwowy układ współrzędnych geodezyjnych:  
 2000 strefa 6 (PUWG 2177)  
 pochodzenie materiałów geodezyjnych:  
 Powiat Tarnogórski PDGGIK  
 ul. Karłowicza 5, 42-600 Tarnowskie Góry

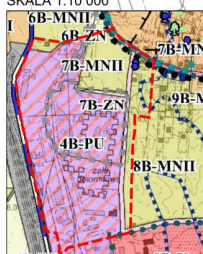
## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kopalnianej i A. Puszkina w Tarnowskich Górach



skala 1:1000  
 0m 50m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TARNOWSKIE GÓRY SKALA 1:10 000



**LEGENDA**

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granica obszaru ochrony siedlisk sieci "NATURA 2000" PLH 240003
- Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie
- Granice udokumentowanych złóż kopalni nie będącej własnością górnictwa
- Granica pomnika historii "Tarnowskie Góry-podziemia zabytkowej kopalni rud srebrnoożnych oraz sztolni Czarnego Pstrąga"
- Pstrąga" zbiornia z granicą wstępu do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków "Obszaru dolnej kopalni kruszcu z XVI w."
- Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan
- Kolejka wąskotorowa wpisana do gminnej ewidencji zabytków
- Granice stref "EG" ochrony ekspozycji krajobrazu pogórniczego
- Ulice publiczne klasy lokalnej "KL"
- Ulice publiczne klasy dojazdowej "KD"
- Trasy i ścieżki rowerowe
- Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan

**LEGENDA**

1MN 0.223 — Symbol przeznaczenia terenu  
 — Powierzchnia terenu [ha]

**USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U — Teren usług
- U-P — Teren usług lub produkcji
- KDL — Teren drogi lokalnej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KK — Teren komunikacji kolejowej i szynowej
- ZN — Teren zieleni naturalnej
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- Granica strefy "EG" – ochrony ekspozycji krajobrazu pogórniczego
- Zieleń izolacyjna
- Trasy i ścieżki rowerowe - wg Studium

**ELEMENTY PLANU MIEJSCOWEGO WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH ORAZ O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

- RZ — Granica pomnika historii "Tarnowskie Góry - podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebrnoożnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga", wpisanego do rejestru zabytków jako dawna kopalnia kruszcu z XVI w. (rej. zab. nr A/608/66 z dn. 28.05.66 r.)
- CAŁY OBSZAR MPZP — Obszar Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie" (PLH240003)
- ZU — Granica złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "Bobrowniki" (ID 3052)
- CAŁY OBSZAR MPZP — Główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice"
- CAŁY OBSZAR MPZP — Proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Gliwice" (wg dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej przyjętego przez Ministra Środowiska zawiadomieniem DGiKGhg-473-40/6908/3776/11/MJ z 27.01.2012 r.)
- eSk — Sieć kablowa średniego napięcia
- Wnętrza stacja trafo



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym  
planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kopalnianej i A.  
Puszkina w Tarnowskich Górach inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich  
finansowania**

**§ 1.** Zgodnie z 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) Rada Miejska w Tarnowskich Górach ustala, że zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

**§ 2.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Tarnowskich  
Górach

z dnia ..... 2023 r.

Załącznik3.gml



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



## **Uzasadnienie**

### **do uchwały Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kopalnianej i A. Puszkina w Tarnowskich Górach**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kopalnianej i A. Puszkina w Tarnowskich Górach przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLVII/494/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 30 marca 2022 r. Celem jego sporządzenia jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, dostosowanie ustaleń do aktualnych potrzeb inwestorów, jak również uwzględnienie stanu faktycznego, w tym struktury własności gruntów, a także wprowadzenie zmian w zakresie układu komunikacyjnego.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej Gminy Tarnowskie Góry (zwanego dalej Studium). Projekt planu utrwała istniejące zagospodarowanie w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz produkcyjnej i/lub usługowej oraz przewiduje ich poszerzenie. Dodatkowo zachowuje istniejący układ komunikacyjny oraz wprowadza jedną nową drogę o charakterze wewnętrznym. Wzdłuż części projektowanego terenu usługowego wprowadza pas terenu zieleni urządzonej. W północno-środkowej części utrwała teren jako zieleni naturalną.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr LVI/494/2006 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 2 marca 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego byłego terenu górniczego Górniczych Zakładów Dolomitowych S.A. w Siewierzu Kopalni Dolomitu Bobrowniki – Blachówka, w granicach administracyjnych miasta Tarnowskie Góry;

- Uchwała Nr XLVIII/551/2009 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 października 2009 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnic południowych miasta Tarnowskie Góry- Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń”;

- Uchwała Nr XIII/185/2015 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 21 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Bobrowniki Śląskie - Piekary Rudne w rejonie ulic: Świetlanej, Parkowej, L. Staffa, Małej, A. Puszkina, Kopalnianej w Tarnowskich Górach.

