

**Projekt**

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej,  
Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza 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 2024 r. poz. 1465, 1572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 LVII/598/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach, na wniosek Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry

**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 Jana  
III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana  
Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 5,85 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) załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 stanowiące integralne części graficzne niniejszej uchwały w skali 1:1000, wykonane na mapie zasadniczej, z wyrysami ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej gminy Tarnowskie Góry”;
- 2) załącznik nr 4 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 5 - 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;
- 4) załącznik nr 6 – dane przestrzenne.

**§ 2.** 1. 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 numerem, dla którego ustalenia określa uchwała;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, który został ustalony w planie dla wyznaczonego terenu zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 5) **przeznaczeniu wykluczonym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, którego realizacji plan w danym terenie nie dopuszcza, zgodnie z klasami przeznaczeń terenu określonymi w Załączniku Nr 1 do Rozporządzenia 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);
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, ustalony

w planie zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), który uzupełnia ustalone w planie przeznaczenie terenu i może z nim współistnieć zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu określonymi w planie oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną w części graficznej planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
- a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanymi 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,
  - e) podziemnych części budynków;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną w części graficznej planu, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana budynku lokalizowanego w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej, przy czym linia ta nie dotyczy:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 1 m,
  - b) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
  - c) podziemnych części budynku;
- 9) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć te połacie dachowe budynku, które obejmują największą powierzchnię;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 11) **garażu indywidualnym** – należy przez to rozumieć pojedynczy garaż zapewniający nie więcej niż 3 miejsca postojowe;
- 12) **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 z późn. zm.);

- 13) **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;
- 14) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 15) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane dojazdy, które nie zostały wydzielone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych i obiektów.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – odpowiada definicji zawartej w ustawie;
  - 3) **wysokość zabudowy** - odpowiada definicji zawartej w ustawie;
  - 4) **nadziemna intensywność zabudowy** – odpowiada definicji zawartej w ustawie;
  - 5) **udział powierzchni zabudowy** - odpowiada definicji zawartej w ustawie;

- 6) **kondygnacja nadziemna** - odpowiada definicji zawartej w ustawie;
- 7) **handel wielkopowierzchniowy** - odpowiada definicji zawartej w ustawie.

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczenia terenów – określone za pomocą symboli i oznaczeń graficznych wraz z numeracją terenów:
  - a) 1UA - teren usług biurowych i administracji,
  - b) 1U-KOG-KOP – teren usług lub garażu lub parkingu,
  - c) 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
  - d) 1KDG – teren drogi głównej,
  - e) 1KDZ, 2KDZ – tereny drogi zbiorczej,
  - f) 1KDL – teren drogi lokalnej,
  - g) 1KDD, 2KDD – tereny drogi dojazdowej,
  - h) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - i) 1ZP – teren zieleni urządzonej;
- 6) oznaczenie obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie;
- 7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
- 8) oznaczenie położenia obszaru objętego planem w obszarze zabudowy śródmiejskiej;
- 9) oznaczenie położenia obszaru objętego planem w strefie „B1” ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec Myszków;

- 2) oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 Zbiornik Gliwice;
- 3) oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice;
- 4) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie;
- 5) oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie;
- 6) oznaczenie obszaru zabytkowego wpisanego do Rejestru Zabytków, pod nr A/610/66, data wpisu 27 kwietnia 1966 r. - „Układ urbanistyczny miasta”,
- 7) oznaczenie obszaru zabytkowego wpisanego do Rejestru Zabytków, uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 kwietnia 2004 r. za pomnik historii - "Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebronośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga";
- 8) granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
- 9) granica Strefy Buforowej Dobra wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

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

- 1) potencjalna lokalizacja dawnych szybów.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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 również dachy z powierzchnią umożliwiającą naturalną wegetację roślin, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) dla terenów wyznaczonych planem dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i obsługi terenów o ustalonym przeznaczeniu i zabudowy, w szczególności:
  - a) miejsca do parkowania,

- b) miejsca do parkowania rowerów,
  - c) dojazdy,
  - d) uzbrojenie terenu,
  - e) przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 6) realizację zagospodarowania, o którym mowa w pkt 5 dopuszcza się tylko w przypadku, jeśli nie będzie ona uniemożliwiać realizacji przeznaczenia ustalonego w planie dla danego terenu;
- 7) 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;
- 8) dla istniejących budynków lub ich części znajdujących się w obszarze pomiędzy określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dopuszcza się:
- a) przebudowę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania,
  - c) nadbudowę przy zmianie sposobu użytkowania strychu na pomieszczenie mieszkalne;
- 9) dla zabudowy istniejącej na działkach budowlanych, w których udział powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 10) dla zabudowy istniejącej, w odniesieniu do której nadziemna intensywność zabudowy przekracza wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 11) dla zabudowy istniejącej, w odniesieniu do której wysokość budynków przekracza ustaloną w planie maksymalną wysokość zabudowy dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 12) dla zabudowy istniejącej, w odniesieniu do której udział powierzchni zabudowy przekracza wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

