

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA IMIELIN

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin
dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVII/244/2021 Rady Miasta Imielin z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego, na wniosek Burmistrza Miasta Imielin

Rada Miasta Imielin

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego – część A nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXIII/154/2016 Rady Miasta Imielin z dnia 26 października 2016 r.

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego – część A, zwany dalej "planem miejscowym"

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/244/2021 Rady Miasta Imielin z dnia 24 listopada 2021 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;

- 3) „**parku maszyn lub samochodów**” – należy przez to rozumieć część działki wykorzystywaną do przechowywania maszyn oraz parkowania samochodów ciężarowych i specjalistycznych przeznaczonych do prowadzenia robót ziemnych, budowlanych i drogowych;
- 4) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wykluczeniem uzupełniającego sposobu zabudowy i zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 5) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) „**uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć możliwe do realizacji sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą na poszczególnych działkach stanowić wyłącznie uzupełnienie ustalonego dla nich przeznaczenia terenu:
 - a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;
- 7) „**zabudowie mieszkaniowej w układzie grupowym**” – należy przez to rozumieć każdy rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niebędący zabudową w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym, o której mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.);
- 8) „**zieleni nieurządzonej**” – należy przez to rozumieć zieleń naturalnie wegetującą pochodzenia antropogenicznego lub będącą wynikiem sukcesji ekologicznej, której celem jest:
 - a) zachowanie bioróżnorodności przyrodniczej,
 - b) ochrona środowiska,
 - c) kształtowanie krajobrazu;
- 9) „**zieleni urządzonej**” – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w zakresie:
 - a) parków,
 - b) ogrodów,
 - c) zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - d) zieleńców.

§ 2. 1. Zawarte na rysunku planu miejscowego obowiązujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 6) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 7) **US** – teren zabudowy sportu i rekreacji;
- 8) **ZNU,R** – teren zieleni nieurządzonej albo teren rolniczy;
- 9) **IE** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;
- 10) **IG** – teren infrastruktury technicznej – gazowej;
- 11) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 12) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 13) kubaturowy obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 14) granica pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych – 20 kV;
- 15) trasy rowerowe wg SUiKZP.

2. Zawarte na rysunku planu miejscowego elementy o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) **cały obszar mpzp** – obszar górniczy "LĘDZINY I";
- 2) **cały obszar mpzp** – teren górniczy "LĘDZINY I";
- 3) **cały obszar mpzp** – złoża udokumentowane węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374;
- 4) granica złoża udokumentowanego węgla kamiennego "LĘDZINY" WK-7101 oraz metanu z pokładów węgla "LĘDZINY" WK-14011;
- 5) granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 6) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 - Zbiornik Chrzanów;
- 7) granica Aglomeracji Imielin (Uchwała Nr XXIII/168/2020 Rady Miasta Imielin z 3 grudnia 2020 r.);
- 8) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 9) sieć kablowa średniego napięcia – 20 kV;
- 10) wewnętrzna stacja transformatorowa;
- 11) słupowa stacja transformatorowa;
- 12) stacja gazowa redukcyjno – pomiarowa 2. st.;
- 13) turystyczny szlak rowerowy im. Ks. Jana Kudery.

**Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 12 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §11 uchwały.

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

- 1) w odniesieniu do zabudowy istniejącej na dzień wprowadzenia do obrotu prawnego planu miejscowego, użytkowanej zgodnie z prawem, dopuszcza się:
 - a) jej rozbudowę i nadbudowę, w tym o innym przeznaczeniu niż dopuszczone w planie miejscowym, w wyniku której zostaną jednorazowo przekroczone jej istniejące (na dzień wprowadzenia do obrotu prawnego planu miejscowego) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o maksymalnie:
 - 25% – powierzchni biologicznie czynnej,
 - 10% – wysokości zabudowy,
 - 15% – intensywności zabudowy,
 - 25% – powierzchni zabudowy,
 - 25% – udziału powierzchni użytkowej zabudowy usługowej na terenach – **MN**,
 - b) ustalenia zawarte w lit. a stosuje się również w przypadku, kiedy w wyniku prowadzenia tych robót budowlanych zostaną przekroczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach szczegółowych planu miejscowego,
 - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie miejscowym linie zabudowy, z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie miejscowym przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m,

