

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWSKICH GÓRACH**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Olimpijczyków, Bałtyckiej i Obwodnica w Tarnowskich
Górach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436), 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 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.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Olimpijczyków, Bałtyckiej i Obwodnica w Tarnowskich Górach, na wniosek Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry

Rada Miejska w Tarnowskich Górach

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

**uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic
Olimpijczyków, Bałtyckiej i Obwodnica
w Tarnowskich Górach, zwany dalej "planem miejscowym"**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr VI/60/2024 z dnia 25 września 2024 r. Rada Miejska w Tarnowskich Górach przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Olimpijczyków, Bałtyckiej i Obwodnica w Tarnowskich Górach, w granicach określonych na załączniku graficznym – załączniku nr 1 do tej uchwały.

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:
 - a) skala 1:1000,
 - b) państwowy układ współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 6 (PUWG 2177);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 2) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie:
 - a) funkcje zabudowy,
 - b) sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania,
 - c) rodzaje działalności,
 - d) rodzaje przedsięwzięć;
- 3) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone

w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach;

- 5) **„uzupełniającym przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, jakie może jedynie współwystępować z przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób niesamodzielny, przy założeniu że jego udział będzie stanowił mniej niż 20% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **U** – teren usług (nr – 1,2);
- 5) **US** – teren usług sportu i rekreacji (nr – 1);
- 6) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (nr – 1);
- 7) **KDL** – teren drogi lokalnej (nr – 1);
- 8) **KDD** – teren drogi dojazdowej (nr – 1);
- 9) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej (nr – 1);
- 10) granica strefy od cmentarza ograniczająca możliwości zainwestowania i zagospodarowania terenu:
 - a) 50 m,
 - b) 150 m,
 - c) cały obszar mpzp – 500 m.

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

- 1) granica pomnika historii "Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebronośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga", wpisanego do rejestru zabytków jako dawna kopalnia kruszcu z XVI w. (rej. zab. nr A/608/66 z dn. 28.05.66 r.);

- 2) granica obszaru Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie" (PLH240003);
- 3) granica strefy ochrony bezpośredniej dla studni S1;
- 4) cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice";
- 5) cały obszar mpzp – obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice".

3. Elementy planu miejscowego o charakterze informacyjnym zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica obiektu wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO - Kopalnia rud ołowiu, srebra i cynku wraz z systemem gospodarowania wodami podziemnymi w Tarnowskich Górach;
- 2) ujęcie wód podziemnych – studnia S1;
- 3) stacja transformatorowa;
- 4) stacja redukcyjno-pomiarowa gazu;
- 5) trasy i ścieżki rowerowe - wg Studium.

4. Oznaczenie terenu składa się z:

- 1) symbolu klasy przeznaczenia terenu;
- 2) informacji o powierzchni terenu w ha.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w § 4 ust. 1 pkt 4 - 9 oraz § 17 - § 22 uchwały.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) na drogach publicznych oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 889);
- 2) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w pkt 1.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru planu miejscowego zawiera się w granicach Obszaru Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie" (PLH240003), w jego zasięgu

należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 13);

2) na terenie 1US uwzględnia się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku o wartościach zgodnych 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) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z przepisami § 5 - § 22 uchwały.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Część obszaru planu miejscowego zawiera się w granicach uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 kwietnia 2004 r. pomnika historii "Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebronośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga", obejmującego podziemne wyrobiska w granicach wpisu do rejestru zabytków dawnej kopalni kruszcu z XVI w. (rejestr zabytków nr A/608/66 z dnia 28.05.1966 r.), a także stanowiącego komponent dobra wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO, gdzie w ich zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.).

§ 10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ze względu na brak przedmiotu.

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

- 1) w granicach planu miejscowego występuje strefa ochrony bezpośredniej od ujęcia wód podziemnych – studni S1 według Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia zasobów eksploatacyjnych wykonanego ujęcia wód podziemnych z utworów triasowych dla Parku Wodnego w Tarnowskich Górach, przyjętej zawiadomieniem Starosty Tarnogórskiego z dnia 7 lutego 2008 r., znak: GOŚR/G.7520-4/08 (WAG – 2916);
- 2) cały obszar planu miejscowego zawiera się w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice",

- b) obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice", w zasięgu którego należy uwzględnić ograniczenia wynikające z 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 oraz poz. 9304);
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary i tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 69);
- 4) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.);
- 5) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 6) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m²;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg:
- a) w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰,
- b) w przypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