## **§ 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 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 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) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 399);
- 5) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
- 6) dla terenu faktycznie zagospodarowanego jako:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) budynek zamieszkania zbiorowego,
  - c) dom opieki społecznej,
  - d) budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,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 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
- 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 z późn. zm.), w tym:
  - a) dla terenów 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U 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) wskazuje się następujące obszary wpisane do Rejestru Zabytków pod nr:

a) A/608/66, data wpisu 28.05.1966 r. - „Dawna kopalnia kruszcu z XVI wieku”, uznany Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 kwietnia 2004 r. w sprawie uznania za pomnik historii (Dz. U. z 2004 r. nr 102 poz. 1062) za pomnik historii „Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebronośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga”, który zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu jako zabytek podziemny obejmuje teren 1ZP, 1KDZ oraz część terenu 1MW-U, 1KDL,

b) A/610/66, data wpisu 27.04.1966 r. - „Układ urbanistyczny miasta”, który zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu obejmuje część terenu 1KDG;

2) w odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 1 obowiązuje stosowanie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);

3) ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków takich jak:

a) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Strzeleckiej 9, oznaczony nr 1 w części graficznej planu w granicach terenu 4MW-U,

b) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Strzeleckiej 13, oznaczony nr 2 w części graficznej planu w granicach terenu 4MW-U,

c) budynek mieszkalny przy ul. Strzeleckiej 15, oznaczony nr 3 w części graficznej planu w granicach terenu 4MW-U,

d) budynek mieszkalny przy ul. Strzeleckiej 17, oznaczony nr 4 w części graficznej planu w granicach terenu 4MW-U,

e) budynek usługowy przy ul. Henryka Sienkiewicza 2, oznaczony nr 5 w części graficznej planu w granicach terenu 1UA,

f) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Henryka Sienkiewicza 4, oznaczony nr 6 w części graficznej planu w granicach terenu 3MW-U,

g) budynek przy ul. Mickiewicza 27, oznaczony nr 7 w części graficznej planu w granicach terenu 1MW-U,

h) budynek mieszkalny przy ul. Strzeleckiej 23, oznaczony nr 8 w części graficznej planu w granicach terenu 3MW-U;

- 4) dla obiektów, o którym mowa w pkt 3 lit. e, lit. f, lit. g:
- a) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynku,
  - b) nakazuje się zachowanie oryginalnego wystroju elewacji w zakresie: materiałów wykończenia elewacji, podziałów architektonicznych (rozmieszczenie cokołów, pilastrów, gzymsów, kolumn), detalu architektonicznego,
  - c) zakazuje się zmian sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych, istniejących w elewacjach budynków,
  - d) dopuszcza się wymianę stolarki w otworach bramowych, drzwiowych lub okiennych, przy zachowaniu kształtu, detalu i proporcji podziałów stolarki pierwotnej,
  - e) nakazuje się zachowanie kształtów i kątów nachylenia głównych połączeń dachowych, rodzaju pokrycia dachów, z dopuszczeniem zmiany pokrycia dachowego z użyciem materiału o wyglądzie i kolorze zgodnym z materiałem oryginalnym,
  - f) na elewacjach budynków zakazuje się lokalizacji nowych wyrzutni i czerpni powietrza, klimatyzatorów, anten i innych urządzeń technicznych;
- 5) dla obiektów, o którym mowa w pkt 3 lit. b, lit. c:
- a) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynku, z dopuszczeniem zmiany elewacji tylnej oraz rozbudowy obiektów od strony elewacji tylnej,
  - b) dopuszcza się zewnętrzną izolację termiczną elewacji budynku z wyjątkiem elewacji frontowych (od strony ulic),
  - c) dla budynku, o którym mowa w pkt 3 lit. b nakazuje się zachowanie detalu wnęki z figurą,
  - d) zakazuje się zmian sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych, istniejących w elewacjach budynków,
  - e) dopuszcza się wymianę stolarki w otworach bramowych, drzwiowych lub okiennych, przy zachowaniu kształtu, detalu i proporcji podziałów stolarki pierwotnej,
  - f) nakazuje się zachowanie kształtów i kątów nachylenia głównych połączeń dachowych, rodzaju pokrycia dachów, z dopuszczeniem zmiany pokrycia dachowego z użyciem materiału o wyglądzie i kolorze zgodnym z materiałem oryginalnym,

