UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Michałkowickiej, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Walerego Wróblewskiego, Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły na granicy miasta Chorzów oraz terenów kolejowych PKP w Siemianowicach Śląskich”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912 i 1273) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912) w związku z uchwałą Nr 318/2026 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 5 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Michałkowickiej, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Walerego Wróblewskiego, Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły na granicy miasta Chorzów oraz terenów kolejowych PKP w Siemianowicach Śląskich”

Rada Miasta Siemianowic Śląskich stwierdza, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Michałkowickiej, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Walerego Wróblewskiego, Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły na granicy miasta Chorzów oraz terenów kolejowych PKP w Siemianowicach Śląskich” jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie uchwalonego uchwałą Nr 289/2025 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 18 grudnia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Śląs. poz. 8061)

i uchwala

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Michałkowickiej, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Walerego Wróblewskiego, Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły na granicy miasta Chorzów oraz terenów kolejowych PKP w Siemianowicach Śląskich”

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Michałkowickiej, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Walerego Wróblewskiego, Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły na granicy miasta Chorzów oraz terenów kolejowych PKP w Siemianowicach Śląskich, zwany dalej „planem” składa się z części tekstowej, którą stanowią ustalenia zawarte w treści uchwały oraz części graficznej, którą stanowią graficzne ustalenia planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, obejmująca graficzne ustalenia planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Siemianowic Śląskich o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Plan obejmuje obszar, o powierzchni ok. 116,22 ha, w granicach określonych w części graficznej planu.

4. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia elementów będących ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole i oznaczenia graficzne klas przeznaczeń terenów wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;

5) nazwy klas przeznaczeń terenów oraz ich oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów:

   a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

   c) MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

   d) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

   e) U – teren usług,

   f) UHD – teren usług handlu detalicznego,

   g) US – teren usług sportu i rekreacji,

   h) UR – teren usług kultu religijnego,

   i) KDZ – teren drogi zbiorczej,

   j) KDL – teren drogi lokalnej,

   k) KDD – teren drogi dojazdowej,

   l) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

   m) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,

   n) KKK – teren komunikacji kolejowej,

   o) KOG – teren garażu,

   p) KOP – teren parkingu,

   q) KOG-KOP – teren garażu lub parkingu,

   r) IE – teren elektroenergetyki,

   s) IT – teren telekomunikacji,

   t) IG – teren gazownictwa,

   u) IW – teren wodociągów,

   v) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

   w) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

   x) ZN – teren zieleni naturalnej,

   y) ZP – teren zieleni urządzonej,

   z) ZD – teren ogrodów działkowych,

   za) CC – teren cmentarza czynnego;

6) zabytkowy budynek objęty ochroną w planie wraz z numerem identyfikacyjnym;

7) zabytkowy obiekt małej architektury objęty ochroną w planie wraz z numerem identyfikacyjnym;

8) stanowisko archeologiczne objęte ochroną w planie wraz z numerem identyfikacyjnym;

9) cmentarz objęty ochroną w planie;

10) strefa 50 m od cmentarza ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu;

11) strefa 150 m od cmentarza ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu;

12) strefa 500 m od cmentarza ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu;

13) granica strefy ochronnej (technicznej) od istniejącego wodociągu magistralnego DN 1000 mm (stal);

14) granica strefy ochronnej (technicznej) od istniejącego wodociągu PE 315 mm;

15) granica obszaru o podwyższonych wartościach przyrodniczych.

2. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Siemianowice" – ID 365;

2) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rozalia" – ID 6874;

3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Polska-Wirek" – ID 370;

4) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Barbara-Chorzów 2" – ID 17177;

5) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;

6) teren zamknięty kolejowy ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;

7) granica strefy ochronnej od skrajnej osi toru (20 m).

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

1) granica administracyjna miasta Siemianowice Śląskie;

2) granice i numery działek ewidencyjnych;

3) obrysy budynków;

4) ostoje faunistyczne;

5) orientacyjny zasięg występowania siedlisk chomika europejskiego;

6) granica obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji;

7) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

8) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 1,6 MPa;

9) przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 1,6 MPa;

10) przebieg wodociągu magistralnego DN 1000 mm (stal);

11) przebieg wodociągu PE 315 mm;

12) orientacyjna trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;

13) orientacyjny przebieg tras rowerowych;

14) dawne wyrobiska, nieczynne szyby górnictwa węgla kamiennego.

4. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 111 Dorzecze Wisły Region Wodny Małej Wisły (PLG2000111).

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) obiektach, sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne i nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące, w szczególności

zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe, telekomunikację, radiokomunikację i radiolokację oraz odprowadzaniu wód deszczowych, odprowadzaniu i podczyszczaniu ścieków, a także inne przewody i urządzenia, w tym urządzenia budowlane, służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, stanowiące granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, która nie może być przekraczana, przy czym nie dotyczy to elementów takich jak: gzymsy, okapy dachu, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych, rynny, rury spustowe, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, elementy docieplеń elewacji, podziemne części budynków i budowli, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i inne podobne elementy budynku;

5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone nazwami klas przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danej działce budowlanej;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone nazwami klas przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie terenu i może jedynie współwystępować z ustalonymi przeznaczeniami terenu, przy czym ich udział nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni tych działek i budynków na nich zlokalizowanych;

8) przeznaczeniu wykluczanym – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone nazwami klas przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., którego realizacji plan nie dopuszcza;

9) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę o określonym przeznaczeniu i gabarytach:

   a) istniejącą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

   b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem obowiązującym na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

   c) dla której dokonano skutecznego zgłoszenia budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu.

Rozdział 2
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje zakaz:

   a) stosowania materiałów odblaskowych o jaskrawych kolorach, fluorescencyjnych lub fosforyzujących,

   b) budowy garaży z okładziną z blachy,

   c) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista;

2) obowiązuje nakaz:

   a) kształtowania zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

   b) zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

      - w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

      - na drogach publicznych o symbolu KDZ, KDL i KDD oraz w strefach ruchu, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 oraz z 2026 r. poz. 815 i 982);

3) dopuszczenie:

   a) rozbudowy lub nadbudowy zabudowy istniejącej do parametrów i wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych,

b) przebudowy, odbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, której parametry i wskaźniki są inne niż zawarte w ustaleniach szczegółowych,

c) przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, zlokalizowanej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) przebudowy zabudowy istniejącej o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie,

e) zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

f) odstąpienia od realizacji miejsc do parkowania wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku przebudowy, odbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania,

g) lokalizacji miejsc do parkowania,

h) realizacji parkingów w formie terenowych lub podziemnych stanowisk postojowych,

i) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2026 r. poz. 562 i 815), z wyjątkiem, że dla tych inwestycji nie obowiązują wysokości wskazane w Rozdziale 3,

j) lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym hydrantów nadziemnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) obowiązuje zakaz:

a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.[1)]),

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670, 875, 1097 i 1157), z wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
- poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
- linii kolejowych,

c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie:

- instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
- instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
- oczyszczania ścieków z wyłączeniem instalacji, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego,
- instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
- instalacji do uboju zwierząt,
- instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej,
- instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
- gorzelni, zakładów przetwarzających alkohol etylowy oraz wytwarzających napoje alkoholowe,
- chowu lub hodowli zwierząt,
- chowu lub hodowli ryb,

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1080, 1812 i 1863 oraz z 2026 r. poz. 176, 426, 605, 607, 635, 912, 982 i 1157.

d) stosowania rozwiązań technologicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,

e) lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych,

f) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii;

2) obowiązuje nakaz:

a) stosowania dopuszczalnych parametrów zawartości substancji w gruncie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395 oraz z 2024 r. poz. 1657) w odniesieniu do jego przeznaczenia,

b) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,

c) ochrony środowiska wodnego poprzez utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni dróg, placów, parkingów zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

3) dopuszczenie nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.[2)]);

4) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112):

a) na terenach MN zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach MN-U, MN-MW-U i MW-U zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenach: US, ZP i ZD zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obejmuje się ochroną w planie następujące zabytkowe budynki:

a) budynek („Restauracja Brysia”), ul. Bytkowska 1, oznaczony w części graficznej planu numerem 1,

b) kamienica, ul. Bytkowska 1B, oznaczona w części graficznej planu numerem 2,

c) kamienica, ul. Bytkowska 3, oznaczona w części graficznej planu numerem 3,

d) kamienica, ul. Bytkowska 4, oznaczona w części graficznej planu numerem 4,

e) kamienica, ul. Bytkowska 5, oznaczona w części graficznej planu numerem 5,

f) kamienica, ul. Bytkowska 7, oznaczona w części graficznej planu numerem 6,

g) kamienica, ul. Bytkowska 8, oznaczona w części graficznej planu numerem 7,

h) kamienica, ul. Bytkowska 10, oznaczona w części graficznej planu numerem 8,

i) kamienica, ul. Bytkowska 11, oznaczona w części graficznej planu numerem 9,

j) kamienica, ul. Bytkowska 12, oznaczona w części graficznej planu numerem 10,

k) kamienica, ul. Bytkowska 14, oznaczona w części graficznej planu numerem 11,

---

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1597, 1688, 1852 i 2029 oraz z 2024 r. poz. 1834, 1911 i 1914, z 2025 r. poz. 1812 oraz z 2026 r. poz. 174, 815 i 875.

l) kamienica, ul. Bytkowska 17, oznaczona w części graficznej planu numerem 12,
m) kamienica, ul. Bytkowska 19, oznaczona w części graficznej planu numerem 13,
n) kamienica, ul. Bytkowska 21, oznaczona w części graficznej planu numerem 14,
o) kamienica, ul. Bytkowska 23, oznaczona w części graficznej planu numerem 15,
p) kamienica, ul. Bytkowska 25, oznaczona w części graficznej planu numerem 16,
q) kamienica, ul. Bytkowska 27, oznaczona w części graficznej planu numerem 17,
r) kamienica, ul. Bytkowska 28, oznaczona w części graficznej planu numerem 18,
s) kamienica, ul. Bytkowska 29, oznaczona w części graficznej planu numerem 19,
t) kamienica, ul. Bytkowska 30, oznaczona w części graficznej planu numerem 20,
u) kamienica, ul. Bytkowska 31, oznaczona w części graficznej planu numerem 21,
v) kamienica, ul. Bytkowska 32, oznaczona w części graficznej planu numerem 22,
w) kamienica, ul. Bytkowska 34, oznaczona w części graficznej planu numerem 23,
x) kamienica, ul. Bytkowska 36, oznaczona w części graficznej planu numerem 24,
y) budynek mieszkalny, ul. Dolna 1, oznaczony w części graficznej planu numerem 25,
z) budynek mieszkalny, ul. Dolna 8, oznaczony w części graficznej planu numerem 26,
za) budynek mieszkalny, ul. Dolna 11, oznaczony w części graficznej planu numerem 27,
zb) budynek mieszkalny, ul. Dolna 13, oznaczony w części graficznej planu numerem 28,
zc) budynek mieszkalny, ul. Górna 1, oznaczony w części graficznej planu numerem 29,
zd) budynek mieszkalny, ul. Górna 2, oznaczony w części graficznej planu numerem 30,
ze) budynek mieszkalny, ul. Górna 3, oznaczony w części graficznej planu numerem 31,
zf) budynek mieszkalny, ul. Górna 5, oznaczony w części graficznej planu numerem 32,
zg) kamienica, ul. Niepodległości 2, oznaczona w części graficznej planu numerem 33,
zh) kamienica, ul. Niepodległości 4, oznaczona w części graficznej planu numerem 34,
zi) kamienica, ul. Niepodległości 14, oznaczona w części graficznej planu numerem 35,
zj) kamienica, ul. Niepodległości 16, oznaczona w części graficznej planu numerem 36,
zk) kamienica, ul. Niepodległości 18, oznaczona w części graficznej planu numerem 37,
zl) kamienica, ul. Niepodległości 34, oznaczona w części graficznej planu numerem 38,
zm) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 2, oznaczony w części graficznej planu numerem 39,
zn) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 4, oznaczony w części graficznej planu numerem 40,
zo) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 6, oznaczony w części graficznej planu numerem 41,
zp) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 12, oznaczony w części graficznej planu numerem 42,
zq) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 14, oznaczony w części graficznej planu numerem 43,
zr) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 17, oznaczony w części graficznej planu numerem 44,
zs) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 18, oznaczony w części graficznej planu numerem 45,
zt) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 19, oznaczony w części graficznej planu numerem 46,
zu) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 19A, oznaczony w części graficznej planu numerem 47,
zv) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 20, oznaczony w części graficznej planu numerem 48,
zw) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 22, oznaczony w części graficznej planu numerem 49,
zx) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 25, oznaczony w części graficznej planu numerem 50,

zy) budynek mieszkalny, ul. Marcina Watoły 29, oznaczony w części graficznej planu numerem 51;

2) dla ochrony zabytkowych budynków, o których mowa w pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

a) obowiązuje zakaz:

- rozbudowy i nadbudowy, z wyjątkiem lit. c,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na inną, niż o wymiarach, kształcie i podziałach, jak pierwotnej formy historycznej, z wyjątkiem lit. c tiret pierwsze i drugie,
- likwidacji zachowanych elementów architektonicznego wystroju elewacji,
- stosowania na elewacjach okładzin systemowych zwłaszcza listew plastikowych, sidingu, blach oraz drewna,
- termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia architektonicznych pierwotnych detali historycznych elewacji,
- lokalizacji urządzeń technicznych, w tym kanałów kominowych na elewacjach frontowych budynku,
- lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz realizacji ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych na nieruchomościach, na których zlokalizowane są budynki objęte ochroną konserwatorską,

b) obowiązuje nakaz ochrony zabytkowej formy, w tym:

- skali i formy architektonicznej,
- cech stylowych,
- geometrii dachu,
- detali i wystroju architektonicznego elewacji (tynki szlachetne, boniowania, elewacje ceglane, kamienne, lastrikowe),
- rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- kolorystyki elewacji i pokrycia dachu,
- ślusarki elewacyjnej,

c) dopuszczenie:

- zmiany sposobu użytkowania i przystosowania do nowych funkcji budynku, z zastrzeżeniem zachowania układu elewacji, charakteru architektury i cech stylowych budynku,
- wymiany technicznie zużytych elementów budynku lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych, w szczególności: okien, drzwi, konstrukcji i pokrycia dachu, przy zachowaniu pierwotnej formy historycznej tych elementów, detalu, podziału i materiału,
- dobudowy do budynku od strony elewacji tylnej, części budynku lub konstrukcji takich jak: klatka schodowa, winda, pochylnia związanych z zapewnieniem dostępu osobom niepełnosprawnym do budynku,

3) obejmuje się ochroną w planie następujące zabytkowe obiekty małej architektury:

a) krzyż przydrożny, ul. Michałkowicka, oznaczony w części graficznej planu numerem 1,

b) krzyż przydrożny z 1856 r., ul. Marcina Watoły, oznaczony w części graficznej planu numerem 2,

c) Pomnik Pawła Wójcika i Józefa Skrzeka, Plac Skrzeka i Wójcika, oznaczony w części graficznej planu numerem 3;

4) dla ochrony zabytkowych obiektów małej architektury, o których mowa w pkt 3 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

a) obowiązuje nakaz zachowania i ochrony charakteru obiektu, lokalizacji, formy, gabarytów, cech stylowych, zieleni lub ogrodzenia towarzyszącego obiektowi, z wyjątkiem lit. b,

b) dopuszczenie:

- przeniesienia lub przesunięcia obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją,
- wymiany technicznie zużytych elementów obiektu lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych,
- przemieszczenia obiektu lub jego części podczas konserwacji i jego ponownego posadowienia na dawnym miejscu;

5) w obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 97-47/3 (ślad osadnictwa) oznaczone graficznie w części graficznej planu, w obrębie którego obowiązują wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.[3)]);

6) obejmuje się ochroną w planie cmentarz przy ul. Węglowej 31, oznaczony w części graficznej planu;

7) dla cmentarza, o którym mowa w pkt 6 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

a) obowiązuje nakaz utrzymania istniejącego historycznego układu kompozycyjnego cmentarza,

b) obowiązuje nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych elementów jak krzyże i nagrobki,

c) obowiązuje nakaz uzupełniania zieleni rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów istniejącymi na cmentarzu.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w obszarze planu przestrzenie publiczne obejmujące:

1) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: US;

2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD;

3) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP;

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz:

1) tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym;

2) lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, urządzeń pomiarowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni ścieków, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako podziemnych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów obejmują:

1) udokumentowane złoża węgla kamiennego:

a) „SIEMIANOWICE” – ID 365,

b) „ROZALIA” – ID 6874,

c) „POLSKA-WIREK” – ID 370,

d) „BARBARA-CHORZÓW 2” – ID 17177,

2) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, w zasięgu których obowiązuje:

a) zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących wywoływać procesy osuwiskowe,

b) nakaz uwzględnienia niekorzystnych zjawisk geologicznych;

3) teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w obrębie którego usytuowana jest linia kolejowa nr 161 Katowice Szopienice Północne-Chorzów Stary, o znaczeniu państwowym;

4) sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U.

[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, z 2025 r. poz. 1168 i 1673 oraz z 2026 r. poz. 483 i 875.

z 2025 r. poz. 1234 oraz z 2026 r. poz. 41, 815 i 912) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 oraz z 2023 r. poz. 2204) – strefa ochronna od skrajnej osi toru została wskazana w części graficznej planu;

5) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, 605, 646 i 1161).

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami:

   a) MN, MN-U: 400 m^2,

   b) MN-MW-U: 600 m^2,

   c) MW-U: 800 m^2,

   d) U, US, RZP: 1000 m^2,

   e) UR, ZD: 500 m^2,

   f) UHD: 100 m^2,

   g) KOG, KOP, KOG-KOP: 50 m^2,

   h) IE, IT, IG, IW: 10 m^2;

3) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami:

   a) MN, MN-U: 10 m,

   b) MN-MW-U, MW-U: 20 m,

   c) U, US, RZP: 25 m,

   d) UR: 15 m,

   e) UHD, ZD: 5 m,

   f) KOG, KOP, KOG-KOP, IE, IT, IG, IW: 3 m;

4) kąt położenia granicy działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°;

5) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 2 i 3 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w obszarze planu występują strefy od cmentarza ograniczające możliwości zainwestowania i zagospodarowania terenu:

   a) 50 m, w zasięgu której ustala się zakaz lokalizowania:

      - nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych przy budynkach istniejących,

- studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

b) od 50 m do 150 m, w zasięgu której ustala się:

- zakaz lokalizowania studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

- dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności pod warunkiem, że teren ten posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone,

c) 500 m, w zasięgu której ustala się zakaz budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć;

2) wyznacza się strefy ochronne (techniczne) od wodociągów:

a) DN 1000 mm, po 8 m w każdą stronę od osi wodociągu,

b) PE 315 mm, po 3 m w każdą stronę od osi wodociągu,

3) w granicach stref ochronnych, o których mowa w pkt 2:

a) obowiązuje nakaz ich uwzględnienia w przypadku sytuowania zabudowy, prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej oraz zagospodarowywania działek,

b) obowiązuje nakaz zagospodarowywania działek w sposób umożliwiający dostęp do wodociągów w celach związanych z usuwaniem awarii oraz konserwacją;

4) w obszarze planu występuje obszar o podwyższonych wartościach przyrodniczych, w granicach którego ustala się zakaz:

a) pozyskiwania, niszczenia lub uszkadzania drzew i krzewów,

b) niszczenia gleby.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zachowuje się powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

2) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem realizowana jest poprzez istniejący i projektowany układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych:

a) teren drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,

b) teren drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL,

c) teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD,

d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej symbolem KR;

3) dopuszczenie:

a) budowy, przebudowy oraz rozbudowy obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) remontów, przebudowy oraz rozbiórki istniejących obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, z wyjątkiem lit. b,

b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody,

c) zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188 oraz z 2026 r. poz. 815);

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

a) obsługę poprzez system rozdzielczy kanalizacji oraz poprzez rozbudowę sieci istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacji do oczyszczalni, z wyjątkiem lit. b,

b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków;

6) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący lub projektowany system rozdzielczy kanalizacji zbiorczej, z wyjątkiem lit. b,

b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności z wykorzystaniem powierzchni biologicznie czynnej, urządzeń rozsączających lub retencyjnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,

b) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, z wyjątkiem lit. b,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej, z wyjątkiem lit. b,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów zaopatrzenia w ciepło,

b) istniejącą lub projektowaną sieć ciepłowniczą;

11) w zakresie łączności telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej;

12) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

13) obowiązuje nakaz utrzymania czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733 oraz z 2026 r. poz. 912).