§ 13. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: na obszarze planu miejscowego występują strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) do 50 m, w zasięgu której ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności – z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych przy budynkach istniejących,
 - b) studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) powyżej 50 m do 150 m, w zasięgu której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności pod warunkiem, że teren ten posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone;
- 3) do 500 m, w zasięgu której ustala się zakaz lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociagowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) zachowuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) minimalna szerokość wydzielanych dojazdów – 6 m;
- 3) w przypadku: budowy obiektów budowlanych lub wykonania innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części ustala się nakaz uwzględnienia art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 889);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociagowej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,

- b) nakaz uwzględnienia wymogów 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. Śl. z 2023 r. poz. 7220 oraz poz. 9304);
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
 - b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną:
- a) średniego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi,
 - b) niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników;
- 9) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 10) świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 11) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 733).

§ 15. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1U, 2U ustala się przeznaczenie pod usługi z wykluczeniem usług:

- 1) handlu hurtowego,
- 2) handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania i garaże,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - na terenie 1U – 2,
 - na terenie 2U – 2,8;
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1U – 50%,
 - b) na terenie 2U – 70%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
 - a) na terenie 1U – 120 m,
 - b) na terenie 2U – 140 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,

- b) 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
- c) 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych przewidzianych 5 uczestników usług sportu i rekreacji,
- d) 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 5 miejsc w usługach kultury i rozrywki,
- e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa będzie usytuowana,
- g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. Minimalna powierzchnia działek budowlanych pod usługi – 800 m².

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

1) usług:

- a) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
- b) handlu kruszywem budowlanym z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
- c) handlu sypkimi materiałami budowlanymi z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
- d) handlu opałem z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
- e) na terenie 1U myjni samochodowych,
- f) warsztatów samochodowych,
- g) stacji kontroli pojazdów;

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

- a) usług o których mowa w ust. 1 o dowolnej powierzchni,

- b) garaży i parkingów o dowolnej powierzchni,
- c) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- d) inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające przeznaczenie pod usługi:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) turystyki,
 - c) gastronomii,
 - d) zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) kultury i rozrywki.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania i garaże,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje nadziemne – 18 m,
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 2,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 150 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych przewidzianych 5 uczestników usług sportu i rekreacji,

- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
- c) 1 miejsce do parkowania na każdym rozpoczętych 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
- d) 1 miejsce do parkowania na każdym rozpoczętych 5 miejsc w usługach kultury i rozrywki,
- e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa będzie usytuowana,
- g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. Minimalna powierzchnia działek budowlanych pod usługi – 800 m².

4. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania: działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), z wyłączeniem:

- 1) usług o których mowa w ust. 1 o dowolnej powierzchni;
- 2) garaży i parkingów o dowolnej powierzchni;
- 3) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) inwestycji celu publicznego.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem 1KDR ustala się przeznaczenie pod drogę główną ruchu przyspieszonego.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem KDL ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
- a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

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

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
- a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem 1KP ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo – rowerową.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
- a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

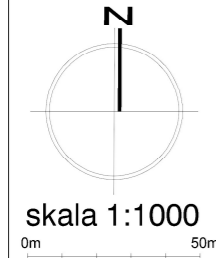
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Olimpijczyków, Bałtyckiej i Obwodnica w Tarnowskich Górach



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



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



LEGENDA

1KDG 1.795 — Symbol przeznaczenia terenu
 — Powierzchnia terenu [ha]

USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- U Teren usług
- US Teren usług sportu i rekreacji
- KDR Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KP Teren komunikacji pieszo-rowerowej

Granica strefy od cmentarza ograniczająca możliwości zainwestowania i zagospodarowania terenu:
 50 m 150 m CAŁY OBSZAR MPZP 500 m

ELEMENTY PLANU MIEJSCOWEGO WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- RZ Granica pomnika historii "Tarnowskie Góry - podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebrnośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga", wpisanej do rejestru zabytków jako dawna kopalnia kruszcu z XVI w. (rej. zab. nr A/608/66 z dn. 28.05.66 r.)
- Granica obszaru Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie" (PLH240003)
- Granica strefy ochrony bezpośredniej dla studni S1

CAŁY OBSZAR MPZP Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice"

CAŁY OBSZAR MPZP Obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice"

ELEMENTY PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- Granica obiektu wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO - Kopalnia rud ołowiu, srebra i cynku wraz z systemem gospodarowania wodami podziemnymi w Tarnowskich Górach
- Ujęcie wód podziemnych - studnia S1

- Stacja transformatorowa
- Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu
- Trasy i ścieżki rowerowe - wg Studium

Załącznik nr 2 do Uchwały nr

Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach

z dnia.....2026 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 Olimpijczyków, Bałtyckiej i Obwodnica 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 z późn. zm.), 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, poz. 1436), 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 z późn. zm.).