- g) dopuszcza się nadbudowę budynku, o którym mowa w pkt 3 lit. b związaną z adaptacją pomieszczeń najwyższej położonej istniejącej kondygnacji na pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi z zastosowaniem istniejącej geometrii głównych połączeń dachowych,
  - h) na elewacjach frontowych budynków zakazuje się lokalizacji nowych wyrzutni i czerpni powietrza, klimatyzatorów, anten i innych urządzeń technicznych,
  - i) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych,
  - j) dopuszcza się stosowania lukarn,
  - k) nakazuje się zachowanie oryginalnego wystroju elewacji frontowych w zakresie: materiałów wykończenia elewacji, podziałów architektonicznych oraz detalu architektonicznego;
- 6) dla obiektów, o którym mowa w pkt 3 lit. a, lit. d, lit. h:
- a) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynku, z dopuszczeniem zmiany elewacji tylnej oraz rozbudowy obiektów od strony elewacji tylnej,
  - b) nakazuje się zachowanie oryginalnego wystroju elewacji frontowej w zakresie: materiałów wykończenia elewacji, podziałów architektonicznych (rozmoszczenie cokołów, pilastrów, gzymsów, kolumn), detalu architektonicznego,
  - c) zakazuje się zmian sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych, istniejących w elewacjach budynków,
  - d) dopuszcza się wymianę stolarki w otworach bramowych, drzwiowych lub okiennych, przy zachowaniu kształtu, detalu i proporcji podziałów stolarki pierwotnej,
  - e) nakazuje się zachowanie kształtów i kątów nachylenia głównych połączeń dachowych, rodzaju pokrycia dachów, z dopuszczeniem zmiany pokrycia dachowego z użyciem materiału o wyglądzie i kolorze zgodnym z materiałem oryginalnym,
  - f) dopuszcza się nadbudowę obiektów związaną z adaptacją pomieszczeń najwyższej położonej istniejącej kondygnacji na pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi z zastosowaniem istniejącej geometrii głównych połączeń dachowych,
  - g) na elewacjach frontowych budynków zakazuje się lokalizacji nowych wyrzutni i czerpni powietrza, klimatyzatorów, anten i innych urządzeń technicznych,
  - h) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych,
  - i) dopuszcza się stosowania lukarn;

7) ustala się ochronę:

- a) obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, jako część obszaru Kopalni rud ołowiu, srebra i cynku w Tarnowskich Górach wraz z systemem gospodarowania wodami podziemnymi, który zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu obejmuje teren 1ZP, 1KDZ oraz część terenu 1MW-U, 1KDL,
- b) obszaru położonego w Strefie Buforowej Dobra wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, który zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu obejmuje część terenu 1MW-U, 1KDL;

8) dla terenów 1ZP, 1KDZ, 1MW-U, 1KDL znajdujących się w granicach obszarów, o których mowa w pkt 7:

- a) zakazuje się stosowania ciężkich urządzeń podczas prowadzenia robót budowlanych powodujących drgania o wartości przyspieszenia drgań większej od.  $180 \text{ mm/s}^2$ ,
- b) zakazuje się magazynowania odpadów i innych substancji bez zabezpieczenia przed przenikaniem substancji do podziemi,
- c) nakazuje się zabezpieczenie wejść do wyrobisk uwzględniające możliwość migracji istniejących gatunków zwierząt chronionych,
- d) realizacja dopuszczonych ustaleniami planu obiektów i urządzeń budowlanych wymaga uwzględnienia aktualnych uwarunkowań geologiczno – górniczych wynikających z położenia w obszarze historycznej eksploatacji,
- e) identyfikacja zagrożeń wynikających z oddziaływania pozostałości wyrobisk na projektowane obiekty i techniczne metody zapobiegania wpływowi tych zagrożeń mogą wynikać z opinii geologiczno-górniczej lub ekspertyzy geologiczno-górniczej, sporządzanej przez uprawnionego eksperta,
- f) ustala się strefę obserwacji archeologicznej, w której obowiązuje prowadzenie prac ziemnych z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);

9) ustala się granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej obejmującej część terenu 1KDG, która stanowi obszar potencjalnego występowania zabytków archeologicznych;

10) w terenach znajdujących się w granicach strefy „OW”, o których mowa w pkt 9 obowiązuje prowadzenie prac ziemnych z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);

11) ustala się ochronę otuliny staromiejskiego układu urbanistycznego położonego w strefie „B1” ochrony konserwatorskiej, obejmującej teren 1UA,

1U-KOG-KOP, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 1KR, dla którego nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień z dopuszczeniem ich wymiany związanej z zabiegami pielęgnacyjnymi.

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

- 1) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 1MW-U, 1ZP, 1KDL, 1KDZ w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec Myszków;
- 2) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 1U, 1U-KOG-KOP, 1KDG, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KR w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 Zbiornik Gliwice;
- 3) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach obszaru ochronnego GZWP nr 330 – Zbiornik 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);
- 4) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 1MW-U, 2MW-U, 1ZP, 1KDL oraz części terenu 1KDZ w oznaczonych w części graficznej planu granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie.

**§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem teren 1UA, 1U-KOG-KOP, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 1KR stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) dla obszaru zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje sposób zagospodarowania 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 z późn. zm.).

**§ 9. 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 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 14 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°;
- 4) jeżeli przy dokonywaniu scalania i podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach i szerokościach takich, jak określone w pkt 1 i pkt 2, dopuszcza się pozostawienie jednej działki o dowolnej powierzchni i dowolnej szerokości frontu działki;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dla dojazdów.

