

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWSKICH GÓRACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików 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 2025 r. poz. 1153), 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 z późn. zm.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr LXXIV/737/2024 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików 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
Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach.**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 11,16 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, nr 2 i nr 3 stanowiące integralną część graficzną niniejszej uchwały w skali 1:1000, wykonane na mapie zasadniczej, z wrysem 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, 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 lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, które zostały ustalone w planie dla wyznaczonego terenu jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, określone nazwami klas przeznaczenia 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 lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, których realizacji plan w danym terenie nie dopuszcza, określone nazwami klas przeznaczenia 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);
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, określone w planie nazwami klas przeznaczenia 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), które uzupełniają ustalone w planie przeznaczenie terenu i mogą 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 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,
 - e) podziemnych części budynku;
- 8) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć te połacie dachowe budynku, które obejmują największą powierzchnię;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) **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.);
- 11) **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;
- 12) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 13) **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.

§ 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) przeznaczenia terenów, w tym nazwy klas przeznaczenia terenów oraz symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją:
 - a) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 1MNW-U, 2MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) 1MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - d) 1U, 2U – tereny usług,
 - e) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ – tereny drogi zbiorczej,
 - f) 1KDD – teren drogi dojazdowej,
 - g) 1KR, 2KR, 3KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - h) 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - i) 1L – teren lasu,
 - j) 1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

5) oznaczenie obiektu zabytkowego objętego 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 Zbiornik Lubliniec-Myszków;
- 2) granica obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice;
- 3) oznaczenie położenia 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) obszar i granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 6) oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach projektowanej strefy ochrony ujęcia wód podziemnych — teren ochrony pośredniej;
- 7) granica projektowanej strefy ochrony ujęcia wód podziemnych — teren ochrony bezpośredniej.

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) ustala się formy dachów budynków - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla:
 - a) budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
 - b) budynków w terenie 4MNW;
- 5) dopuszcza się również dachy z powierzchnią umożliwiającą naturalną wegetację roślin, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 6) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki nie większą niż 20 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i łączności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizowania inwestycji związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) zakazuje się lokalizowania inwestycji, które mogą powodować uciążliwości wykraczające poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) 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 2025 r. poz. 960);
- 5) nakazuje się zachowanie rowów i kanałów odwadniających znajdujących się w granicach obszaru objętego planem z dopuszczeniem ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy, likwidacji fragmentów lub zmiany przebiegu w sposób

umożliwiający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie całego systemu odwadniania;

6) 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 2025 r. poz. 733);

7) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;

8) dla terenów:

a) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW faktycznie zagospodarowanych jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) 1MNW-U, 2MNW-U faktycznie zagospodarowanych jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

c) 1MW-U faktycznie zagospodarowanego jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

d) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 1MW-U, 1U, 2U faktycznie zagospodarowanych jako:

- budynek zamieszkania zbiorowego,
- dom opieki społecznej,
- budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) 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);

9) 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 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), w tym:

a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 1MW-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) ustala się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków - budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Kościelnej 81, oznaczonego nr 1 w części graficznej planu w granicach terenu 1MW-U;
- 2) dla budynku, o którym mowa w pkt 1:
 - 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), 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.

§ 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 Zbiornik Lubliniec-Myszków;
- 2) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 4MNW, 8ZN, 1KDZ, 2KDZ oraz części terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 1U, 2U, 4KDZ 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);
- 3) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym części terenów 8ZN, 4MNW w granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie;

- 4) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym części terenu 8ZN w oznaczonych na rysunku planu granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed powodzią określone w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
- 5) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 1U, 2U, 2MNW-U, 3KDZ, 4KDZ w granicach projektowanej strefy ochrony ujęcia wód podziemnych — terenu ochrony pośredniej wg Dodatku nr 1 do dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej (aktualizującej) zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów triasowych (studnie S-II, S-III) w Tarnowskich Górach przy ul. Zagórskiej 159, zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 1280/08/2016 z dnia 22 czerwca 2016 r.;
- 6) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym części terenu 1MNW w granicach projektowanej strefy ochrony ujęcia wód podziemnych — terenu ochrony bezpośredniej wg Uproszczonej dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z poziomu czwartorzędowego w Tarnowskich Górach-Tłuczyką, opracowanej w 1995 r. (WAG — 1050);
- 7) dla terenów położonych w granicach stref ochrony ujęć wód podziemnych, o których mowa w pkt 5 i pkt 6 zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizowanie pomp ciepła i akumulatorów ciepła warstwy wodonośnej,
 - c) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

§ 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 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego za wyjątkiem narożnych ścieg 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.