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 3 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Olimpijczyków, Bałtyckiej i Obwodnica w Tarnowskich Górach przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 25 września 2024 r. Teren opracowania zlokalizowany jest w województwie śląskim, powiecie tarnogórskim, w południowej części miasta Tarnowskie Góry oraz zachodniej obrębu geodezyjnego Tarnowskie Góry, pomiędzy ulicami: Obwodnica, Bałtycka i Olimpijczyków. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi 14,8 ha. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie zapisów obowiązujących w jego granicach miejscowych planów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych, z uwzględnieniem wytycznych obowiązującego "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej Gminy Tarnowskie Góry" (dalej: Studium), jak również dostosowanie do aktualnych wymogów formalno-prawnych.

Ustalenia planu miejscowego realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, gabarytu budynków wyrażonego maksymalną szerokością elewacji frontowej) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu miejscowego, jak i jego najbliższego sąsiedztwa oraz zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy, plan miejscowy wyznacza dwa tereny usług oraz teren usług sportu i rekreacji.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

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

-Uchwała Nr XXVI/314/2012 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnic: Śródmieście- Centrum, Lasowice, Osada Jana w Tarnowskich Górach (w bardzo niewielkim zakresie);

-Uchwała Nr XIII/182/2015 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 21 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego w dzielnicy Stare Tarnowice w rejonie ulic: Bałtyckiej i Łanowej w Tarnowskich Górach;

-Uchwała Nr XLVI/473/2017 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Stare Tarnowice w Tarnowskich Górach, w rejonie ulic Obwodnica i Olimpijczyków (w bardzo niewielkim zakresie);

-Uchwała Nr XLII/453/2021 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dzielnicach Śródmieście - Centrum, Osada Jana i Stare Tarnowice w Tarnowskich Górach w rejonie ulic: Słoneczników, K. Miarki, Górniczej, Bałtyckiej, J. Hallera, J. Korczaka, Strzelców Bytomskich i Opolskiej.

Projektowany plan miejscowy w odniesieniu do planów obowiązujących w części północnej wydziela nowy teren usługowy z możliwością realizacji szerokiego wachlarza usług (z wyłączeniem handlu hurtowego oraz wielkopowierzchniowego oraz innych rodzajów usług mających charakter uciążliwy). W obowiązującym dotychczas miejscowym planie był to teren usług sportu i rekreacji wraz z terenami zielonymi, ciągami pieszymi i rowerowymi, z dopuszczeniem usług służących obsłudze funkcji podstawowej, takich jak m.in. gastronomii, czy hotelarskich. Dodatkowo projekt utrwała teren usług (wykluczając handel wielkopowierzchniowy) w części południowo-wschodniej, wprowadzając korekty parametrów i wskaźników zabudowy. Dokonuje również zmian w układzie komunikacyjnym, rezygnując z wydzielania części dróg dojazdowych na rzecz innych rozwiązań.

W świetle zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie art. 67a-c, dotyczącego zbiorów danych przestrzennych) brak jest uzasadnienia dla wymiarowania elementów części graficznych planu.

•Potrzeby zrównoważonego rozwoju – realizowane są poprzez szereg działań w zakresie ochrony środowiska i efektywnego wykorzystania przestrzeni. W obszarze ochrony środowiska obejmuje to m.in. zarządzanie wodami opadowymi, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej oraz uwzględnienie obszaru Natura 2000 „Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie”. Istotne jest również poszanowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Zbiornik Gliwice” wraz z jego obszarem ochronnym, a także strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych. Efektywne wykorzystanie przestrzeni zakłada rozwój kompaktowy – kontynuację i poszerzenie istniejącej zabudowy usługowej w bliskim sąsiedztwie funkcji mieszkalnej, co ogranicza potrzebę transportu. Ważnym elementem jest także tworzenie przestrzeni dla lokalnych rynków oraz małych i średnich przedsiębiorstw, które wspierają lokalną gospodarkę i tworzą miejsca pracy. Ochrona dziedzictwa kulturowego wzbogaca tożsamość lokalną i sprzyja rozwojowi turystyki. Równie istotne jest włączanie mieszkańców

w proces planowania poprzez konsultacje społeczne – dzięki temu powstające plany odpowiadają na rzeczywiste potrzeby społeczności.