#### **§ 10. 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. Jana III Sobieskiego,
  - b) 1KDZ – teren drogi zbiorczej, ul. Bohaterów Monte Cassino,
  - c) 2KDZ – teren drogi zbiorczej, ul. Henryka Sienkiewicza,
  - d) 1KDL – teren drogi lokalnej ul. Adama Mickiewicza,
  - e) 1KDD – teren drogi dojazdowej ul. Strzelecka,
  - f) 2KDD – teren drogi dojazdowej ul. Poprzeczna,
  - g) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów:
  - a) terenu 1UA z drogi publicznej 2KDZ,
  - b) terenu 1U-KOG-KOP z drogi publicznej 1KDD i z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - c) terenu 1MW-U z dróg publicznych 1KDZ i 1KDL,
  - d) terenu 2MW-U z drogi publicznej ul. Księcia Jana Opolskiego znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
  - e) terenu 3MW-U z dróg publicznych 2KDZ i 1KDD,
  - f) terenu 4MW-U z dróg publicznych 1KDG, 1KDD, 2KDD i z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - g) terenu 5MW-U z drogi publicznej 1KDG i z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 3) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:

- a) 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy;
- 4) na terenie 1MW-U, 2MW-U, 1U-KOG-KOP wszelkie miejsca do parkowania przewidziane do obsługi zabudowy należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa będzie realizowana;
- 5) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3 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;
- 6) 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 z późn. zm.);
- 7) nakazuje się zagospodarowanie terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

### **§ 11. 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) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, remont, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:**
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
  - b) 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 obszarze objętym planem obowiązuje odprowadzanie ścieków z uwzględnieniem 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 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;

#### **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;

#### **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;

**10) w zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:**

- a) dopuszcza się zamontowane na budynku instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje z wyłączeniem budynków, o których mowa w § 6 pkt 3.

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

**§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.**

**Rozdział 3.**

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

**§ 14.** Dla terenu usług biurowych i administracji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UA**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług biurowych i administracji;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - b) teren usług nauki,
  - c) teren usług edukacji,
  - d) teren usług kultury i rozrywki,
  - e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - g) teren garażu,
  - h) teren parkingu,
  - i) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a, lit. b, lit. c, lit. d, lit. e dopuszcza się jako:

- lokale użytkowe w budynku usług biurowych i administracji, przy czym łączna powierzchnia użytkowa tych lokali nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej budynku,
  - zabudowę usługową o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 35% powierzchni działki budowlanej,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. f dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz place manewrowe,
- c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. g, lit. h dopuszcza się garaże oraz parkingi dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu lub przeznaczenie uzupełniające, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych:
- garaży indywidualnych,
  - garaży jako obiektów tymczasowych,
  - garaży o więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej,
- d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. i dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 7,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
  - h) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 5, 6.

**§ 15.** Dla terenu usług lub garażu lub parkingu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-KOG-KOP**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług lub garażu lub parkingu;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług handlu hurtowego;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) w zakresie przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt. 1 ustala się zagospodarowanie terenu dla funkcji usług lub garażu lub parkingu, w tym:
    - przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 3 lit. a, lit. b,
    - parkingu naziemnego,
    - garażu zamkniętego lub otwartego, podziemnego lub nadziemnego, jedno-, dwu- lub wielopoziomowego, wielostanowiskowego, wolnostojącego lub wbudowanego w obiekt usługowy z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) zakazuje się lokalizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe,
  - c) zakazuje się lokalizacji garaży indywidualnych oraz garaży jako obiektów tymczasowych,
  - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a 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. b dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
    - a) maksymalna wysokość zabudowy 17 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 7,
    - b) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m,
    - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
    - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,2,
    - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

g) w zakresie usług - minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5, 6.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren garażu,
  - c) teren parkingu,
  - d) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług handlu hurtowego;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) w zakresie przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1 ustala się zagospodarowanie terenu dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zastrzeżeniem lit. c lub usług z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 3 lit. a i lit. b, w tym przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy:
    - mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - mieszkaniowo-usługowej, jako budynków mieszkalno-usługowych z lokalami użytkowymi i z lokalami mieszkalnymi,
    - usługowej,
  - b) zakazuje się lokalizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe,
  - c) w terenie 5MW-U zakazuje się lokali mieszkalnych na 1 kondygnacji nadziemnej budynku,
  - d) dopuszcza się urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz place manewrowe,

- f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. b, lit. c dopuszcza się garaże oraz parkingi dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych:
- garaży indywidualnych,
  - garaży jako obiektów tymczasowych,
  - garaży o więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej w terenach 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U,
- g) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. d dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) w terenach 1MW-U, 2MW-U, 5MW-U nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
- b) w terenach 3MW-U, 4MW-U obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 4 pkt 7:
- 16 m w terenach 1MW-U, 2MW-U,
  - 20 m w terenach 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- 70% w terenach 1MW-U, 2MW-U,
  - 95% w terenach 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 20% w terenie 1MW-U, 2MW-U,
  - 5% w terenach 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U,
- g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
- 4,0% w terenie 1MW-U,
  - 4,75% w terenach 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U,
- h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
- i) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5, 6.

**§ 17.** Dla terenu drogi głównej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren drogi głównej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu 1KDG - od 14,8 m do 20,3 m.

**§ 18.** Dla terenów drogi zbiorczej oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu:
  - a) 1KDZ - od 11,8 m do 12 m,
  - b) 2KDZ - od 15,3 m do 16 m.