§ 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) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ – tereny drogi zbiorczej,
 - b) 1KDD – teren drogi dojazdowej,
 - c) 1KR, 2KR, 3KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów:
 - a) terenu 1MNW z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR,
 - b) terenu 2MNW z drogi publicznej 1KDD i z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - c) terenu 3MNW z drogi publicznej 1KDD,
 - d) terenu 4MNW z drogi publicznej 1KDZ,
 - e) terenu 5MNW z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR,
 - f) terenu 1MNW-U z drogi publicznej 2KDZ,
 - g) terenu 2MNW-U z drogi publicznej 4KDZ oraz z ul. Grzybowej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
 - h) terenu 1MW-U z drogi publicznej ul. Kościelnej i ul. Strzybnickiej znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem,
 - i) terenu 1U z drogi publicznej 4KDZ oraz z ul. Grzybowej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
 - j) terenu 2U z dróg publicznych 3KDZ, 4KDZ oraz z ul. Grzybowej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację dojazdów zapewniających dostęp do drogi publicznej o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3, przy czym zakazuje się lokalizacji dojazdów w terenach 1L, 1WS;
- 4) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym i budynku mieszkalno-usługowym, wliczając w to miejsca w garażu,

- b) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to miejsca w garażu,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 35 m² 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;
- 5) wszelkie miejsca do parkowania przewidziane do obsługi zabudowy należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa będzie realizowana;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) miejsca parkingowe terenowe,
 - b) miejsca do parkowania w wiatrach garażowych,
 - c) miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynku w formie garaży wbudowanych,
 - d) garaże wolnostojące, przy czym zakazuje się lokalizacji:
 - garaży jako obiektów tymczasowych,
 - garaży o więcej niż 3 miejscach postojowych;
- 7) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4 ustala się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 1–15,
 - b) 2 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16–40,
 - c) 3 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania jest większa niż 40;
- 8) 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 2025 r. poz. 889);
- 9) nakazuje się zagospodarowanie terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

§ 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) w granicach obszaru objętego planem za wyjątkiem terenu 1WS dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 pkt 2 lit a, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3;

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;

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 terenach 4MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 1U, 2U 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),
- c) 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 2025 r. poz. 733), z zastrzeżeniem § 7 pkt 7 lit. c;

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) 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,

- c) 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 zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii,
- d) dopuszcza się urządzenia zapewniające dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

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 cieplną:

- a) ustala się ogrzewanie budynków:
 - poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię cieplną,
 - z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 7 pkt 7 lit. b,
- b) dopuszcza się urządzenia zapewniające dostawy ciepła w kogeneracji;

10) w zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł dopuszcza się:

- a) zamontowane na budynku instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego,
- b) mikroinstalacje z wyłączeniem instalacji odnawialnego źródła energii, w której energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z: biomasy, biogazu, biopłynów, biogazu rolniczego lub biometanu.

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

§ 12. 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

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnych wolnostojącej oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren garażu,
 - d) teren parkingu,
 - e) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren 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 z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, b, jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,