Projektowany miejscowy plan częściowo przewiduje podobne przeznaczenia terenów względem tych, zaproponowanych w dokumentach obowiązujących. Wśród różnic pomiędzy ww. opracowaniami należy wskazać zmianę z funkcji usług sportu i rekreacji (obowiązujący plan) na usługi lub produkcję. Dodatkowo część terenów trwałych użytków zielonych została przeznaczona głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi, przemysł. Projekt wydziela ponadto jedną nową drogę wewnętrzną. W pozostałym zakresie nie stwierdzono istotnych różnic.

• Walory architektoniczne i krajobrazowe. Na obszarze opracowania nie występują obiekty o wyróżniających się walorach architektonicznych. W ujęciu ogólnym możliwe jest wydzielenie następujących typów krajobrazu:

- krajobraz terenów zurbanizowanych – głównie o charakterze przemysłowo-usługowym; tereny z zabudową mieszkaniową jednorodziną występują głównie w części północno-zachodniej i północno-wschodniej;

- krajobraz gruntów rolnych;

- krajobraz terenów „zielonych”, porośniętych głównie drzewami, w tym charakterystyczny krajobraz pogórnicy.

Projekt planu uwzględnia dotychczasowe walory krajobrazowe i kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, czy określenie – wpływających również na krajobraz – cech, parametrów i wskaźników zabudowy. Uwzględnia także wyznaczoną w Studium strefę „EG” ochrony ekspozycji krajobrazu pogórnicy, dla której stosuje odmienne ustalenia z zakresu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zasięg tej strefy został pomniejszony do stanu faktycznie odpowiadającego jej istocie. Podstawną korekty była wizja lokalna, analiza ukształtowania terenu oraz zachodzące tam procesy przyrodnicze, w tym procesy erozyjne wynikające

ze zmian klimatycznych. Zakres ustaleń stanowi wypadkową intencji ochrony oraz kierunku rozwoju zawartego w Studium, a także stanu faktycznego.

Z powodu braku przedmiotu – wyznaczonego krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, plan miejscowy nie wprowadza ustaleń w tym zakresie.

Ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nie mają zastosowania do obiektów małej architektury. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, jak również tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane reguluje odrębna uchwała.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

W szczególności zaproponowano:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej (z dopuszczeniem lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych);
- podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi;
- retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;

- nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 2624);

- na poszczególnych terenach zakazano niektórych rodzajów działalności mających charakter uciążliwy, w tym wprowadzono ograniczenia co do lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł);

- wprowadzono tereny z zakazem lokalizowania budynków – ZP (teren zieleni urządzonej) oraz ZN (teren zieleni naturalnej);

- wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej o wartości – w zależności od przeznaczenia: dla terenów dopuszczających realizację budynków: 10-45%, dla terenu ZP bez prawa realizacji budynków – 60%, dla terenu ZN bez prawa realizacji budynków – 90%;

- dodatkowo w zasięgu strefy "EG" – ochrony ekspozycji krajobrazu pogórniczego, ustalono wyższy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

W planie miejscowym nie wprowadzono ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii, jednak realizacja takich urządzeń nadal jest możliwa na mocy obowiązujących przepisów z zakresu OZE.

Na całym obszarze planu miejscowego występuje Obszar Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie" (PLH240003), w którego zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

Plan uwzględnia występowanie:

- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "Bobrowniki" (ID 3052),
- głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 „Zbiornik Gliwice”,
- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Gliwice" (wg dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej przyjętego przez Ministra Środowiska zawiadomieniem DGiKGhg-473-40/6908/3776/11/MJ z 27.01.2012 r.).

Część występujących na terenie planu gruntów rolnych posiada IIIb klasę bonitacyjną, jednak z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta, nie podlegają ochronie. Lasy nie występują.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Plan uwzględnia fakt występowania pomnika historii „Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebrnonośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga”, wpisanego do rejestru zabytków jako dawna kopalnia kruszcu z XVI w. (rej. zab. Nr A/608/66 z dnia 28.05.66 r.), dla którego obowiązują przepisy odrębne. W jego granicach nie występują żadne inne zabytki, w tym wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Brak jest również zabytków archeologicznych. Nie stwierdzono także występowania obiektów o szczególnej wartości kulturowej, w tym dóbr kultury współczesnej. Ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na zlokalizowaną w sąsiedztwie, wpisaną do gminnej ewidencji zabytków, kolej wąskotorową.

- 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 – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

- nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 2624);

- nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);

- w zakresie ochrony przed hałasem na terenach MN uwzględnienie maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnego z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112 ) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR), o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);

- na terenie MN zakazuje lokalizowania usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych, uciążliwych, gospodarowania odpadami, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu kruszywem budowlanym, handlu sypkimi materiałami budowlanymi, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw;

- na terenie U zakazuje lokalizowania usług: handlu wielkopowierzchniowego, kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych, związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, gospodarowania odpadami, handlu kruszywem budowlanym, handlu sypkimi materiałami budowlanymi, handlu opałem, stacji paliw oraz zakazuje działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), z wyłączeniem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w zakresie fotowoltaiki;

- na terenie U-P zakazuje lokalizowania usług: handlu wielkopowierzchniowego, kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych, związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży oraz zakazuje działalności gospodarowania odpadami oraz działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) z wyłączeniem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego;

- na terenie U-P w ramach działalności produkcyjnej zakazuje lokalizowania terenów produkcji energii w zakresie elektrowni wiatrowej, a także w zakresie elektrowni słonecznej, dla której ustala się w studium obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977).