**§ 19.** Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDL**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren drogi lokalnej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu 1KDL - od 10,7 m do 24,7 m.

**§ 20.** Dla terenów drogi dojazdowej oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD, 2KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu:
  - a) 1KDD - od 6,3 m do 22,9 m,
  - b) 2KDD - od 8,1 m do 14,2 m.

**§ 21.** Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KR**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu 1KR - od 9 m do 13,5 m.

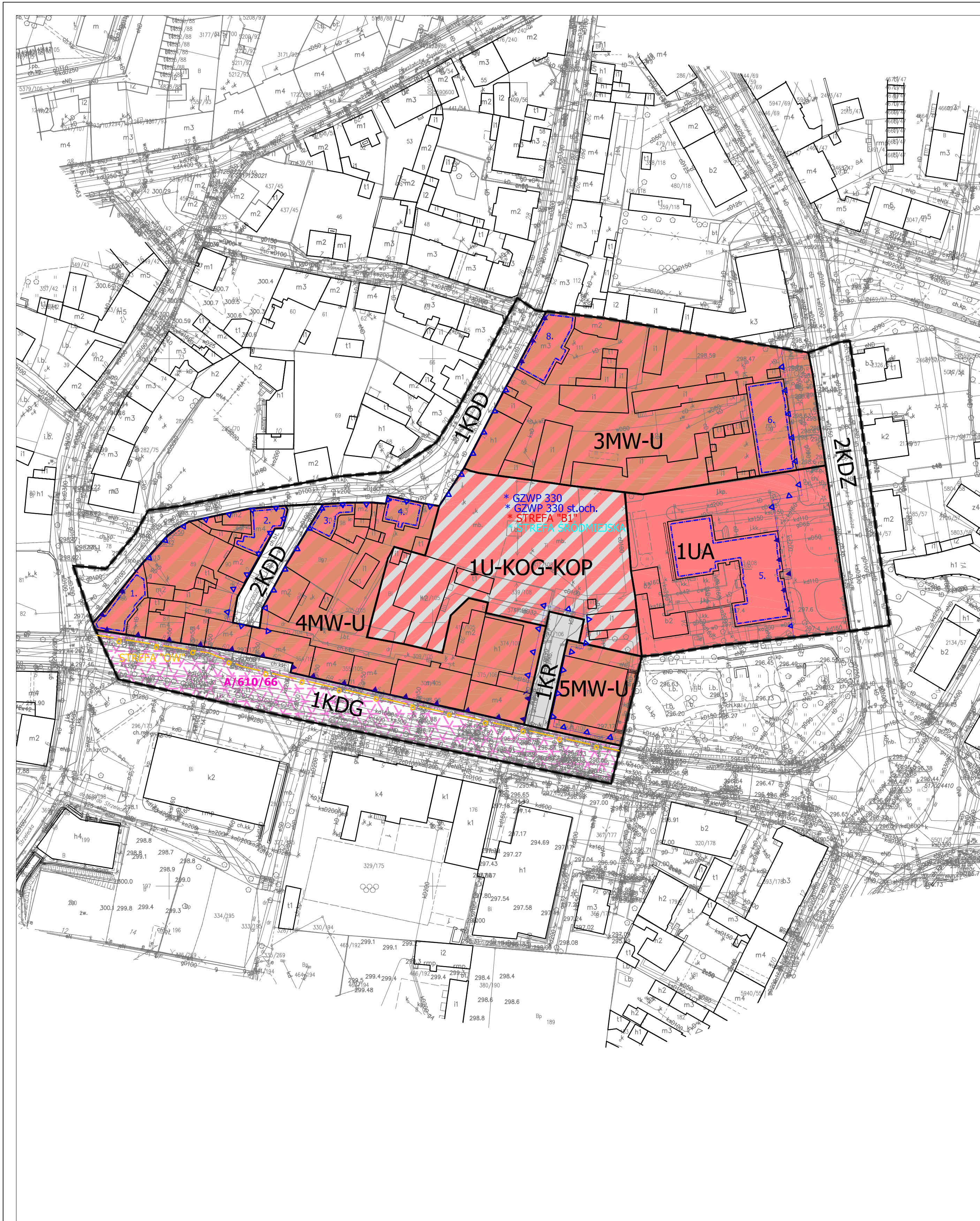
**§ 22.** Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% .

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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