- zabudowę usługową z zakresu usług nieuciążliwych z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, b, o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 15% powierzchni działki budowlanej w terenie 1MNW i 20% powierzchni działki budowlanej w terenach 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. b dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m oraz place manewrowe,
 - c) zakończenie dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. b, bez przejazdu zapewniającego dostęp do drogi publicznej, należy wyposażyć w plac do zawracania pojazdów samochodowych,
 - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. c, d dopuszcza się garaże oraz parkingi dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, przy czym łączna powierzchnia zabudowy garaży nie może przekraczać 15% powierzchni działki budowlanej w terenie 1MNW i 30% powierzchni działki budowlanej w terenach 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,
 - e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. e dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - f) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i obsługi terenu i zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, w szczególności:
 - miejsca do parkowania pojazdów, w tym także rowerów,
 - dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - uzbrojenie terenu,
 - g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy lub nie kolidujących 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,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, z zastrzeżeniem lit. c i § 4 pkt 6,
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat – 7 m,
 - d) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego – 5 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 30% w terenie 1MNW,
- 60% w terenach 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 50% w terenie 1MNW,
- 30% w terenach 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- 0,6 w terenie 1MNW,
- 1,2 w terenach 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,

h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,

j) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4, 5, 6, 7, 8.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 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) 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 jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 3 lit. a, b, w tym przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - mieszkaniowo-usługowej, jako budynków mieszkalno-usługowych z lokalami użytkowymi i z lokalami mieszkalnymi,

- usługowej,
 - b) zakazuje się lokalizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe,
 - c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m oraz place manewrowe,
 - d) zakończenie dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. c, bez przejazdu zapewniającego dostęp do drogi publicznej, należy wyposażyć w plac do zawracania pojazdów samochodowych,
 - e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. b, c dopuszcza się garaże oraz parkingi dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, przy czym łączna powierzchnia zabudowy garaży nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) 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,
 - g) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i obsługi terenu i zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, w szczególności:
 - miejsca do parkowania pojazdów, w tym także rowerów,
 - dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - uzbrojenie terenu,
 - h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy lub nie kolidujących 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,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, z zastrzeżeniem lit. c i § 4 pkt 6,
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat – 7 m,
 - d) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego – 5 m,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

- h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
- j) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4, 5, 6, 7, 8.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MW-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) 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 lub usług z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 3 lit. a, 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) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m oraz place manewrowe,
 - d) zakończenie dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. c, bez przejazdu zapewniającego dostęp do drogi publicznej, należy wyposażyć w plac do zawracania pojazdów samochodowych,

- e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. b, c dopuszcza się garaże oraz parkingi dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, przy czym łączna powierzchnia zabudowy garaży nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) 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,
 - g) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i obsługi terenu i zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, w szczególności:
 - miejsca do parkowania pojazdów, w tym także rowerów,
 - dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - uzbrojenie terenu,
 - h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy lub nie kolidujących 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,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z zastrzeżeniem lit. c i § 4 pkt 6,
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat – 7 m,
 - d) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub usługowego – 5 m,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
 - j) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4, 5, 6, 7, 8.

§ 16. Dla terenów usług oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1U, 2U:**

- 1) ustala się przeznaczenie - teren 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) usług handlu hurtowego;

4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m oraz place manewrowe,
- b) zakończenie dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. a, bez przejazdu zapewniającego dostęp do drogi publicznej, należy wyposażyć w plac do zawracania pojazdów samochodowych,
- c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. b, c dopuszcza się garaże oraz parkingi dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, przy czym łączna powierzchnia zabudowy garaży nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) 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,
- e) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i obsługi terenu i zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, w szczególności:
 - miejsca do parkowania pojazdów, w tym także rowerów,
 - dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - uzbrojenie terenu,
- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy lub nie kolidujących 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,

- b) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, z zastrzeżeniem lit. c i § 4 pkt 6,
- c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat – 7 m,
- d) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 5 m,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
- g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6,
- h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
- j) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4, 5, 6, 7, 8.

§ 17. Dla terenów drogi zbiorczej oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu:
 - 1KDZ – od 0 m do 3,5 m,
 - 2KDZ – od 1 m do 6,9 m,
 - 3KDZ – od 0 m do 7 m,
 - 4KDZ – od 0 m do 6,4 m,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu.

§ 18. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu 1KDD – od 8 m do 11 m,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków,

- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu.

§ 19. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu:
 - 1KR – od 8 m do 11 m,
 - 2KR – od 8 m do 20 m,
 - 3KR – 8 m,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu.

§ 20. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
 - b) dopuszcza się dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - c) dopuszcza się urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
 - d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 3 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6.