W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacja w tym zakresie została zawarta w części tekstowej planu.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.), co w pełni zabezpiecza interes tych osób. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zainwestowanej. Nowa zabudowa powstanie na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejącej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do doinwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej – przewiduje się jedynie niewielką rozbudowę w zakresie ww. elementów. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zamieszkanie oraz prowadzenie działalności gospodarczej.

- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego oraz wprowadzenie terenu zieleni urządzonej. Dodatkowo umożliwia lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza szeroko rozumiane usługi, także w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Wnioski i uwagi mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, a także za pomocą platformy e-PUAP.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałą Nr XLVII/494/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kopalnianej i A. Puszkina w Tarnowskich Górach, Rada Miejska w Tarnowskich Górach podjęła dnia 30 marca 2022 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Tarnowskie Góry kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;

- przedłożył projekt planu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

- uwzględnił w niezbędnym zakresie uwagi zawarte w wydanej przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną opinii projektu planu;



- skierował projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;
- uzyskał opinie i uzgodnienia i wprowadził zmiany z nich wynikające;
- wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował i przeprowadził dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;
- do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, stąd brak załącznika do uchwały w sprawie rozpatrzenia złożonych uwag;
- przedłożył Radzie Miejskiej w Tarnowskich Górach projekt planu miejscowego wraz z załącznikami.

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz dopuszczenie lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych.

W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub też zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające głównie do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania umożliwiają zagospodarowanie obszaru planu głównie na cele mieszkaniowe oraz usługowe i/lub produkcyjne. Jednocześnie analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego. Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi, a także w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Tarnowskich Górach obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego. Bezpośrednio na terenie opracowania nie występują żadne przystanki – najbliższej zlokalizowane są przy ul. Józefa Korola oraz ul. Głównej, tj. w odległości kolejno ok. 350 m i 270 m w linii prostej. Dworzec kolejowy znajduje się w odległości ok. 2,5 km w linii prostej na północ od północnej granicy planu.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów – plan nie wprowadza żadnych szczególnych ustaleń, ale jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Stwierdza się zgodność ustaleń planu z Uchwałą Nr XXXI/339/2021 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 17 lutego 2021 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowskie Góry oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprawdzie w uchwale tej oceniono, że wszystkie obowiązujące na terenie miasta miejscowe plany są aktualne, niemniej wskazano, że w zakresie dalszych działań planistycznych należy uwzględnić docelowo:

- sporządzenie planów miejscowych, obejmujących tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium (...) i dotychczas nieujęte w planach miejscowych jako tereny przeznaczone pod zabudowę;
- wprowadzenie zapisów w nowych planach miejscowych, ograniczających lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej na terenach położonych w dzielnicach: Bobrowniki Śląskie (...);
- sporządzenie zmiany planów, w których występują ograniczenia dotyczące możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Niniejsze zmiany uwzględniałyby wyłącznie ustalenia tekstowe w następujących uchwałach: Uchwały Nr XLVIII/551/2009 Rady

Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 października 2009 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnic południowych miasta Tarnowskie Góry - Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń” (...).

Dodatkowo „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tarnowskie Góry od 2016 r. do 2019 r.” wykazała, że wszystkie obowiązujące na analizowanym terenie miejscowe plany charakteryzuje pewna niezgodność z aktualnymi na czas sporządzania analizy wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo w nowo opracowywanych planach wykazano konieczność korekty przebiegu granic głównych zbiorników wód podziemnych, obszaru Natura 2000 oraz złóż kopalin. Można zatem stwierdzić, że Burmistrz Miasta Tarnowskie Góry przystępując do opracowania przedmiotowego planu, nie naruszył ustaleń ww. uchwały.

Uniwersalne projektowanie – w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Tarnowskie Góry, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast (czarne tło, żółte litery), możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, opcję tłumacz Migam (możliwość połączenia z tłumaczem posługującym się językiem migowym), mapa strony, focus wokół elementów nawigacyjnych. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – na skutek realizacji planu miasto będzie pobierało podatki od gruntów i budynków w większym zakresie, niżeli miało to miejsce dotąd (plan przewiduje poszerzenie terenów pod urbanizację). Na terenie opracowania występują grunty będące własnością miasta, które mogą stać się przedmiotem sprzedaży i zasilić jego budżet. W przypadku obrotu nieruchomościami można także spodziewać się wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych. Przeznaczenie pod zabudowę terenów, które w obowiązujących planach funkcjonowały jako „zielone” będzie stanowiło podstawę do naliczenia tzw. „renty planistycznej”. Wśród wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należy wskazać utwardzenie drogi biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu oraz realizację nowej drogi dojazdowej. W nieznacznym zakresie może zaistnieć konieczność rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Jednocześnie inwestycje te będą podstawą do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Tarnowskich Górach niniejszej uchwały jest uzasadnione.