§ 12. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) 30%, dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych symbolami MN, MN-U, MN-MW-U, MW-U, U, UHD, US, UR, KOG, KOP, KOG-KOP, IE, IT, IG, IW, RZP;

2) 5%, dla nieruchomości położonych w granicach pozostałych terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1MN do 27MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren komunikacji pieszej,

d) teren komunikacji rowerowej,

e) teren garażu,

f) teren parkingu,

g) teren infrastruktury technicznej,

h) teren zieleni naturalnej,

i) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług turystyki,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,8,

b) minimalna: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- na terenie 1MN: 9 m,

- na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN: 12 m,

b) budynków usługowych: 9 m,

c) pozostałej: 6 m;

6) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 1 miejsce na każdy 1 lokal mieszkalny, nie wliczając garażu,

b) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych osób na jedną zmianę,

c) dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

9) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

a) handlu opałem i magazynowania opału,

b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) warsztatów samochodowych,

e) myjni samochodowych,

f) stacji kontroli pojazdów,

g) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

h) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1MN-U do 8MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren garażu,

e) teren parkingu,

f) teren infrastruktury technicznej,

g) teren zieleni naturalnej,

h) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,8,

b) minimalna: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U i 7MN-U: 12 m,

- na terenie 8MN-U: 10 m,

b) budynków usługowych: 9 m,

c) pozostałej: 6 m;

6) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 1 miejsce na każdy 1 lokal mieszkalny, nie wliczając garażu,

b) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych osób na jedną zmianę,

c) dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

9) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

a) handlu opałem i magazynowania opału,

b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) warsztatów samochodowych,

e) myjni samochodowych,

f) stacji kontroli pojazdów,

g) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

h) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1MN-MW-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren garażu,

e) teren parkingu,

f) teren infrastruktury technicznej,

g) teren zieleni naturalnej,

h) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług kultu religijnego,

d) teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna 2,

b) minimalna: 0,01;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 12 m,

b) budynków usługowych: 9 m,

c) pozostałej: 6 m;

6) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 1 miejsce na każdy 1 lokal mieszkalny, nie wliczając garażu,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1,5 miejsca na każdy 1 lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych osób na jedną zmianę,

d) dla zabudowy usługowej turystyki: 1 miejsce na każdy 1 lokal zakwaterowania lub czasowego pobytu lub innego lokalu zamieszkania,

e) dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

9) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

a) handlu opałem i magazynowania opału,

b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

e) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1MW-U do 11MW-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren garażu,

e) teren parkingu,

f) teren infrastruktury technicznej,

g) teren zieleni naturalnej,

h) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna:

- na terenach 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 11MW-U: 2,

- na terenach 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U i 10MW-U: 2,5,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- na terenach 1MW-U, 6MW-U i 11MW-U: 16 m,

- na terenach 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U: 12 m,

- na terenach 5MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U i 10MW-U: 36 m,

b) budynków usługowych: 9 m,

c) pozostałej: 6 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1,5 miejsca na każdy 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych osób na jedną zmianę, z wyjątkiem lit. c,

c) dla zabudowy usługowej turystyki: 1 miejsce na każdy 1 lokal zakwaterowania lub czasowego pobytu lub innego lokalu zamieszkania,

d) dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

a) handlu opałem i magazynowania opału,

b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) warsztatów samochodowych, z wyjątkiem terenów 2MW-U i 3MW-U,

e) myjni samochodowych,

f) stacji kontroli pojazdów, z wyjątkiem terenów 2MW-U i 3MW-U,

g) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, z wyjątkiem terenu 2MW-U,

h) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 17. 1. Dla terenów usług oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1U do 8U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren garażu,

e) teren parkingu,

f) teren infrastruktury technicznej,

g) teren zieleni naturalnej,

h) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług turystyki, z wyjątkiem terenu 2U,

c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, z wyjątkiem terenów 2U, 3U, 6U i 7U,

d) teren usług nauki, z wyjątkiem terenów 2U, 3U, 6U i 7U,

e) teren usług edukacji, z wyjątkiem terenów 2U, 3U, 6U i 7U,

f) teren usług sportu i rekreacji, z wyjątkiem terenów 1U, 2U, 3U, 6U, 7U i 8U,

g) teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna:

- na terenach 1U, 6U i 7U: 1,5,

- na terenach 2U, 3U, 4U, 5U i 8U: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) na terenach 1U i 2U: 60%,

b) na terenach 3U, 4U i 5U: 40%,

c) na terenach 6U, 7U i 8U: 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie 1U: 16 m,

b) na terenach 2U, 3U, 4U i 8U: 12 m,

c) na terenie 5U: 9 m,

d) na terenach 6U i 7U: 18 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych osób na jedną zmianę, z wyjątkiem lit. b,

b) dla zabudowy usługowej turystyki: 1 miejsce na każdy 1 lokal zakwaterowania lub czasowego pobytu lub innego lokalu zamieszkania;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

a) handlu opałem i magazynowania opału,

b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyjątkiem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) warsztatów samochodowych, z wyjątkiem terenów 1U i 2U,

e) myjni samochodowych, z wyjątkiem terenów 1U i 2U,

f) stacji kontroli pojazdów, z wyjątkiem terenów 1U i 2U,

g) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

h) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 18. 1. Dla terenu usług handlu detalicznego oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1UHD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług handlu detalicznego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszej,

b) teren komunikacji rowerowej,

c) teren garażu,

d) teren infrastruktury technicznej,

e) teren zieleni naturalnej,

f) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,6,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 19. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1US i 2US ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren garażu,

e) teren parkingu,

f) teren infrastruktury technicznej,

g) teren zieleni naturalnej,

h) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy łukowe, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 20. 1. Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1UR ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług rzemieślniczych,

c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) teren komunikacji pieszej,

e) teren komunikacji rowerowej,

f) teren garażu,

g) teren parkingu,

h) teren infrastruktury technicznej,

i) teren zieleni naturalnej,

j) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 35 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy łukowe, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

a) handlu opałem i magazynowania opału,

b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

c) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

d) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 21. 1. Dla terenów drogi zbiorczej oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1KDZ do 6KDZ ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

§ 22. 1. Dla terenów drogi lokalnej oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1KDL do 4KDL ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

§ 23. 1. Dla terenów drogi dojazdowej oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1KDD do 8KDD ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

§ 24. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1KR do 22KR ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 25. 1. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KP ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 26. 1. Dla terenu komunikacji kolejowej oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KKK ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 50 m.