§ 21. Dla terenu lasu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1L**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 567),
 - b) dopuszcza się budowle i urządzenia wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - c) dopuszcza się urządzenia turystyczne związane z gospodarką leśną zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 567);
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną 12 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6.

§ 22. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1WS**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 3 m.

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.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików
w Tarnowskich Górach
część graficzna

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA TARNOWSKIE GÓRY

■■■■■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10000



KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA - FUNKCJA PRZEZNACZENIA TERENU	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	...MNI
TERENY LASÓW	...L
TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH	...ZN

LEGENDA

oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

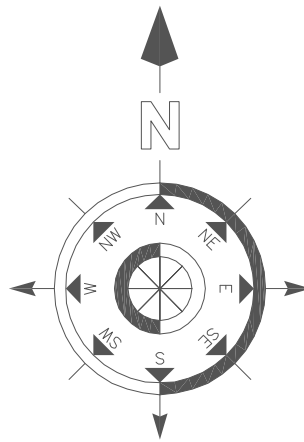
- granica obszaru objętego planem *
- - - - - nieprzekraczalne linie zabudowy
- — — — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

przeznaczenia terenów - określone za pomocą symboli i oznaczeń graficznych wraz z numeracją terenów

- 1MNW, 2MNW, 3MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- 1KDD - teren drogi dojazdowej
- 1KR, 2KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN - tereny zieleni naturalnej
- 1L - teren lasu
- 1WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych

oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

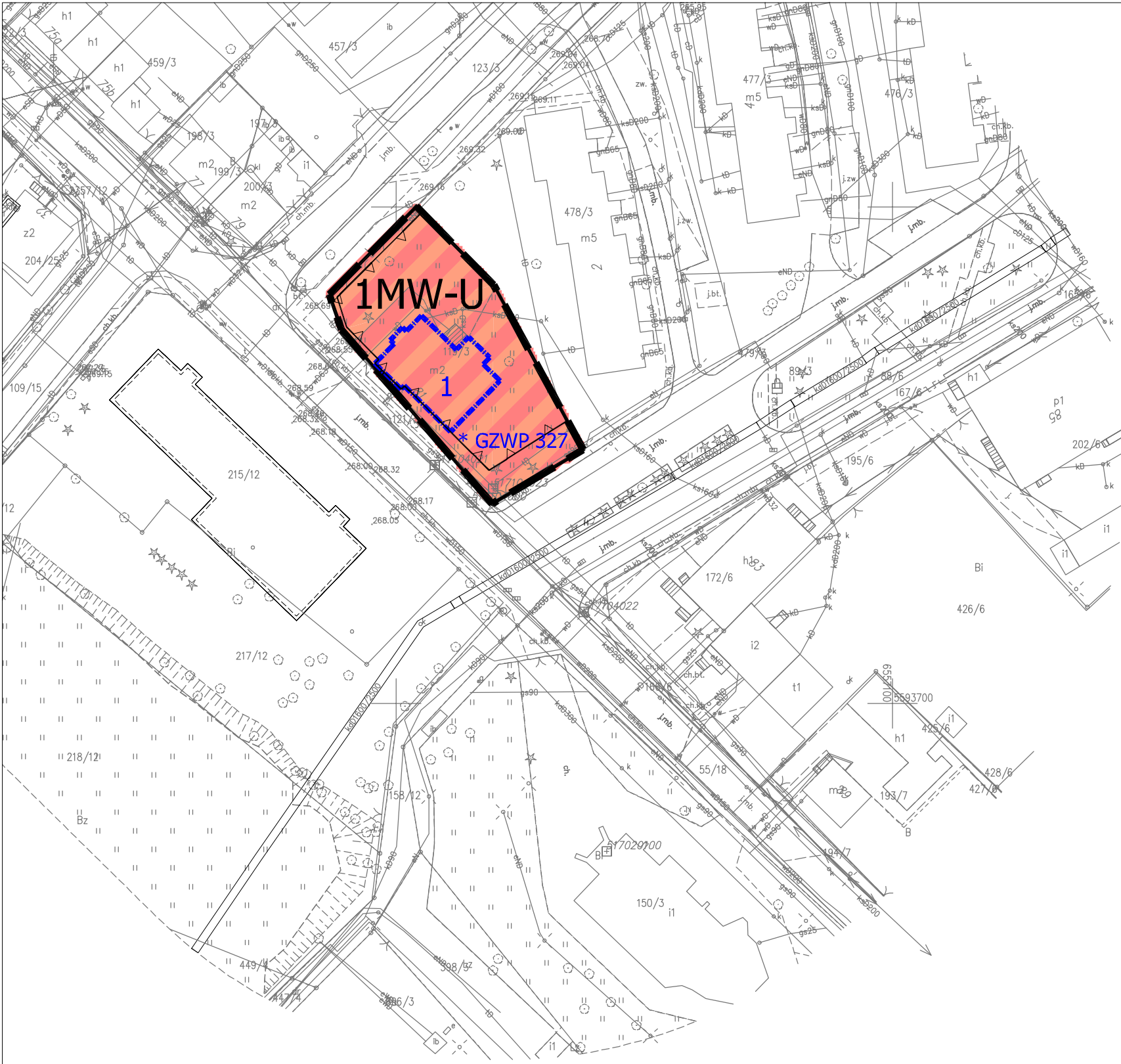
- * GZWP 327 - oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec-Myszków
- — — — — granica projektowanej strefy ochrony ujęcia wód podziemnych - teren ochrony bezpośredniej