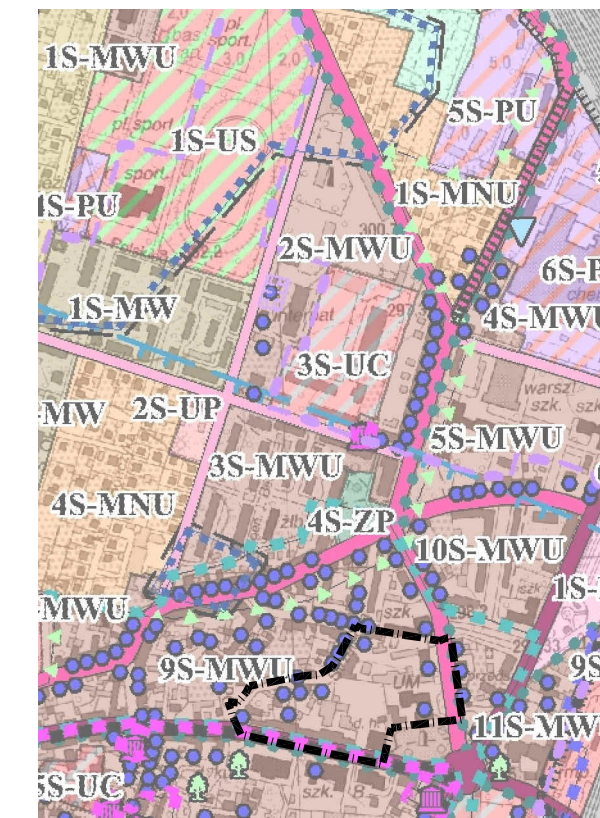
**część graficzna**

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej,  
 Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA TARNOWSKIE GÓRY

■■■■■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10000

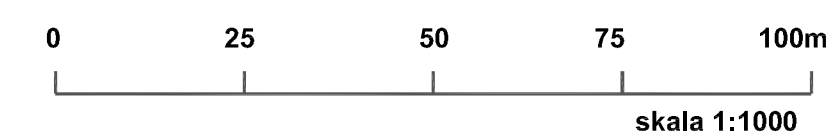
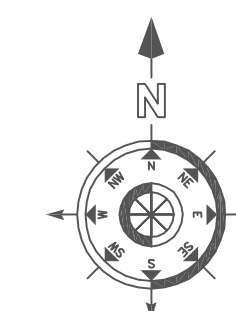


KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA - FUNKCJA PRZEZNACZENIA TERENU	— KMWU
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	— KMWU
GRANICA POMNIKA HISTORII "TARNOWSKIE GÓRY - PODZIEMIA ZABYTKOWEJ KOPALNI RUD SREBRNOŻYTYCH I ŻELAZA CZARNEGO PIETRAGA" ZBIERZNA Z GRANICĄ WPISU DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW "OSIEDLE DAWNEJ KOPALNI KRUSZCU Z XVI W"	—
OBSZARY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW	—
OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW	•
GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	—
ULICE PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ "KG"	—
ULICE PUBLICZNE KLASY ZBIORCZEJ "KZ"	—
ULICE PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ "KL"	—
ULICE PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ "KD"	—
TERENY ZAMKNIĘTE - WOJSKOWE	—
OBZAR NR 1 - ZE WZGLĘDU NA PROWADZONĄ EKSPLOATACJĘ RUD ŻELAZA KARBONATEM I RUD GALENU ORAZ RUD GALMANU	—

**LEGENDA**

Obowiązujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:

- - granica obszaru objętego planem \* \* \*
- ▲—▲—▲— - nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▲—▲—▲—▲— - obowiązujące linie zabudowy
- ▲—▲—▲—▲—▲— - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Przeznaczenia terenów - określone za pomocą symboli i oznaczeń graficznych wraz z numeracją terenów:
  - - 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
  - - 1UA - teren usług biurowych i administracji
  - - 1U-KOG-KOP - teren usług lub garażu lub parkingu
  - - 1KDG - teren drogi głównej
  - - 2KDZ - teren drogi zbiorczej
  - - 1KDD, 2KDD - tereny drogi dojazdowej
  - - 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ▲—▲—▲—▲—▲— - oznaczenie obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie
- STREFA "OW" - strefa "OW" obserwacji archeologicznej
- \* STREFA ŚRÓDMIEJSKA - oznaczenie położenia obszaru objętego planem w obszarze zabudowy śródmiejskiej
- \* STREFA "B1" - oznaczenie położenia obszaru objętego planem w strefie "B1" ochrony konserwatorskiej
- Oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - \* GZWP 330 - oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 Zbiornik Gliwice
  - \* GZWP 330 st.och. - oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 - Zbiornik Gliwice
  - A/610/66 - oznaczenie obszaru zabytkowego wpisanego do Rejestru Zabytków.



Układ odniesienia 2000 strefa 6  
 Licencja nr GP.Z.6642.2.2004.2023.AF\_2413\_P  
 Organ wydający - Powiat Tarnogórski