§ 27. 1. Dla terenów garażu oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1KOG do 5KOG ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren garażu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren infrastruktury technicznej,

e) teren zieleni naturalnej,

f) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) na terenie 1KOG: 60%,

b) na terenie 2KOG, 3KOG, 4KOG i 5KOG: 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach 1KOG, 4KOG i 5KOG: 12 m,

b) na terenach 2KOG i 3KOG: 3,5 m;

5) kształt dachu: dachy płaskie;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: ze względu na charakter terenu nie ustalono;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 28. 1. Dla terenów parkingu oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1KOP do 5KOP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren infrastruktury technicznej,

e) teren zieleni naturalnej,

f) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

3) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: ze względu na charakter terenu nie ustalono;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 29. 1. Dla terenów garażu lub parkingu oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KOG-KOP i 2KOG-KOP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren garażu,

b) teren parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren infrastruktury technicznej,

e) teren zieleni naturalnej,

f) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) na terenie 1KOG-KOP: 40%,

b) na terenie 2KOG-KOP: 70%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie 1KOG-KOP: 3,5 m,

b) na terenie 2KOG-KOP: 12 m;

5) kształt dachu: dachy płaskie;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: ze względu na charakter terenu nie ustalono;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 30. 1. Dla terenów elektroenergetyki oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1IE do 4IE ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren parkingu,

e) teren infrastruktury technicznej,

f) teren zieleni naturalnej,

g) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) na terenach 1IE, 3IE i 4IE: 50%,

b) na terenie 2IE: 40%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m^2 powierzchni użytkowej;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 31. 1. Dla terenu telekomunikacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1IT ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren telekomunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren parkingu,

e) teren infrastruktury technicznej,

f) teren zieleni naturalnej,

g) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 32. 1. Dla terenu gazownictwa oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1IG ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren gazownictwa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren parkingu,

e) teren infrastruktury technicznej,

f) teren zieleni naturalnej,

g) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 33. 1. Dla terenu wodociągów oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1IW ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wodociągów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren parkingu,

e) teren infrastruktury technicznej,

f) teren zieleni naturalnej,

g) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 34. 1. Dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1RZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren garażu,

e) teren parkingu,

f) teren infrastruktury technicznej,

g) teren zieleni naturalnej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 35. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1WS i 2WS ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zieleni naturalnej,

b) teren zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

3) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: ze względu na charakter terenu nie ustalono;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 36. 1. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 1ZN do 5ZN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszej,

b) teren komunikacji rowerowej,

c) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m;

3) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: ze względu na charakter terenu nie ustalono;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 37. 1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług gastronomii,

b) teren usług sportu i rekreacji,

c) teren komunikacji pieszej,

d) teren komunikacji rowerowej,

e) teren parkingu,

f) teren infrastruktury technicznej,

g) teren zieleni naturalnej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,6;

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 38. 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 2ZP i 3ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren komunikacji pieszej,

c) teren komunikacji rowerowej,

d) teren parkingu,

e) teren infrastruktury technicznej,

f) teren zieleni naturalnej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,5,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

§ 39. 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych w części graficznej planu symbolami od 4ZP do 8ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszej,

b) teren komunikacji rowerowej,

c) teren parkingu,

d) teren infrastruktury technicznej,

e) teren zieleni naturalnej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

3) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: ze względu na charakter terenu nie ustalono;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 40. 1. Dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1ZD i 2ZD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszej,

b) teren komunikacji rowerowej,

c) teren parkingu,

d) teren infrastruktury technicznej,

e) teren zieleni naturalnej,

f) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,4,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: ze względu na charakter przeznaczenia terenu nie ustalono;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 41. 1. Dla terenu cmentarza czynnego oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1CC ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszej,

b) teren komunikacji rowerowej,

c) teren parkingu,

d) teren infrastruktury technicznej,

e) teren zieleni naturalnej,

f) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,6,

b) minimalna: 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

5) kształt dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: ze względu na charakter przeznaczenia terenu nie ustalono;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siemianowice Śląskie.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Siemianowic Śląskich

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Siemianowic Śląskich o 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912 i 1273) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.[1)]) Rada Miasta Siemianowic Śląskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1844 i 1846 oraz z 2026 r. poz. 426, 635, 680 i 912.

Uzasadnienie

do *„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Michałkowickiej, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Walerego Wróblewskiego, Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły na granicy miasta Chorzów oraz terenów kolejowych PKP w Siemianowicach Śląskich”*, zwanego dalej „planem miejscowym”.

1. Podstawa i cel sporządzenia planu miejscowego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Michałkowickiej, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Walerego Wróblewskiego, Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły na granicy miasta Chorzów oraz terenów kolejowych PKP w Siemianowicach Śląskich sporządzono na podstawie uchwały Nr 318/2026 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 5 marca 2026 r.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została wszczęta po wejściu w życie 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), tj. po 24 września 2023 r.

Zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2026 r. poz. 1192) do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany podjętej przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe, przy czym do dokumentowania czynności dokonanych od dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy rozporządzenia. Rozporządzenie weszło w życie 24 września 2026 r., natomiast uchwała o przystąpieniu została podjęta 5 marca 2026 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 116,22 ha. Część graficzna została wykonana w skali 1:1000 z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych miasta Siemianowice Śląskie i Chorzów, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912). Integralnymi częściami uchwały są rysunek planu miejscowego, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz dane przestrzenne. Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych.

Zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokumentacja prac planistycznych prowadzona była w postaci elektronicznej, zawierającej dokumenty elektroniczne lub odwzorowanie cyfrowe dokumentów papierowych, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 oraz z 2025 r. poz. 1173). Formaty plików wchodzących w skład dokumentacji prac planistycznych prowadzonej w postaci elektronicznej są zgodne z wymienionymi w przepisach wydanych na podstawie art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 1241).

Do 30 września 2026 r. obowiązek udostępniania informacji i danych odbywał się w Biuletynie Informacji Publicznej. Dopiero od dnia 1 października 2026 r. Rejestr Urbanistyczny stanowi centralne miejsce udostępniania informacji i danych.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest uporządkowanie zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru, dostosowanie ustaleń do aktualnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz zapewnienie zgodności z planem ogólnym miasta Siemianowice Śląskie. Plan ma również umożliwić racjonalne wykorzystanie terenów już zurbanizowanych, ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych oraz utrzymanie czytelnej struktury komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

W planie miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów w obszarze objętym planem;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów w obszarze objętym planem;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na niewystępujące, w obszarze objętym planem, uwarunkowania faktyczne determinujące wprowadzenie takich ustaleń.

W związku ze zmianą stanu prawnego w zakresie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących sieci gazowych dokonano weryfikacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250, o ciśnieniu 1,6 MPa.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640), utraciło moc z dniem 21 września 2026 r., na podstawie art. 66 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Na dzień dokonania korekty projektu planu nie został ogłoszony nowy akt wykonawczy regulujący przedmiotowe zagadnienie.