0 50 100 150 200m

skala 1:1000

Układ odniesienia 2000 strefa 6
Licencja nr GP.Z.6642.2.1446.2024.EG_2413_P
Organ wydający - Powiat Tarnogórski



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików
w Tarnowskich Górach

część graficzna

LEGENDA

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

- 4MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- 1MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- 1MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- 1KDZ, 2KDZ - tereny drogi zbiorczej
- 8ZN - teren zieleni naturalnej

- 1 - oznaczenie obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie

oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- * GZWP 327 - oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec-Myszków
- * GZWP 330 st.och. - oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 - Zbiornik Gliwice
- granica obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 - Zbiornik Gliwice
- granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie
- obszar i granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %

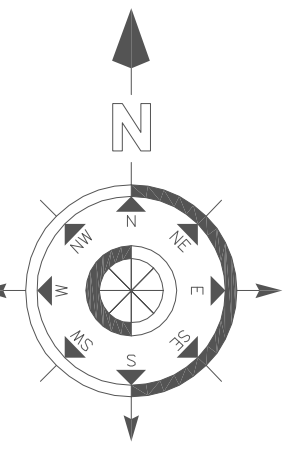
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA TARNOWSKIE GÓRY

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10000



KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA - FUNKCJA PRZEZNACZENIA TERENU	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	4MNW
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	1MNW
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	1MW
TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH	8ZN



0 50 100 150 200m
skala 1:1000

Układ odniesienia 2000 strefa 6
Licencja nr GP.Z.6642.2.1446.2024.EG_2413_P
Organ wydający - Powiat Tarnogórski

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików
w Tarnowskich Górach
część graficzna

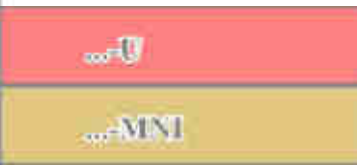
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA TARNOWSKIE GÓRY

■■■■■■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10000



KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA - FUNKCJA PRZEZNACZENIA TERENU	
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ USŁUGI PUBLICZNE I KOMERCYJNE	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	