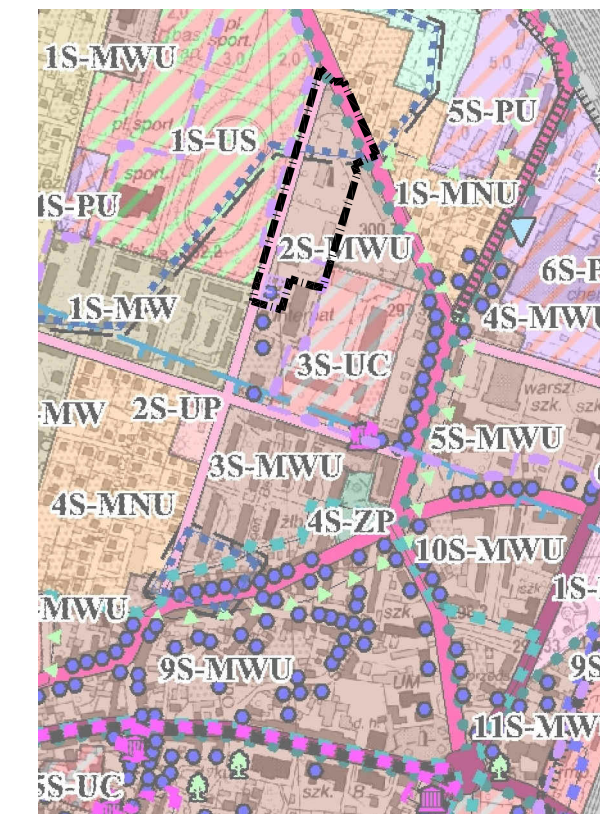
**część graficzna**

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej,  
 Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA TARNOWSKIE GÓRY

----- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10000

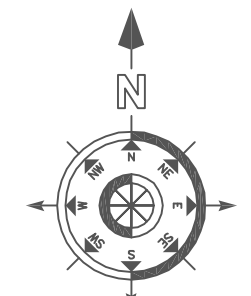


KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA - FUNKCJA PRZEZNACZENIA TERENU	---
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	---K1WU
GRANICA POMNIKA HISTORII "TARNOWSKIE GÓRY - PODZIEMIA ZABYTKOWEJ KOPALNI RUD SREBRNOŚNYCH ORAZ SZTOLNI CZARNEGO PSTRĄGA" ZBIERZNA Z GRANICĄ WPISU DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW "OSIARZE DAWNEJ KOPALNI KRUSZCU Z XVI W"	---
OBSZARY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW	---
OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW	o
GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	---
ULICE PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ "KG"	---
ULICE PUBLICZNE KLASY ZBIORCZEJ "KZ"	---
ULICE PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ "KL"	---
ULICE PUBLICZNE KLASY DOŁĄZKOWEJ "KD"	---
TERENY ZAMKNIĘTE - WOJSKOWE	---
OBZAR NR 1 - ZE WZGLĘDU NA PROWADZONĄ EKSPLOATACJĘ RUD ŻELAZA I BRYLITNYCH RUD GALENU ORAZ RUD GALMANU	---

**LEGENDA**

Obowiązujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu :

- - granica obszaru objętego planem \*
- ▲---▲---▲--- - nieprzekraczalne linie zabudowy
- - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Przeznaczenia terenów - określone za pomocą symboli i oznaczeń graficznych wraz z numeracją terenów:
- - 1MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- - 1KDZ - teren drogi zbiorczej
- - 1KDL - teren drogi lokalnej
- - 1ZP - teren zieleni urządzonej
- - oznaczenie obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie
- Oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:**
- Natura 2000 - granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie
- \* GZWP 330 st.och. - oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 - Zbiornik Gliwice
- \* GZWP 327 - oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec-Myszków
- Rej. Zab. A/608/66 Pom. Hist. - oznaczenie obszaru zabytkowego wpisanego do Rejestru Zabytków, uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 kwietnia 2004 r. za pomnik historii - "Tarnowskie Góry - podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebrno śnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga"
- UNESCO - granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- STREFA BUFOROWA UNESCO - granica Strefy Buforowej Dobra wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- Oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:**
- o - potencjalna lokalizacja dawnych szybów



0 25 50 75 100m  
 skala 1:1000

Układ odniesienia 2000 strefa 6  
 Licencja nr GP.Z.6642.2.2004.2023.AF\_2413\_P  
 Organ wydający - Powiat Tarnogórski



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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) po zapoznaniu się z wykazem uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach

**Rada Miejska w Tarnowskich Górach**

**postanawia rozstrzygnąć w następujący sposób uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 30 września do 21 października 2024 r., termin składania uwag do dnia 5 listopada 2024 r.**

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Tarnowskich Górach		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7

1	04.11.2024	[*]	<p>Składający uwagę wnosi o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-zmianę zapisu w §10 pkt 3 lit a w zakresie ilości miejsc postojowych na jedno mieszkanie zamiast 1,5 wniosek o ustalenie wskaźnika 1,0,</li> <li>-zmianę zapisu §10 pkt 4 ust. 1 w zakresie wykreślenia z treści ww. zapisu terenu oznaczonego symbolem 1MW-U.</li> </ul>	-----	Uwaga nie uwzględniona	<p>Uwagi nie uwzględnia się. W §10 pkt 3 lit a plan ustala zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ ustalenia planu w tym zakresie są zgodne ze studium.</p> <p>Plan nie zawiera ustaleń dla „§10 pkt 4 ust. 1”, jak wskazano w treści uwagi. Uwaga może dotyczyć wykreślenia terenu 1MW-U z treści przepisu zawartego w §10 pkt 4. Uwaga jest nieuwzględniona w tym zakresie, ponieważ ustalenie planu wynikają z potrzeb zachowania ładu przestrzennego w terenie 1MW-U i w jego sąsiedztwie, z uwagi na charakter zabudowy, która może być zlokalizowana w terenie 1MW-U oraz ustalone w planie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania tego terenu.</p>
---	------------	-----	--	-------	------------------------	--

[\*] brak jawności w zakresie danych osobowych

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach

z dnia.....2024 r.