Mając na uwadze powyższe, odstąpiono od wskazywania w części tekstowej i graficznej planu miejscowego strefy kontrolowanej gazociągu jako elementu obowiązującego na podstawie przepisów odrębnych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego oraz wyeliminowanie odesłania do nieobowiązującego aktu wykonawczego.

Jednocześnie w części graficznej planu zachowano informacyjne oznaczenie przebiegu istniejącego gazociągu, natomiast w części tekstowej pozostawiono ogólne ustalenia dotyczące uwzględniania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Usunięcie oznaczenia strefy kontrolowanej z projektu planu nie oznacza zakwestionowania przebiegu istniejącego gazociągu ani jego parametrów technicznych, wskazanych przez właściwego operatora sieci gazowej – Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Nie przesądza również o możliwości sytuowania obiektów budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu z pominięciem wymagań wynikających z właściwych przepisów prawa oraz uwarunkowań technicznych związanych z jego eksploatacją.

2. Charakterystyka obszaru objętego planem miejscowym

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment północno-zachodniej części miasta, o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej. Obszar opracowania zlokalizowany jest w zachodniej części miasta Siemianowice Śląskie na granicy z miastem Chorzów. Jego granice wyznaczają:

1) od północy: linia kolejowa PKP;

2) od zachodu: granica administracyjna miasta Chorzów;

3) od południa: ul. Władysława Jagiełły, Królowej Jadwigi, Niepodległości, Bohaterów Westerplatte;

4) od wschodu: ul. Michałkowicka.

Występują tu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny usług, tereny komunikacji drogowej i kolejowej, ogrody działkowe, tereny zieleni, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej oraz teren cmentarza.

Istotnym uwarunkowaniem są elementy dziedzictwa kulturowego: zabytkowe budynki, obiekty małej architektury, stanowisko archeologiczne oraz cmentarz. W obszarze opracowania występują również ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza, linii kolejowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, wodociągów oraz gazociągu.

Struktura przestrzenna obszaru jest w znacznej części ukształtowana. Ustalenia planu miejscowego zasadniczo kontynuują istniejący model zagospodarowania, porządkują go i uzupełniają, nie tworząc rozproszonego układu zabudowy niezwiązanego z istniejącą siecią dróg, uzbrojenia terenu i transportu zbiorowego.

3. Ustalenia planu ogólnego

W granicach administracyjnych miasta Siemianowice Śląskie obowiązuje „Plan ogólny miasta Siemianowice Śląskie” uchwalony uchwałą Nr 289/2025 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 18 grudnia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Śląs. poz. 8061).

Dokument ten określa politykę przestrzenną gminy poprzez wyznaczenie stref planistycznych. Ustalenia planu ogólnego stanowią podstawę do prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz sporządzania planów miejscowych.

W granicach opracowania występują następujące strefy planistyczne:

1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

3) SU – strefa usługowa;

4) SR – strefa produkcji rolniczej;

5) SP – strefa gospodarcza;

6) SI – strefa infrastrukturalna;

7) SC – strefa cmentarzy;

8) SN – strefa zieleni i rekreacji;

9) SO – strefa otwarta;

10) SK – strefa komunikacyjna.

W planie miejscowym zastosowano klasy przeznaczenia terenów zgodne z obowiązującym zakresem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla poszczególnych terenów określono przeznaczenie terenu, przeznaczenie uzupełniające, przeznaczenie wykluczane oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania, w tym maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, kształt dachów i minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym:

a) gospodarowania wodami,

b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) ochrony złóż kopalin,

d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

6) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);

7) walory ekonomiczne przestrzeni;

8) prawo własności;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

4.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy realizuje wymagania ładu przestrzennego poprzez jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz parametrów zabudowy.

Ustalenia ogólne w § 4 uchwały wprowadzają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zakazy dotyczące materiałów odblaskowych, jaskrawych, fluorescencyjnych lub fosforyzujących, zakaz budowy garaży z okładziną z blachy oraz zakaz stosowania określonych materiałów wykończeniowych na elewacjach.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w § 13-41 porządkują formę zabudowy poprzez wskaźniki urbanistyczne, wysokości, kształty dachów, minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej i minimalna liczbę miejsc postojowych. W ten sposób plan miejscowy utrwala istniejący układ przestrzenny i umożliwia jego czytelne uzupełnienie.

Plan miejscowy utrwala istniejące zagospodarowanie w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz istniejący i projektowany układ komunikacyjny, a także tereny zieleni naturalnej na obszarach o wysokich wartościach przyrodniczych.

4.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględniono przez równoważenie funkcji mieszkaniowych, usługowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych i przyrodniczych. Plan koncentruje rozwój w obszarze już zurbanizowanym i wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, co ogranicza presję na nowe tereny niezabudowane oraz zmniejsza koszty obsługi przestrzeni. Wyznaczenie terenów zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, wód powierzchniowych i cmentarza pozwala zachować elementy systemu przyrodniczego oraz tereny otwarte. Plan wspiera wielofunkcyjność obszaru poprzez dopuszczenie funkcji usługowych w powiązaniu z zabudową mieszkaniową, co sprzyja ograniczaniu codziennych podróży i racjonalnemu korzystaniu z infrastruktury.

4.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe chronione są poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, ochrony zabytkowych obiektów. Plan miejscowy obejmuje ochroną liczne kamienice i budynki mieszkalne, zwłaszcza w rejonie ulic Bytkowskiej, Niepodległości, Dolnej, Górnej i Marcina Watoły, a także obiekty małej architektury i cmentarz. Wskazania konserwatorskie określają zasady zachowania skali, formy architektonicznej, geometrii dachów, detalu, wystroju elewacji, rozmieszczenia otworów oraz kolorystyki. Jednocześnie dopuszczają działania adaptacyjne, w tym poprawę dostępności, przy zachowaniu wartości kulturowych.

W obszarze objętym planem miejscowym nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

4.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w § 5 uchwały, który wprowadza zakazy lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakazy wybranych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska gruntowo-wodnego, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania oraz wskazuje zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w § 11.

Ochronę złóż kopalin uwzględniono poprzez wskazanie udokumentowanych złóż węgla kamiennego: Siemianowice, Rozalia, Polska-Wirek i Barbara-Chorzów 2. W zakresie klimatu plan utrzymuje tereny zieleni, wód i ogrodów działkowych, ustala minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej oraz chroni tereny o wyższych wartościach przyrodniczych, co ogranicza uszczelnianie powierzchni, wspiera retencję i zmniejsza podatność obszaru na skutki miejskiej wyspy ciepła.

