

Projekt

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W TARNOWSKICH GÓRACH

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), 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 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/508/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach,

Rada Miejska w Tarnowskich Górach

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej gminy Tarnowskie Góry”, uchwalonego Uchwałą Nr LXII/619/2014 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 24 września 2014 r.

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 3,04 ha, w granicach określonych w części graficznej planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część graficzną niniejszej uchwały w skali 1:1000, wykonaną na mapie zasadniczej, z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej gminy Tarnowskie Góry”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **części graficznej planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa uchwała;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć uzupełniające przeznaczenie terenu określone w planie, które współistnieje z zagospodarowaniem stanowiącym przeznaczenie terenu w obrębie jednej działki gruntu lub występuje samodzielnie na działce, zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu określonymi w planie;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną w części graficznej planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej, przy czym linia ta nie dotyczy:
 - a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,
 - b) warstwy ocieplenia budynku związanego z inwestycjami termomodernizacji,
 - c) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 1 m,
 - d) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m;

- 6) **głównych połączeniach dachowych** – należy przez to rozumieć te połączenia dachowe budynku, które obejmują największą powierzchnię;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeniach dachowych nie większym niż 12°;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;
- 9) **garażu indywidualnym** – należy przez to rozumieć pojedynczy garaż zapewniający nie więcej niż 3 miejsca postojowe;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje obiektów i terenów służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności z zakresu handlu, gastronomii, bankowości, opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, rekreacji, wypoczynku, edukacji, sportu, turystyki, a także usługi hotelarskie, pocztowe, telekomunikacyjne, siedziby instytucji, administracji, sądownictwa, kultu religijnego, biura, gabinety, centra wystawiennicze oraz inne usługi nie stanowiące przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie stanowiące usług:
 - a) handlu pojazdami mechanicznymi,
 - b) z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,
 - c) związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,

- d) związanych z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
- e) związanych z warsztatami stolarskimi, kamieniarskimi, ślusarskimi,
- f) handlu opałem,
- g) stanowiących stacje remontowe lub obsługi sprzętu budowlanego,
- h) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn,

13) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

§ 3. 1. W części graficznej planu występują obowiązujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i cyfrowych:
 - a) 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1KR-KO – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub obsługi komunikacji,
 - d) 1KR-KO-IG – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub obsługi komunikacji lub gazownictwa,
 - e) 1IG, 2IG – tereny gazownictwa,
 - f) 1L, 2L – tereny lasu,
 - g) 1KDG, 2KDG – tereny drogi głównej,
 - h) 1KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - i) 1KR, 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 5) oznaczenie obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie.

2. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Lubliniec Myszków;
- 2) oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru ochronnego GZWP nr 330 – Gliwice,
- 3) granica obszaru ochronnego GZWP nr 330 – Gliwice,
- 4) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza - 150 m,
- 5) granica strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa.

3. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:

- 1) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej lub zabudowy;
- 2) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej i trapezowej;
- 3) ustala się kolorystykę pokryć dachowych dachów innych niż płaskie w gamie odcieni czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni;
- 4) dopuszcza się dachy z powierzchnią umożliwiającą naturalną vegetację roślin, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- 5) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki nie większą niż 35 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 2) zakazuje się lokalizowania inwestycji, które mogą powodować uciążliwości wykraczające poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje prowadzenie gospodarki ściekowej, a także odprowadzanie wód opadowych

i roztopowych w sposób nie powodujący przekroczenia dopuszczalnego poziomu parametrów stanu jakości wód powierzchniowych i podziemnych określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);

- 4) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.);
- 5) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 112), w tym dla terenów:
 - a) 1MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – obowiązuje utrzymywanie poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku nie przekraczającego dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54), w tym:
 - a) dla terenów 1MN, 1MW obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków takich jak:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Grodzkiej 64, oznaczony nr 1 w części graficznej planu w granicach terenu 1MN,
 - b) budynek gospodarczy przy ul. Grodzkiej 64, oznaczony nr 2 w części graficznej planu w granicach terenu 1MN,