- d) rozbudowę i nadbudowę budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością jej zachowania;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 30 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz rozliczania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w ustaleniach szczegółowych i ustalonych dla całych lub części działek zawierających się w granicach poszczególnych terenów poza granicami tych terenów, z wyłączeniem wskaźników miejsc do parkowania na terenach: **A5.IE, B4.IE, C4.IE, C6.IE, B7.IG**;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
- a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.),
- b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:
- a) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW,
- b) na terenach **MN-U, U** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego wolno stojących o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 kW,
- c) brak ograniczeń w zakresie realizacji innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;
- 3) zakaz lokalizowania na terenach działalności zgodnych z ustalonym dla nich przeznaczeniem, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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 (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, o których mowa w pkt 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 (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 112):
- a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- c) na terenach **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się do ochrony kubaturowe obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) 1 – budynek murowany, ul. Biskupa Stanisława Adamskiego 1, w odniesieniu do którego ustala się:
- a) zachowanie wysokości budynku,
- b) zachowanie bryły budynku,

- c) zachowanie geometrii dachu,
 - d) zakaz docieplania elewacji z zewnątrz,
 - e) nakaz zachowania detalu architektonicznego elewacji,
 - f) nakaz stosowania stolarki okiennej zgodnej z historycznym układem okien, z dopuszczeniem stosowania konstrukcji zespolonej szyb,
 - g) nakaz zachowania tynkowanych płaszczyzn elewacji – w kolorze naturalnego tynku,
 - h) nakaz zachowania ceglanych płaszczyzn elewacji,
 - i) nakaz zachowania kamiennego cokołu;
- 2) 2 – budynek murowany, ul. Ksawerego Dunikowskiego 10, w odniesieniu do którego ustala się:
- a) zachowanie wysokości budynku,
 - b) zachowanie bryły budynku,
 - c) zachowanie geometrii dachu,
 - d) nakaz zachowania detalu architektonicznego elewacji,
 - e) nakaz stosowania stolarki okiennej zgodnej z historycznym układem okien, z dopuszczeniem stosowania konstrukcji zespolonej szyb,
 - f) nakaz zachowania ceglanych płaszczyzn elewacji,
 - g) na płaszczyznach elewacji otynkowanych dopuszcza się stosowania okładziny klinkierowej oraz tynku w kolorze naturalnej cegły.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przedmiotu.

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

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:
 - a) obszaru górniczego "LĘDZINY I",
 - b) terenu górniczego "LĘDZINY I";
- 2) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach złoża udokumentowanego węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374;
- 3) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach złoża udokumentowanego:
 - a) węgla kamiennego "LĘDZINY" WK-7101,
 - b) metanu z pokładów węgla "LĘDZINY" WK-14011;
- 4) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1247);
- 5) podczas sytuowania budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży należy uwzględnić wymogi wynikające ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 z późn. zm.);
- 6) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 – Zbiornik Chrzanów;
- 7) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.);

8) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);

9) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.);

2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:

a) w zakresie – 70° ÷ 110°,

b) w przypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle, w zasięgu których ustala się:

1) nakaz ich uwzględnienia w przypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;

2) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

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

1) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg publicznych zawarte w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” §11 uchwały nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścieżek na zakrętach;

2) ustalenia dotyczące wydzielania dojazdów:

a) szerokość minimum – 5 m,

b) dla dojazdu w formie sięgacza, dłuższego niż – 60 m, nakaz wydzielenia na jego zakończeniu placu do zwracania samochodów o kształcie i powierzchni umożliwiającej wpisanie w jego granicach okręgu o średnicy minimum – 12 m;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,

b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,

c) dopuszczenie lokalizowania:

- przydomowych oczyszczalni ścieków,

- zbiorników bezodpływowych;

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

- a) podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
 - b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną średniego i niskiego napięcia kablami ziemnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - b) nakaz uwzględnienia uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r., w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r., poz. 2624);
- 9) w zakresie zapewnienia telekomunikacji ustala się możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 10) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodne z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1469).