LEGENDA

oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

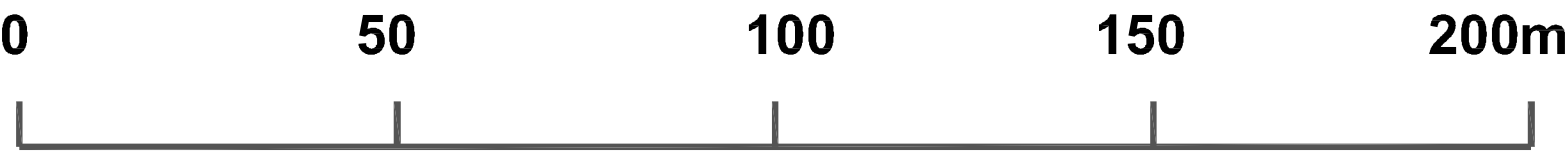
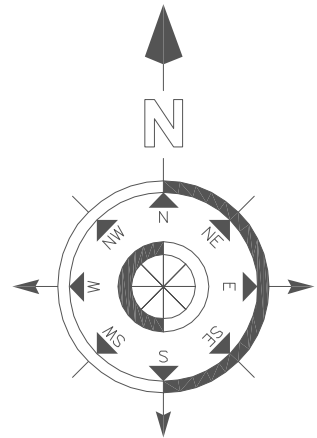
- — — — — granica obszaru objętego planem *
- — — — — nieprzekraczalne linie zabudowy
- — — — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

przeznaczenia terenów - określone za pomocą symboli i oznaczeń graficznych wraz z numeracją terenów

- 5MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- 2MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- 1U, 2U - tereny usług
- 3KDZ, 4KDZ - tereny drogi zbiorczej
- 3KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- * GZWP 327 - oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec-Myszków
- — — — — granica obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 - Zbiornik Gliwice
- PROJ. STR. OCHR. UJ. WODY - oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach projektowanej strefy ochrony ujęcia wód podziemnych - teren ochrony pośredniej



skala 1:1000

Układ odniesienia 2000 strefa 6
Licencja nr GP.Z.6642.2.1446.2024.EG_2413_P
Organ wydający - Powiat Tarnogórski

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. W trakcie konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach została złożona 1 uwaga do projektu planu.

Uwaga dotyczy działek 58/14, 57/14, 56/13 położonych w rejonie ul. Grzybowej 6 w Tarnowskich Górach i zawiera:

- 1) prośbę o dopuszczenie możliwości budowy budynku mieszkalnego z dachem płaskim,
- 2) prośbę o rozszerzenie terenu oznaczonego jako 4MNW o wskazany w załączniku graficznym do uwagi fragment w części zachodniej działki 58/14 do granicy aktualnego ogrodzenia działki.

Uwaga została uwzględniona w całości w zakresie określonym w pkt 1 uwagi.

W zakresie określonym w pkt 2 uwaga została uwzględniona w części, poprzez powiększenie terenu oznaczonego symbolem 4MNW, na fragmencie obszaru wskazanego na rysunku załączonym do uwagi.

Nie uwzględniono powiększenia terenu 4MNW na całym obszarze wnioskowanym w treści uwagi.

2. Działając na podstawie 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 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Tarnowskich Górach po rozpatrzeniu wniesionej uwagi postanawia jej nie uwzględniać w takim samym zakresie, w jakim nie została uwzględniona w projekcie planu, **z następującym uzasadnieniem:**

Nie uwzględnia się powiększenia terenu 4MNW na całym obszarze wnioskowanym w treści uwagi ze względu na bliskie sąsiedztwo obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i częściowe położenie w granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie.

Załącznik nr 5 do Uchwały nr

Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Działając na podstawie 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 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 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 przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach, zwanego dalej „planem”, obejmują realizację uzupełnień sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 679) oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.);

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1483).

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą z:

- 1) budżetu gminy;
- 2) funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne);
- 3) partnerstwa publiczno – prywatnego.

Załącznik nr 6 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach

z dnia 2025 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 z późn. zm.) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach, zwany dalej planem, stanowi realizację Uchwały Nr LXXIV/737/2024 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików 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 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153). 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 z późn. zm.).

Prace nad projektem planu podjęto w związku z Uchwałą Nr LXXIV/737/2024 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików 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 w BIP i na stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków na dzień 25 lipca 2024 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.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach prowadzone były w terminie od 25 lipca do 28 sierpnia 2025 r.

W wyznaczonym terminie została złożona 1 uwaga do projektu planu.

Burmistrz Miasta Tarnowskie Góry po rozpatrzeniu wniesionej uwagi postanowił ją częściowo uwzględnić, a częściowo nie uwzględniać.