Na terenie opracowania występuje granica obszaru, dla którego akt prawny powołujący formę ochrony przyrody utracił ważność, tj. dawny użytek ekologiczny pn. „Staw pod Chorzowem". Pomimo utraty mocy obowiązującej aktu prawnego ustanawiającego użytek ekologiczny, uznano za zasadne zachowanie ochrony planistycznej tego obszaru, ze względu na jego dotychczasową funkcję przyrodniczą oraz potrzebę ograniczenia działań mogących prowadzić do degradacji środowiska. Obszar ten zachowuje znaczenie przyrodnicze i został uwzględniony w Planie Zagospodarowania Województwa Śląskiego 2020+ jako część obszaru funkcjonalnego cennego przyrodniczo.

W związku z powyższym w § 10 pkt 4 uchwały określono szczególne warunki zagospodarowania tego obszaru, obejmujące ograniczenia dotyczące ingerencji w istniejącą roślinność oraz zanieczyszczania wód i gleby. Przyjęte rozwiązania mają na celu zachowanie istniejących wartości przyrodniczych i ograniczenie presji antropologicznej.

Wskazane ograniczenia stanowią samodzielne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęte w ramach określania zasad ochrony środowiska i przyrody oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów. Nie stanowią one odtworzenia nieobowiązującej formy ochrony przyrody ani nie wynikają z przepisów ustanawiających dawny użytek ekologiczny.

Na obszarze przewidzianym w planie do urbanizacji nie występują stanowiska roślin chronionych czy cenne siedliska przyrodnicze.

4.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy zawiera ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego w § 6 uchwały.

Ochroną objęto zabytkowe budynki, obiekty małej architektury, stanowisko archeologiczne AZP 97-47/3 oraz cmentarz przy ul. Węglowej 31. Ustalenia planu wprowadzają nakazy ochrony formy, skali, detalu, geometrii dachów i układu elewacji, a także zakazy działań prowadzących do utraty wartości historycznych.

W granicach planu miejscowego nie wskazano dóbr kultury współczesnej, dlatego plan miejscowy koncentruje się na ochronie rozpoznanych elementów dziedzictwa materialnego i historycznego układu urbanistycznego.

4.6. 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

Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa zapewniono przez ustalenia dotyczące hałasu, środowiska gruntowo-wodnego, ograniczeń w zainwestowaniu i zagospodarowaniu terenów od cmentarza, stref ochronnych (technicznych) wodociągów DN 1000 mm i PE 315 mm oraz ograniczeń związanych z obszarem kolejowym. W § 10 uchwały określono szczególne warunki zagospodarowania, w tym strefy 50 m, 150 m i 500 m od cmentarza oraz strefy ochronne wodociągów DN 1000 mm i PE 315 mm.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez zakaz tworzenia barier przestrzennych w przestrzeniach publicznych, ustalenia dotyczące miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1251, z późn. zm.[1)]) oraz dopuszczenie rozwiązań poprawiających dostępność zabytkowej zabudowy, takich jak windy, pochylnie i klatki schodowe od strony elewacji tylnej.

4.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. 820, 1006, 1676, 1734, 1843 i 1872 oraz z 2026 r. poz. 180.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów w sposób odpowiadający istniejącemu zagospodarowaniu, uzbrojeniu terenu i dostępności komunikacyjnej.

Plan miejscowy umożliwia rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych w obszarze o ukształtowanej strukturze, co zwiększa efektywność wykorzystania istniejącej infrastruktury.

W planie miejscowym ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze objętym planem miejscowym i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

Dla terenów wskazano stawki procentowe służące ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% dla terenów inwestycyjnych oraz 5% dla pozostałych terenów. Przyjęte rozwiązania ograniczają potrzebę kosztownej ekspansji infrastrukturalnej poza istniejącą tkankę miejską.

4.8. Prawo własności

Prawo własności uwzględniono poprzez oparcie ustaleń planu miejscowego na istniejących sposobach użytkowania terenów, podziałach geodezyjnych i realnych możliwościach zagospodarowania nieruchomości.

Plan miejscowy nie wprowadza nadmiernych ograniczeń w stosunku do istniejącego zainwestowania; przewiduje możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej w określonych przypadkach.

Wyznaczenie terenów komunikacji publicznej i infrastruktury oparto o potrzebę zapewnienia obsługi obszaru opracowania przy poszanowaniu struktury własnościowej i interesów prywatnych.

4.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w ramach procedury planistycznej poprzez uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień właściwych organów. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują szczególne obiekty lub obszary wymagające odrębnych ustaleń z zakresu obronności. Plan miejscowy uwzględnia jednak elementy istotne dla bezpieczeństwa funkcjonowania miasta, w tym układ komunikacyjny, infrastrukturę techniczną, tereny kolejowe i ograniczenia wynikające z sieci przesyłowych.

4.10. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego realizowane są przez wyznaczenie terenów dróg publicznych KDZ, KDL i KDD, terenu komunikacji pieszo-rowerowej KP, terenów zieleni urządzonej ZP, terenów infrastruktury technicznej oraz rozwiązań zapewniających obsługę komunikacyjną i techniczną.

Plan miejscowy chroni również wartości przyrodnicze i kulturowe, które mają znaczenie dla jakości życia mieszkańców i tożsamości miasta. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych w § 7 uchwały wzmacniają dostępność, bezpieczeństwo i funkcjonalność wspólnych przestrzeni miejskich.

4.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 11 dopuszcza budowę, przebudowę, rozbudowę i remonty obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenia obejmują zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło oraz łączność telekomunikacyjną.

Nie wprowadzono ograniczeń wykluczających rozwój sieci szerokopasmowych. Dopuszczenie lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej umożliwia ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa zapewniono poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia, możliwość składania wniosków i uwag oraz udostępnianie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej i z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej.

W dniu 18 marca 2026 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z przystąpieniem do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zapewniając

możliwość składania wniosków w ramach procedury planistycznej (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siemianowice Śląskie). Wnioski do planu miejscowego oraz wnioski i uwagi do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko można było składać do 9 kwietnia 2026 r.

W dniu 24 sierpnia 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie konsultacji zapewniono możliwość wnoszenia uwag, w terminie do 22 września 2026 r., opublikowano ankietę elektroniczną oraz zorganizowano spotkanie otwarte w dniu 14 września 2026 r. w godzinach 16^{30}-17^{30}.

Przeprowadzona procedura zachowała wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

4.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków do planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w publicznie dostępnym wykazie zawierającym informacje o środowisku i jego ochronie, zamieszczono dane o projekcie planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu Prezydent Miasta kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania, określając przy tym formę, miejsce i termin składania wniosków do planu miejscowego, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego;

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

4) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5) wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania;

6) ponownie wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania;

7) ogłosił w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w terminie od 24 sierpnia do 22 września 2026 r.;

8) opublikował protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych oraz raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych;

9) przedłożył Radzie Miasta projekt uchwały wraz z raportem i protokołami z konsultacji społecznych oraz wykaz zgłoszonych uwag z propozycją rozpatrzenia.

Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”.

4.14. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej oraz przez dopuszczenie rozbudowy infrastruktury wodociągowej.

W obszarze planu miejscowego występuje sieć wodociągowa, w tym wodociąg magistralny DN 1000 mm oraz wodociąg PE 315 mm, dla których wyznaczono strefy ochronne (techniczne). Jednocześnie plan miejscowy wprowadza ustalenia chroniące wody powierzchniowe, podziemne i grunt przed zanieczyszczeniem, co ma znaczenie dla utrzymania jakości zasobów wodnych.

4.15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy wprost wprowadza zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Ograniczono także możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustalono zakaz użytkowania terenów w sposób powodujący ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości. Ustalenia te ograniczają ryzyko powstania awarii oraz zmniejszają potencjalne skutki dla mieszkańców i środowiska.

4.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W planie miejscowym uwzględniono istniejące elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez wyznaczenie terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego symbolem RZP. Ustalenia dla tego terenu zachowują możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania. W granicach planu miejscowego nie stwierdzono potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, a ewentualne grunty rolne zostały ujęte zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy ze względu na brak gruntów leśnych.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania i wykorzystania, organ sporządzający plan miejscowy ważył interes publiczny i interesy prywatne. Interes publiczny wyraża się przede wszystkim w zapewnieniu spójnego układu komunikacyjnego, ochronie przestrzeni publicznych, terenów zieleni, dziedzictwa kulturowego, infrastruktury technicznej i bezpieczeństwa mieszkańców. Interes prywatny został uwzględniony poprzez zachowanie możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości, kontynuację istniejącego użytkowania oraz dopuszczenie przebudowy i rozwoju zabudowy istniejącej.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym wynikają z analiz urbanistycznych, środowiskowych, ekonomicznych i społecznych. Plan miejscowy opiera się na porządkowaniu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i tworzeniu podstaw do jej dalszego rozwoju w zgodzie z planem ogólnym miasta.

6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

6.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Plan miejscowy kształtuje strukturę przestrzenną w oparciu o istniejący układ drogowy i sąsiedztwo przystanków komunikacji zbiorowej. Rozwój zabudowy przewidziano w obszarze już powiązanym z miejską strukturą funkcjonalną, co ogranicza konieczność tworzenia nowych, oddalonych układów transportowych. Tereny mieszkaniowe i usługowe powiązano z drogami publicznymi i wewnętrznymi, a funkcje usługowe rozmieszczono w sposób sprzyjający obsłudze mieszkańców w skali lokalnej.

System autobusowej komunikacji miejskiej w Siemianowicach Śląskich obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego, jednostkę Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Obszar objęty planem miejscowym posiada dostęp do transportu zbiorowego komunikacji publicznej autobusowej – przystanki autobusowe zlokalizowane są w obszarze planu miejscowego.

6.2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Nowa i uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa została przewidziana w obszarze posiadającym dostęp do istniejącej sieci ulicznej oraz komunikacji publicznej. Takie rozwiązanie umożliwia mieszkańcom korzystanie z transportu zbiorowego jako realnej alternatywy dla samochodu, a jednocześnie pozwala efektywniej wykorzystać istniejącą infrastrukturę miejską. Najbliższe przystanki komunikacji zbiorowej zlokalizowane są w odległości 500 m (w linii prostej) od wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

6.3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Plan miejscowy uwzględnia ruch pieszy i rowerowy poprzez wyznaczenie terenu komunikacji pieszo-rowerowej KP, dopuszczenie komunikacji pieszej i rowerowej jako przeznaczeń uzupełniających w większości terenów oraz przez ustalenie dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiających realizację chodników, tras rowerowych i infrastruktury towarzyszącej. Dodatkowo nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają konflikt między zabudową a ciągami komunikacyjnymi.

6.4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy

Plan miejscowy nie wyznacza nowej zabudowy jako odizolowanych enklaw poza strukturą miasta. Uzupełnia i porządkuje obszar położony w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, dróg i sieci infrastruktury technicznej. Przyjęty model zagospodarowania odpowiada zasadzie pierwszeństwa uzupełniania istniejącej zabudowy i wykorzystania terenów najlepiej przygotowanych do urbanizacji.

W planie miejscowym nie zachodzi potrzeba uzasadniania ekspansji nowej zabudowy poza obszary o ukształtowanej strukturze, ponieważ podstawowe kierunki rozwoju oparto o istniejący układ miejski. Tereny otwarte o funkcji przyrodniczej, rekreacyjnej, ogrodowej lub rolniczej zostały zachowane, co ogranicza presję inwestycyjną na obszary nieprzygotowane infrastrukturalnie.

7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przyjętej uchwałą Nr 101/2019 Rady Miasta Siemianowice Śląskich z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której wskazano na możliwość realizacji zmian planów miejscowych w zależności od potrzeb.

Plan miejscowy realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi, m.in. realizację wyników wyżej wymienionej analizy oraz potrzeb zgłoszonych we wniosku o zmianę planu dotychczas obowiązującego.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Przyjęcie planu miejscowego może wpływać na dochody i wydatki gminy, jednak zasadniczy kierunek ustaleń polega na wykorzystaniu istniejącej struktury komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Plan miejscowy nie tworzy rozległych nowych terenów wymagających kosztownego uzbrojenia. W załączniku dotyczącym sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wskazano, że inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Ustalenie stawek procentowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pozwala zabezpieczyć interes finansowy gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wywołanego uchwaleniem planu miejscowego. Jednocześnie zachowanie istniejących funkcji i wykorzystanie terenów już wyposażonych w infrastrukturę ogranicza ryzyko nadmiernych skutków finansowych.

Biorąc pod uwagę budżet miasta w zakresie inwestycji na rok 2026 oraz zaplanowane środki na drogi publiczne w kontekście wskazań planu miejscowego w zakresie wydatków, brak jest konieczności zabezpieczenia środków finansowych na realizację dróg, tym samym zostanie zachowana płynność finansowa miasta Siemianowice Śląskie.

9. Rozwiązania planu miejscowego są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Siemianowice Śląskie

Należy stwierdzić, że **„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Michałkowickiej, Bohaterów Westerplatte, Niepodległości, Walerego Wróblewskiego, Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły na granicy miasta Chorzów oraz terenów kolejowych PKP w Siemianowicach Śląskich" został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami.** Poprzez ustalenia planu miejscowego uporządkowano pod względem urbanistycznym teren w zakresie objętym granicami opracowania. Plan miejscowy wyraźnie określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z jednoczesnym ustaleniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w oparciu o sporządzoną do projektu planu miejscowego prognozę oddziaływania na środowisko. Plan miejscowy rozszerza możliwości zagospodarowania tego obszaru oraz zwiększa jego atrakcyjność umożliwiając społeczności lokalnej dostęp do szerszej gamy usług.

Uchwała kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe **przyjęcie uchwały jest zasadne.**