**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**

**§ 1.** Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), 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 2024 r. poz. 1530, 1572) 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 6 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik6.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 2024 r. poz. 1130) 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), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## **Uzasadnienie**

### **do Uchwały Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach, zwany dalej planem, stanowi realizację uchwały Nr LVII/598/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza 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 2024 r. poz. 1130) 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 2024r. poz. 1465, 1572). Do projektu planu przeprowadza się 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 2024 r. poz. 1112).

Prace nad projektem planu podjęto w związku z uchwałą Nr LVII/598/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza 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 24 listopada 2023 r.

Pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny 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.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych.

Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem w dniach od 30 września do 21 października 2024 r. w wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 5 listopada 2024 r. wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Miasta Tarnowskie Góry po rozpatrzeniu wniesionej uwagi postanowił jej nie uwzględniać.

Granicami przedmiotowego planu miejscowego objęto trzy obszary położone w dzielnicy Śródmieście-Centrum o łącznej powierzchni 5,85 ha.

Obszar położony pomiędzy ul. Henryka Sienkiewicza od wschodu, Jana III Sobieskiego od południa i ul. Strzelecką od północnego zachodu jest zabudowany budynkami użyteczności publicznej, w tym budynkiem Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach, budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami usługowymi, w tym handlowymi. W granicach opracowania znajduje się parking nieutwardzony. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 3,4 ha.

Obszar położony w rejonie ul. Księcia Jana Opolskiego, znajduje się w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w sąsiedztwie zabudowy usługowej. Od wschodu obszar ten sąsiaduje z terenami zieleni urządzonej tzw. „Parku Strzeleckiego”. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,1 ha.

Obszar położony pomiędzy ul. Adama Mickiewicza i ul. Bohaterów Monte Cassino obejmuje teren o powierzchni ok. 2,35 ha. W obszarze tym znajdują się tereny zabudowane zabudową usługową oraz tereny niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę usługową. W północnej części obszaru znajduje się teren zieleni urządzonej.

Opracowanie planu ma na celu określenie przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenu, umożliwiających lokalizację planowanego garażu



wielopoziomowego w obszarze położonym pomiędzy ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Jana III Sobieskiego a ul. Strzelecką. W obszarach położonych pomiędzy ul. Adama Mickiewicza a ul. Bohaterów Monte Cassino oraz przy ul. Księcia Jana Opolskiego planuje się umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z nieuciążliwymi usługami.

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 2024 r. poz. 1130) 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);

- 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 2024 r. poz. 1290),

- 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, 834, 1089, 1222),

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473),

- 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 2024 r. poz. 1130) 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).

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 ustaleniach planu wskazano, że teren 1UA, 1U-KOG-KOP, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 1KR stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej, w którym obowiązuje sposób zagospodarowania 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 z późn. zm.).

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 obszaru ochronnego GZWP nr 330 – Zbiornik 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). Część obszaru objętego planem, w tym tereny 1MW-U, 1ZP, 1KDL, 1KDZ są położone w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec Myszków. Tereny 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 1U, 1U-KOG-KOP, 1KDG, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KR są położone w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 Zbiornik Gliwice. W granicach obszaru objętego planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych. Część obszaru objętego planem, w tym teren 1MW-U, 2MW-U, 1ZP, 1KDL oraz część terenu 1KDZ jest położony w oznaczonych w części graficznej planu granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie.

Dla obszaru objętego planem określono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej związane z występowaniem obszarów zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków, zabytków objętych ochroną na podstawie obowiązującego planu miejscowego oraz obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, jako część obszaru Kopalni rud ołowiu, srebra i cynku w Tarnowskich Górach wraz z systemem gospodarowania wodami podziemnymi.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.

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 na zasadzie uzupełnienia istniejącego układu osadniczego w terenach zabudowy, które zostały wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym.

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.

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 wyżej wymienionych 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 celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych. W obszarze objętym opracowaniem w terenie 1U-KOG-KOP planuje się lokalizację garażu wielopoziomowego. Garaż ten powstanie w terenie, w którym funkcjonuje obecnie parking wykorzystywany dla potrzeb klientów i pracowników Urzędu Miejskiego oraz kierowców przyjeżdżających do centrum miasta. Nowoprojektowany garaż przyczyni się do rozwiązania problemu braku wolnych miejsc parkingowych w centrum Tarnowskich Gór.

- 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 wyżej wymienionej 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 wyżej wymienionej 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 LVII/598/2022 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Henryka Sienkiewicza, Strzeleckiej, Księcia Jana Opolskiego i Adama Mickiewicza w Tarnowskich Górach została podjęta już po podjęciu uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.

W wyżej wymienionej 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Przeznaczenie terenów w sposób zgodny z ustaleniami planu będzie generowało dla miasta dochody

z tytułu podatku od nieruchomości. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją inwestycji, zlokalizowanych w granicach planu, z zakresu dróg i infrastruktury technicznej obciążających budżet miasta. Ustalenia planu mogą mieć wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zlokalizowanych na terenach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych planem.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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.

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