- 2) dla obiektów, o którym mowa w pkt 1:
- a) ustala się zachowanie wystroju elewacji w zakresie detalu architektonicznego,
 - b) zakazuje się zmian sposobu rozmieszczenia i zmian wielkości otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych, istniejących w elewacjach budynków,
 - c) dopuszcza się wymianę stolarki w otworach bramowych, drzwiowych lub okiennych, przy zachowaniu kształtu i proporcji podziałów stolarki,
 - d) zakazuje się lokalizowania zewnętrznych żaluzji lub rolet na otworach okiennych, a także zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych, na elewacjach budynków widocznych z ul. Grodzkiej i Grzybowej,
 - e) ustala się formę dachu:
 - dwuspadowego, naczółkowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. a,
 - dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. b,
 - f) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych,
 - g) dopuszcza się stosowania lukarn,
 - h) nakazuje się pokrycie dachówką dachów budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. a.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Lubliniec Myszków,
- 2) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenu 1MW, 2KR i części terenu 1KDG, 2KDG, 2L, 1IG w granicach obszaru ochronnego GZWP nr 330 – Gliwice, w którym obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2023 r. poz. 7220, poz. 9304);
- 3) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem w tym części terenu 1MN i 1KDZ w oznaczonych w części graficznej planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 150 m, obejmującej obszary położone w odległości większej niż 50 m, a mniejszej lub równej 150 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem;

- 4) w terenach, o których mowa w pkt 3 obowiązują ograniczenia związane z zapewnieniem ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z rozporządzeniem z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315),
- 5) wskazuje się oznaczoną w części graficznej planu strefę kontrolowaną gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa, obejmującą obszar leżący w odległości 4 m w obie strony od osi gazociągu, w której:
 - a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 r. poz. 640),
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
 - a) w terenie 1MN - 500 m²,
 - b) w terenie 1MW - 600 m²,
 - c) w pozostałych terenach - 9 m²;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
 - a) w terenie 1MN - 16 m,
 - b) w terenie 1MW - 16 m,
 - c) w pozostałych terenach - 3 m,
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg od 70° do 110°;

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że układ dróg w obszarze planu stanowią tereny dróg wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu takie jak:
 - a) 1KDG - teren drogi głównej ul. Częstochowska;
 - b) 2KDG - teren drogi głównej, która stanowi fragment pasa drogowego ul. Obwodnicy znajdujący się w granicach obszaru objętego planem;

- c) 1KDZ – teren drogi zbiorczej, która stanowi fragment pasa drogowego ul. Grodzkiej znajdujący się w granicach obszaru objętego planem,
 - d) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, która stanowi fragment pasa drogowego drogi wewnętrznej znajdujący się w granicach obszaru objętego planem,
 - e) 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, która stanowi fragment pasa drogowego drogi wewnętrznej znajdujący się w granicach obszaru objętego planem,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów:
- a) terenu 1MN z drogi publicznej 1KDZ oraz z ulic Grodzkiej i Grzybowej znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) terenu 1MW z ul. Gen. W. Andersa znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
 - c) terenu 1KR-KO z drogi publicznej 1KDG,
 - d) terenu 1KR-KO-IG z terenu 1KR-KO,
 - e) terenu 1IG z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - f) terenu 2IG z drogi publicznej 1KDG,
- 3) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w granicach terenu inwestycji w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącego garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych,
- 4) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3 lit. b, c ustala się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40;
- 5) minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach

ruchu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 320);

- 6) nakazuje się, aby miejsca do parkowania powyżej 6 stanowisk uwzględniały zielen zaciającą w ilości co najmniej 1 drzewo na 3 stanowiska;
- 7) nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stanowisk zblokowanych w rejonie głównych wejść do budynku usługowego;
- 8) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, pieszej i parkingów.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) **w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:**
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) w oznaczonych w części graficznej planu strefach ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 150 m zakazuje się lokalizacji nowych studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - c) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
- 4) **w odniesieniu do odprowadzania ścieków:**
 - a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków bytowych do szczelnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,

b) w terenie nie wyposażonym w sieć kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.) z zastrzeżeniem przepisów Rozporządzenia Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2023 r. poz. 7220, poz. 9304);