•Walory architektoniczne i krajobrazowe. Krajobraz obszaru opracowania posiada cechy krajobrazu miejskiego terenów usługowych – sportu i rekreacji (park wodny, strzelnica, siłownia, skatepark, hala sportowa, hotel) oraz terenów otwartych w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, które na skutek realizacji planu zostaną zainwestowane obiektami usługowymi. Projekt planu miejscowego ustala parametry i wskaźniki zabudowy z uwzględnieniem i w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – plan miejscowy wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne oraz zmniejszenie podatności na zmiany klimatu. Ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów z możliwością lokalizowania budynków – na poziomie 30%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni w ramach powierzchni biologicznie czynnej wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie:

- Obszaru Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie" (PLH240003);
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 "Zbiornik Gliwice" oraz jego obszaru ochronnego, w zasięgu którego należy uwzględnić ograniczenia wynikające ze wskazanego w nim Rozporządzenia Wojewody Śląskiego;
- ujęcia wód podziemnych – studni S1 oraz strefy ochrony bezpośredniej od ww. ujęcia wg Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia zasobów eksploatacyjnych wykonanego ujęcia wód podziemnych z utworów triasowych dla Parku Wodnego w Tarnowskich Górach, przyjętej zawiadomieniem Starosty Tarnogórskiego z dnia 7 lutego 2008 r., znak: GOŚR/G.7520-4/08 (WAG – 2916).

Dodatkowo plan miejscowy wprowadza strefy od zlokalizowanego poza granicami opracowania cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu.

Na obszarze planu miejscowego nie występują udokumentowane złoża, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej. Nie występują także grunty rolne i leśne.

•Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan miejscowy wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie występującego na terenie pomnika historii "Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebronośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga", obejmującego podziemne wyrobiska w granicach wpisu do rejestru zabytków dawnej kopalni kruszcu z XVI w. (rejestr zabytków nr A/608/66 z dnia 28.05.1966 r.). W ich zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.). Dodatkowo uwzględnia całą Kopalnię rud ołowiu, srebra i cynku wraz z systemem gospodarowania wodami podziemnymi w Tarnowskich Górach, jako obiekt wpisany na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Na terenie opracowania nie występują żadne zabytki kubaturowe oraz dobra kultury współczesnej.

•Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

1)na terenie 1US uwzględnia się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku o wartościach zgodnych 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) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2)zakazuje lokalizowania działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem usług, garaży i parkingów o dowolnej powierzchni, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

3)dla poszczególnych terenów dopuszczających usługi – zakazuje lokalizowania wyszczególnionych rodzajów usług o uciążliwym charakterze;

4)wyznacza strefy 50 m, 50 m÷150 m i 500 m od zlokalizowanego poza granicami opracowania cementarza – z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu;

5)uwzględnia występowanie strefy ochrony bezpośredniej od ujęcia wód podziemnych – studni S1.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan miejscowy nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania – w ilości analogicznej jak powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Poszczególne funkcje terenów wyznaczono na zasadzie utrwalenia lub zmiany sposobu zagospodarowania oraz umożliwienia „dogęszczenia” i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Posiadają one dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie prowadzenie działalności usługowej, realizowanie aktywności sportowo-rekreacyjnych oraz korzystanie ze ścieżki pieszo-rowerowej, jako alternatywy dla innych źródeł transportu.

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

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

- Potrzeby interesu publicznego. Plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie w ramach przeznaczenia 1US istniejącej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej wraz z zapleczem (park wodny, strzelnica, siłownia, skatepark, hala sportowa, hotel). Utrwala także istniejące drogi publiczne i ścieżkę pieszo-rowerową oraz dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na wszystkich terenach, dla których dopuszcza się szeroko rozumiane usługi.

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Uwzględnia występowanie wewnętrznej stacji trafo. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

•Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Organ sporządzający niniejszy plan miejscowy zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na które składały się: zbieranie uwag, spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego oraz punkt konsultacyjny w ramach dyżuru pełnionego przez projektanta.

Wnioski i uwagi do projektu planu miejscowego można było składać na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego. Wnioski i uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane w formie papierowej lub elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub ustnie do protokołu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych miało miejsce poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń, ogłoszenie prasowe oraz na stronie internetowej m.in. BIP Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach.

•Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej. Uchwałą Nr VI/60/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Olimpijczyków, Bałtyckiej i Obwodnica w Tarnowskich Górach Rada Miejska w Tarnowskich Górach podjęła dnia 25 września 2024 r. Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Tarnowskie Góry kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (GKUA);
- skierował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;
- uzyskał pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych instytucji i organów;
- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków;
- ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
- przeprowadził konsultacje społeczne – do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi;
- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych;
- przedłożył Radzie Miejskiej w Tarnowskich Górach projekt planu miejscowego wraz z ww. raportem.

•Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu. Nakazuje uwzględnienie wymogów 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. Śl. z 2023 r. poz. 7220 oraz poz. 9304). W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub też zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu. Uwzględnia występowanie ujęcia wód podziemnych (studnia S1) oraz strefy ochrony bezpośredniej od ww. ujęcia, a także wyznacza strefy od zlokalizowanego poza

granicami opracowania cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu. W strefie do 50 m oraz 50 m÷150 m ustala zakaz lokalizowania studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, natomiast w strefie do 500 m – zakaz lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

- Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu miejscowego oraz całego miasta Tarnowskie Góry nie występują zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu miejscowego nie przewiduje lokalizacji takich zakładów. Ponadto plan miejscowy zakazuje niektórych rodzajów usług mających charakter uciążliwy zarówno dla zdrowia ludzkiego, jak i środowiska.

- Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – obszar opracowania znajduje się w silnie zurbanizowanej tkance miejskiej. Nie występuje przestrzeń wykorzystywana rolniczo.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utwalenie funkcji rekreacyjno-sportowej oraz utwalenie dróg publicznych i ścieżki pieszo-rowerowej. Umożliwia również lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne, wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Tereny objęte planem miejscowym pomimo, że częściowo nie są jeszcze zainwestowane, znajdują się w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Tarnowskich Górach obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego. Bezpośrednio na terenie opracowania występuje przystanek obsługujący jedną linię autobusową. W odległości ok. 300 m w linii prostej przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowany jest przystanek komunikacji miejskiej obsługujący większą ilość połączeń. Dworzec kolejowy znajduje się w odległości ok. 2 km w linii prostej na północny wschód od północno wschodniej granicy planu.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów – plan miejscowy wzdłuż ul. Obwodnica utrwała teren komunikacji pieszo-rowerowej, jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań na innych terenach.

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, jednak w zakresie dalszych działań planistycznych wskazano, że należy uwzględnić docelowo sporządzenie planów miejscowych uwzględniających (...) korektę ustaleń dotyczących Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Dodatkowo „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tarnowskie Góry od 2016 r. do 2019 r.” wykazała, że obowiązujący na analizowanym terenie miejscowy plan z 2009 r. (Uchwała Nr XLVIII/551/2009 z dnia 28 października 2009 r.) nie zawiera ustaleń z zakresu miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji. Jednocześnie korekty wymaga granica obszaru ochrony siedlisk sieci Natura 2000 PLH 240003 - Podziemia Tarnogórsko – Bytomskie. Dodatkowo opracowanie to wymaga zmiany części zapisów w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. W obowiązującym miejscowym planie z 2015 r. (Uchwała Nr XIII/182/2015 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 21 października 2015 r.) również brak ustaleń w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: określenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji. Analiza wskazuje także na sporządzenie zmiany planów, w których występują ograniczenia dotyczące możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych,

usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Tarnowskie Góry, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast (czarne tło, żółte litery), możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, opcję tłumacz Migam (możliwość połączenia z tłumaczem posługującym się językiem migowym), mapa strony, focus wokół elementów nawigacyjnych. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wśród dochodów miasta wymienić należy podatki od nieruchomości – budynków i gruntów, które obowiązują już obecnie i których wartość będzie wzrastała w miarę powstawania nowej zabudowy. Jeśli część nieruchomości w granicach obszaru planu miejscowego zostanie sprzedana, do dochodów miasta zaliczyć należy związany z tym podatek od czynności cywilno-prawnych. Część gruntów w zasięgu terenu 1U stanowi własność miasta, zatem potencjalnie może dojść do zasilenia budżetu miejskiego z tytułu sprzedaży tychże nieruchomości. Nie przewiduje się dochodów wynikających z naliczenia renty planistycznej czy opłaty adiacenckiej. Miasto na skutek realizacji planu nie poniesie żadnych kosztów związanych z inwestycjami. Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu miejscowego znajdują się w zasięgu oddziaływania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, posiadają dostęp do dróg publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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.), 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. W ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag, stąd brak załącznika uchwały w sprawie rozpatrzenia złożonych uwag. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcie i dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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