Projekt planu został przedstawiony Radzie Miejskiej w Tarnowskich Górach wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Granice przedmiotowego planu miejscowego objęto 6 obszarów o łącznej powierzchni 11,16 ha. Obszary te położone są w północnej części miasta Tarnowskie Góry, w dzielnicach: Pniowiec w rejonie ul. Chemików, Strzybnica w rejonie ul. Kościelnej i Grzybowej i Sowice w rejonie ul. Grzybowej.

Obszary objęte opracowaniem posiadają obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnych dzielnic miasta Tarnowskie Góry - Opatowice, Rybna, Strzybnica, Pniowiec, Sowice, części Lasowic na północ od ul. Częstochowskiej i terenów leśnych przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/424/2013 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2013 r. poz. 2361).

Dla części obszaru położonego w dzielnicy Pniowiec obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w dzielnicach Pniowiec i Strzybnica w Tarnowskich Górach, w rejonie ulic Chemików, Jagodowej, Westerplatte, Poczty Gdańskiej, Borówkowej, Zagórskiej, przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/406/2014 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 7 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2017 r. poz. 3652).

Opracowanie planu ma na celu określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, umożliwiającego realizację w obszarach wskazanych w ustaleniach studium:

-zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,

-zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług w terenach 1MNW-U, 2MNW-U,

-zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług nieuciążliwych w terenie 1MW-U,

-zabudowy usługowej w terenach 1U, 2U.

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 z późn. zm.);

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

o 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 z późn. zm.),

o obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),

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

W przedmiotowym planie spełnione zostały wymagania 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 z późn. zm.):

1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania terenów. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy stanowią kontynuację ustaleń obowiązujących planów miejscowych, ale zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań, w tym do parametrów istniejącej zabudowy znajdującej się w obszarach objętych opracowaniem lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

2) W zakresie potrzeb zrównoważonego rozwoju poprzez regulacje w zakresie ochrony środowiska, efektywne wykorzystanie przestrzeni (kompaktowy rozwój, ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy jako kontynuacja istniejącej zabudowy w sąsiedztwie). Włączenie mieszkańców w proces planowania poprzez konsultacje społeczne zapewnia, że plan odpowiada na realne potrzeby społeczności.

3) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych: obszary objęte opracowaniem obejmują tereny istniejącej zabudowy i tereny niezabudowane, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Projekt planu miejscowego uwzględnia dotychczasowe walory krajobrazowe obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwa i kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów wraz z określeniem – wpływających również na krajobraz – cech, parametrów i wskaźników zabudowy. Zakres ustaleń stanowi wypadkową intencji ochrony oraz kierunku rozwoju zawartego w Studium, a także stanu faktycznego. Ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nie mają zastosowania do obiektów małej architektury. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, jak również tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane reguluje odrębna uchwała.

4) W planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan zawiera ustalenia w zakresie 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 Zbiornik Lubliniec-Myszków i częściowo 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).

W granicach obszaru objętego planem występują również projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych:

- projektowana strefa ochrony ujęcia wód podziemnych — teren ochrony pośredniej wg Dodatku nr 1 do dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej (aktualizującej) zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów triasowych (studnie S-II, S-III) w Tarnowskich Górach przy ul. Zagórskiej 159, zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 1280/08/2016 z dnia 22 czerwca 2016 r.;

- projektowana strefa ochrony ujęcia wód podziemnych — teren ochrony bezpośredniej wg Uproszczonej dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z poziomu czwartorzędowego w Tarnowskich Górach-Tłuczyką, opracowanej w 1995 r. (WAG — 1050).

Część obszaru objętego planem jest położona w obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 240003 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie.

Tylko w rejonie zachodniej części obszaru nr 1 znajdują grunty leśne. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują grunty rolne chronione.

5) Dla obszaru objętego planem określono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej związane z występowaniem obiektu zabytkowego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków - budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Kościelnej 81.

6) W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w planie zawarto szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, o których była mowa we wcześniejszej części uzasadnienia dotyczącej wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W projekcie planu określono 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.

7) Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte planem w części stanowią już tereny zurbanizowane, zainwestowane lub przeznaczone pod zainwestowanie w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu w obszarach objętych opracowaniem będzie mogła powstać nowa zabudowa na zasadzie uzupełnienia istniejącego układu osadniczego jako powiększenia terenów zabudowy wyznaczonych już w obowiązującym planie miejscowym lub jako zmiana funkcji terenów już przeznaczonych pod zabudowę.

8) W zakresie prawa własności - ustalenia planu miejscowego są realizacją złożonych wniosków o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego, umożliwiając realizację zamierzenia inwestycyjnego, przy czym wprowadzają jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

9) Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

10) Potrzeby interesu publicznego zostały przeanalizowane i uwzględnione. Cel opracowania projektu planu odpowiada zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, w odpowiedzi na złożone wnioski o zmianę przeznaczenia terenu.

11)W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej - 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. Ustaleniu planu nie wprowadzają ograniczeń rozwoju sieci szerokopasmowej.

12)Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, 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.

13)Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

14)W ustaleniach planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych odwołując się do przepisów odrębnych. Dodatkowo zapisy planu uwzględniają lokalizację części przedmiotowego obszaru w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice oraz w granicach projektowanych stref ochrony ujęć wód podziemnych.

15)W zakresie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu, jak i w najbliższym otoczeniu nie są zlokalizowane zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu miejscowego nie zakłada lokalizacji takich zakładów. Dodatkowo wykluczono możliwość lokalizowania usług mających charakter uciążliwy zarówno dla ludzi, jak i dla środowiska.

16)W zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Obszary objęte opracowaniem obejmują tereny istniejącej zabudowy i tereny znajdujące się w jej sąsiedztwie. W granicach planu miejscowego występują grunty rolne o niskiej klasie bonitacyjnej gruntów, które w nieznacznej części wykorzystywane są na cele rolne.

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. 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 oddziaływania na środowisko oraz określono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią. Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte planem w części 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 głównie nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na zasadzie uzupełnienia istniejącego układu osadniczego jako powiększenia terenów zabudowy wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym.

W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

-kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty opracowaniem jest obsługiwany komunikacyjnie w powiązaniu z istniejącymi drogami publicznymi ul. Chemików, ul. Kościelną i ul. Grzybową. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.

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

Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu są peryferyjnie położone w stosunku do centrum miasta, ale za wyjątkiem terenu położonego w dzielnicy Pniowiec, mają dobry dostęp do komunikacji publicznej. W projekcie planu zakłada się uzupełnienie terenów zabudowy wyznaczonych już w obowiązującym planie miejscowym. Uzupełnienie to jak i zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie wpłynie w sposób znaczący na transportochłonność układu przestrzennego

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).

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z Uchwałą Nr XXXI/339/2021 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 17 lutego 2021 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowskie Góry oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej oceniono, że wszystkie obowiązujące na terenie miasta miejscowe plany są aktualne. Nie mniej jednak „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tarnowskie Góry od 2016 r. do 2019 r.” wykazała, że obowiązujący na analizowanym terenie miejscowy plan charakteryzuje pewna niezgodność z aktualnymi na czas jej sporządzania wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo w nowo opracowywanych planach wykazano konieczność korekty przebiegu granic m.in. głównych zbiorników wód podziemnych oraz obszaru Natura 2000. 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. Uchwała Nr LXXIV/737/2024 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grzybowej, Kościelnej i Chemików w Tarnowskich Górach, została podjęta już po podjęciu uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium, którego częściowa aktualność została stwierdzona w uchwale, a obszary objęte planem znajdują się w rejonie obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu stanowią uzupełnienia obszarów przeznaczonych już pod zabudowę w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z ustaleniami studium. W zagospodarowaniu tych obszarów uwzględniono ograniczenia wynikające z występowania obiektów zabytkowych, obszarów objętych ochroną przyrody i uwarunkowań ekofizjograficznych. Tym samym można przyjąć, że ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z 2021 r.

Uniwersalne projektowanie – w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć

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

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu obejmują realizację uzupełnień sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej.

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, tzw. renty planistycznej.