5) w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte wraz z ich odprowadzeniem, po spełnieniu wymaganych standardów czystości, do odbiornika wód,

b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód, w tym zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, z możliwością ich użytkowego wykorzystania dla celów technologicznych, gospodarczych, przeciwpożarowych lub rozsączenia w gruncie, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,

c) dla wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczania ustala się zagospodarowanie w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-chłonnych lub innych metod zagospodarowania na własnym terenie nieutwardzonym, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do systemu kanalizacji deszczowej,

d) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej ustala się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód;

6) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,

c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2;

7) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;

8) w odniesieniu do sieci teletechnicznych:

- a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych,
- b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

9) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą,
- b) obowiązują przepisy zawarte w uchwale 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. Śląsk. z dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 2624),
- c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2.

§ 11. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MN**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług,
 - c) teren zieleni urządzonej,

- d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- e) teren garażu,
- f) teren parkingu,
- g) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

3) zakazuje się:

- a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) usług handlu hurtowego,

4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) w oznaczonych w części graficznej planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 150 m, obejmującej obszary położone w odległości większej niż 50 m, a mniejszej lub równej 150 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji:

- nowych budynków mieszkalnych nie podłączonych do sieci wodociągowej,
- w budynkach nie podłączonych do sieci wodociągowej: nowych lokali mieszkalnych i usług związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym;

b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się przebudowę oraz odbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o którym mowa w § 6 pkt 1 lit. a, a także:

- rozbudowę tego budynku, przy czym rozbudowa ta nie może zwiększać powierzchni zabudowy budynku o więcej niż 100 m²,
- nadbudowę tego budynku związaną z adaptacją pomieszczeń najwyżej położonej istniejącej kondygnacji na pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi z zastosowaniem istniejącej geometrii głównych połączeń dachowych,

c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. b dopuszcza się:

- usługi nieuciążliwe jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
- usługi nieuciążliwe jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w którym łączna powierzchnia użytkowa wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 30% powierzchni użytkowej budynku,
- zabudowę usługową z zakresu usług nieuciążliwych o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

- urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. c określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
 - e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. d dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz place manewrowe,
 - g) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. e, f dopuszcza się garaże indywidualne i wielostanowiskowe oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
 - h) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. g dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - i) zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. a oznacza zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - j) dopuszcza się wiaty o powierzchni zabudowy do 55 m², przy czym łączna liczba tych wiat na działce budowlanej nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki,
 - k) dopuszcza się wolnostojące altany o powierzchni zabudowy do 40 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce budowlanej nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5, za wyjątkiem wiat, wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości zabudowy 7 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

- f) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,2,
- g) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - d) teren garażu,
 - e) teren parkingu,
 - f) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 3) zakazuje się:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług handlu hurtowego,
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się:
 - usługi nieuciążliwe jako lokale użytkowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - zabudowę usługową z zakresu usług nieuciążliwych o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. b określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,

- d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. c dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz place manewrowe,
 - e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. d, e dopuszcza się garaże wielostanowiskowe, w tym także wielopoziomowe, nadziemne i podziemne oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
 - f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. f dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - g) zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. a oznacza zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - h) nakazuje się zagospodarowanie zielenią obszaru położonego pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony ul. Gen. W. Andersa, przy czym pas tej zieleni powinien mieć szerokość nie mniejszą niż 2 m, a w usytuowaniu tego pasa wzdłuż ulicy dopuszcza się przerwy na niezbędną infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną za wyjątkiem parkingów,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0,
 - g) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,

§ 15. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub obsługi komunikacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KR-KO**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub obsługi komunikacji;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające - teren zieleni urządzonej niskiej,

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5, za wyjątkiem wiat, wolnostojących garaży o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 3 m,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
- f) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,6,
- g) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,

§ 16. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub obsługi komunikacji lub gazownictwa oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KR-KO-IG**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub obsługi komunikacji lub gazownictwa;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające - teren zieleni urządzonej niskiej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,

§ 17. Dla terenów gazownictwa, oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1IG, 2IG**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren gazownictwa,
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające - teren zieleni urządzonej niskiej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%.

§ 18. Dla terenów lasu oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1L, 2L**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren lasu,
- 2) określa się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 z późn. zm.),
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną 9 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5.

§ 19. Dla terenów drogi głównej oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDG, 2KDG**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren drogi głównej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - c) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu:
 - dla terenu 1KDG - od 18 m do 25 m,
 - dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 2KDG - od 0 m do 6 m,

§ 20. Dla terenu drogi zbiorczej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDZ**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej,
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
 - c) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 1KDZ - od 0 m do 3,9 m,

§ 21. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KR, 2KR**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
- c) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu:
 - dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 1KR - od 0 m do 5 m,
 - dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 2KR - od 0 m do 8 m.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W.
Andersa i ul. Grodzkiej 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Tarnowskich Górach ustala, że zapisane w planie 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 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 2024 r.

Zalacznik3.gml



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

Uzasadnienie

do Uchwały Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach, zwany dalej planem, stanowi realizację uchwały Nr XLVIII/508/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach.

Opracowanie planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Prace nad projektem planu podjęto w związku z uchwałą Nr XLVIII/508/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach.

Obszar objęty opracowaniem posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków na dzień 14 października 2022 r.

Pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załączniki graficzne określające granice opracowania.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Burmistrz Miasta Tarnowskie Góry rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej gminy Tarnowskie Góry, uchwalonym uchwałą Nr LXII/619/2014 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 24 września 2014 r. Uzyskano też zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia 2024 r. do 22 lutego 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 8 marca 2024 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag. Projekt planu przedstawiono Radzie Miejskiej w Tarnowskich Górach do uchwalenia.

Ze względu na brak uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie występują podstawy do podejmowania czynności związanych z rozstrzygnięciem Miejskiej w Tarnowskich Górach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projektem planu objęto 3 obszary położone na terenie Miasta Tarnowskie Góry w dzielnicach Sowice i Lasowice.

Obszar nr 1 jest położony w dzielnicy Sowice, pomiędzy ul. Grodzką a Grzybową. W obszarze tym znajdują się tereny zabudowane, w tym budynek mieszkalny wielorodzinny i budynek niemieszkalny, gospodarczy oraz grunt leśny własności prywatnej.

Obszar nr 2 jest położony w dzielnicy Lasowice, pomiędzy ul. Częstochowska a obwodnicą, w sąsiedztwie granicy z gminą Świerklaniec. W obszarze tym znajdują się grunty leśne własności Skarbu Państwa, drogi, oraz położony w sąsiedztwie ul. Częstochowskiej nieużytkowany, ogrodzony parking.

Obszar nr 3 jest położony w dzielnicy Lasowice, w rejonie ul. Gen. Władysława Andersa. Obejmuje obszar już przeznaczony pod zabudowę usługową w obowiązującym planie, jeszcze niezabudowany.

Obszar nr 1 i nr 2 są objęte planem miejscowym, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/424/2013 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnych dzielnic miasta Tarnowskie Góry – Opatowice, Rybna, Strzybnica,

Pniowiec, Sowice, części Lasowic na północ od ulicy Częstochowskiej i terenów leśnych.

Obszar nr 3 jest objęty planem miejscowym, przyjętym uchwałą Nr XXVI/314/2012 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnic: Śródmieście- Centrum, Lasowice, Osada Jana w Tarnowskich Górach.

Opracowanie planu ma na celu określenie przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu w obszarze objętym opracowaniem będzie mogła powstać nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na zasadzie uzupełnienia istniejącego układu osadniczego w terenie 1MN, który stanowi powiększenie terenu zabudowy wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym o niewielki fragment gruntu leśnego. Zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne umożliwi kompleksowe zagospodarowanie terenu całej działki, na której już znajduje się zabudowa, w tym obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W terenie 1MW projekt planu zmienia przeznaczenie terenu ujętego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym jako teren usługowy pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W ustaleniach planu dla terenu 1KR-KO przeznacza się pod parking grunt leśny własności Skarbu Państwa nie pokryty drzewostanem, w którego sąsiedztwie znajduje się istniejąca infrastruktura gazowa.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

-wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);

-granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

-- terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.),

-- obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54),

-- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),

-sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W przedmiotowym planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w rejonie obszarów objętych opracowaniem.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ochronie walorów krajobrazowych służyć będą w szczególności ustalenia planu w zakresie maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy.

W planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu wprowadza szereg ustaleń ograniczających potencjalny niekorzystny wpływ projektowanych terenów na środowisko. Wprowadza liczne ograniczenia w zakresie możliwości lokalizacji funkcji usługowych, ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, mających na celu ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem.

Cały obszar objęty planem jest położony w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Lubliniec Myszków. Część obszaru nr 2 i obszar nr 3 są położone w granicach obszaru ochronnego GZWP nr 330 – Gliwice. W granicach obszaru objętego planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych, nie występują też obszary objęte ochroną przyrody.

Dla obszaru objętego planem określono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej związane z występowaniem obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej. Ochronie zdrowia służą też ustalenia planu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte planem częściowo stanowią już tereny zurbanizowane, zainwestowane lub przeznaczone pod zainwestowanie w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu w obszarze objętym opracowaniem będzie mogła powstać nowa zabudowa mieszkaniowa na zasadzie uzupełnienia istniejącego układu osadniczego jako powiększenia terenów zabudowy wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym.

Teren przeznaczony w projekcie planu na cele nieleśne związane z realizacją parkingu obecnie już stanowi utwardzony i nie pokryty drzewostanem plac. Przeznaczenie tego terenu na cele nieleśne w planie miejscowym stanowi kontynuację obecnego zagospodarowania. Obszar ten jest usytuowany na obrzeżach miasta, przy skrzyżowaniu ważnych dróg z punktu widzenia powiązań komunikacyjnych lokalnych i ponadlokalnych - drogi powiatowej ul. Częstochowskiej i drogi wojewódzkiej ul. Obwodnicy.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. W obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny zamknięte.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów w odpowiedzi na wnioski mieszkańców.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów objętych planem, oraz nie związane z obsługą terenów objętych planem, na warunkach określonych w planie.

W ustaleniach planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny

sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu w procedurze planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

-kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obszary objęte opracowaniem są obsługiwane komunikacyjnie z istniejących dróg. W wyniku realizacji ustaleń planu nie wzrośnie w sposób znaczący transportochłonność układu przestrzennego. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.

-maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie miasta. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają możliwość dostępu do komunikacji publicznej, w zasięgu dojścia pieszego.

-rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu stanowić będzie uzupełnienia istniejących terenów zabudowy, w obszarach posiadających możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowskie Góry wraz z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej Gminy

Tarnowskie Góry i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały przyjęte 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.

W ww. uchwale stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej Gminy Tarnowskie Góry, zatwierdzonego Uchwałą nr LXII/619/2014 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 24 września 2014 r., a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu podjęcia tej uchwały uznano za aktualne.

W odniesieniu do zgodności z wynikami ww. analizy, stwierdza się, że w okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowskie Góry dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, dla przedmiotowego terenu nie były jeszcze prowadzone prace związane z opracowywaniem projektu planu.

Uchwała Nr XLVIII/508/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Częstochowskiej, Gen. W. Andersa i ul. Grodzkiej w Tarnowskich Górach została podjęta już po podjęciu uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.

W ww. analizie zawarto stwierdzenie, że w zakresie dalszych działań planistycznych należy uwzględnić docelowo sporządzenie planów miejscowych obejmujących tereny inwestycyjne wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i dotychczas nieujęte w planach miejscowych jako tereny przeznaczone pod zabudowę. Należy rozważyć zasadność podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów na terenach, na których brak jest wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej i układu komunikacyjnego, w szczególności w sytuacji nadmiaru niezainwestowanych terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy w ramach jednostki osadniczej, a także w sytuacji występujących niekorzystnych uwarunkowań ekofizjograficznych.

Ze względu na fakt, że przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium, którego częściowa aktualność została stwierdzona w uchwale, a obszary objęte planem znajdują się w terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, a poza tym posiadają dostęp do istniejących dróg i korzystne uwarunkowania ekofizjograficzne można przyjąć, że ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z 2021 r.

Przeznaczenie terenów określone ustaleniami planu będzie generowało dla Miasta dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.