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

12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 10%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A6.MN, A9.MN, A11.MN, B3.MN, B8.MN, C1.MN, C5.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) wiaty,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym i grupowym;
- 3) w zakresie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) w układzie wolno stojącym dopuszcza się:
 - lokalizowanie większej ilości niż jeden budynek z funkcją mieszkalną i jednym lokalem mieszkalnym na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i minimalnej powierzchni stanowiącej – iloczyn liczby takich budynków i powierzchni minimum – 1000 m²,

- lokalizowanie większej ilości niż jeden budynek z funkcją mieszkalną i dwoma lokalami mieszkalnymi na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i minimalnej powierzchni stanowiącej – iloczyn liczby takich budynków i powierzchni minimum – 1500 m²,
- b) w układzie bliźniaczym z jednym budynkiem z funkcją mieszkalną i jednym lokalem mieszkalnym dopuszcza się:
 - lokalizowanie jednego budynku na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i powierzchni minimum – 750 m²,
 - lokalizowanie budynków, o których mowa w lit. b w większej ilości niż jeden na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i minimalnej powierzchni stanowiącej – iloczyn liczby takich budynków i powierzchni działki, o której mowa w tir. 1,
- c) w układzie bliźniaczym z jednym budynkiem z funkcją mieszkalną i dwoma lokalami mieszkalnymi dopuszcza się:
 - lokalizowanie jednego budynku na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i powierzchni minimum – 1500 m²,
 - lokalizowanie budynków, o których mowa w lit. c w większej ilości niż jeden na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i minimalnej powierzchni stanowiącej – iloczyn liczby takich budynków i powierzchni działki, o której mowa w tir. 1;
- 4) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków ścianą zwróconą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 5) lokalizowanie zabudowy usługowej:
 - a) w formie:
 - wydzielonych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,
 - budynków wolno stojących,
 - b) o maksymalnym udziale powierzchni użytkowej – 40% istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w granicach działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) pozostałej – 7 m;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej: w układzie wolno stojącym z jednym i dwoma lokalami mieszkalnymi oraz bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym – 0,6,
 - w przypadku lokalizowania zabudowy w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 0,3,
 - b) minimalna – 0,05;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1:
 - a) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej: w układzie wolno stojącym z jednym i dwoma lokalami mieszkalnymi oraz bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym – 30%,
 - b) w przypadku lokalizowania zabudowy w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 15%;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 10) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu – do 45°;
- 11) kolorystyka dachów w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,

- c) grafitu,
- d) szarości;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone bez miejsc garażowych oraz powierzchni utwardzonej działki budowlanej przed bramą garażową w odległości 6 m od tej bramy),
- b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal usług gastronomii (liczone bez miejsc garażowych),
- c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy (liczone bez miejsc garażowych),
- d) wszystkie miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach całej lub części działki budowlanej, na której ta zabudowa zostanie zlokalizowana z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1,
- e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 1000 m²;
- 2) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1500 m²;
- 3) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 750 m²;
- 4) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1500 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
 - a) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 1000 m²,
 - b) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1500 m²,
 - c) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 750 m²,
 - d) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
 - a) w układzie wolno stojącym – 16 m,
 - b) w układzie bliźniaczym – 14 m.

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

- 1) zakaz etapowania procesu inwestycyjnego w granicach działki inwestora, w wyniku którego zrealizowana zostanie zabudowa usługowa bez zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na terenie A9.MN zakaz lokalizowania parku maszyn lub samochodów;

3) zakaz lokalizowania usług:

- a) związanych z gospodarowaniem odpadami,
- b) związanych z obróbką kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem wytwarzania wyrobów jubilerskich,
- c) handlu hurtowego,
- d) handlu kruszywem budowlanym,
- e) handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
- f) handlu opałem,
- g) warsztatów samochodowych,
- h) myjni samochodowych,
- i) stacji kontroli pojazdów,
- j) stacji paliw.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A1.MN-U, A3.MN-U, A4.MN-U, A7.MN-U, A10.MN-U, B1.MN-U, B2.MN-U, B6.MN-U, B9.MN-U, C7.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) wiaty,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) miejsca do parkowania,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym i grupowym;

3) w zakresie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) w układzie wolno stojącym dopuszcza się:

- lokalizowanie większej ilości niż jeden budynek z funkcją mieszkalną i jednym lokalem mieszkalnym na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i minimalnej powierzchni stanowiącej – iloczyn liczby takich budynków i powierzchni minimum – 1000 m²,
- lokalizowanie większej ilości niż jeden budynek z funkcją mieszkalną i dwoma lokalami mieszkalnymi na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i minimalnej powierzchni stanowiącej – iloczyn liczby takich budynków i powierzchni minimum – 1500 m²,

b) w układzie bliźniaczym z jednym budynkiem z funkcją mieszkalną i jednym lokalem mieszkalnym dopuszcza się:

- lokalizowanie jednego budynku na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i powierzchni minimum – 750 m²,
- lokalizowanie budynków, o których mowa w lit. b w większej ilości niż jeden na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i minimalnej powierzchni stanowiącej – iloczyn liczby takich budynków i powierzchni działki, o której mowa w tir. 1,

c) w układzie bliźniaczym z jednym budynkiem z funkcją mieszkalną i dwoma lokalami mieszkalnymi dopuszcza się:

- lokalizowanie jednego budynku na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i powierzchni minimum – 1500 m²,
 - lokalizowanie budynków, o których mowa w lit. c w większej ilości niż jeden na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 i minimalnej powierzchni stanowiącej – iloczyn liczby takich budynków i powierzchni działki, o której mowa w tir. 1;
- 4) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków ścianą zwróconą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowo-mieszkalnych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) pozostałej z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 7 m;
- 6) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna:
 - w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej: w układzie wolno stojącym z jednym i dwoma lokalami mieszkalnymi oraz bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym lub usługowej – 0,6,
 - w przypadku lokalizowania zabudowy w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 0,3,
 - b) minimalna – 0,05;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1:
- a) w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej: w układzie wolno stojącym z jednym i dwoma lokalami mieszkalnymi oraz bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym lub usługowej – 35%,
 - b) w przypadku lokalizowania zabudowy w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 15%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 9) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu – do 45°;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone bez miejsc garażowych oraz powierzchni utwardzonej działki budowlanej przed bramą garażową w odległości 6 m od tej bramy),
 - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal usług gastronomii (liczone bez miejsc garażowych),
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla osób w zabudowie zamieszkania zbiorowego (liczone bez miejsc garażowych),
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy (liczone bez miejsc garażowych),
 - e) wszystkie miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach całej lub części działki budowlanej, na której ta zabudowa zostanie zlokalizowana z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni działki, w tym pod wiatami,

- garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowo-mieszkalnego i usługowego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 1000 m²;
- 2) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1500 m²;
- 3) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 750 m²;
- 4) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1500 m²;
- 5) wyłącznie pod zabudowę usługową – 800 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
 - a) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 1000 m²,
 - b) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1500 m²,
 - c) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 750 m²,
 - d) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1500 m²,
 - e) wyłącznie pod zabudowę usługową – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
 - a) w układzie wolno stojącym – 16 m,
 - b) w układzie bliźniaczym – 14 m.

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

- 1) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) handlu kruszywem budowlanym;
- 3) handlu sypkimi materiałami budowlanymi;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów samochodowych;
- 6) myjni samochodowych;
- 7) stacji kontroli pojazdów;
- 8) stacji paliw.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego A2.U, B5.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 2 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,
 - b) minimalna – 0,005;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1 – 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) geometria dachów dowolna;
- 7) kolorystyka dachów dowolna;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla osób w zabudowie zamieszkania zbiorowego,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - d) wszystkie miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach całej lub części działki budowlanej, na której ta zabudowa zostanie zlokalizowana z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) handlu opałem;
- 3) handlu kruszywem budowlanym;
- 4) handlu sypkimi materiałami budowlanymi;
- 5) stacji paliw.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego A8.US, C3.US ustala się przeznaczenie pod zabudowę sportu i rekreacji.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty,

- c) dojścia,
 - d) ścieżki rowerowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
 - 3) maksymalna wysokość budowli z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 7 m;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 5) geometria dachów dowolna;
 - 6) kolorystyka dachów dowolna.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego C2.ZNU,R ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną albo tereny rolnicze.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:
 - a) gruntów ornych,
 - b) sadów,
 - c) łąk trwałych,
 - d) pastwisk trwałych,
 - e) rowów;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) maksymalna wysokość budowli z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 7 m;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A5.IE, B4.IE, C4.IE, C6.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż elektroenergetyczne,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków ścianą zwróconą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w odległości – 1,5 m od jej granicy lub,
 - b) bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 8 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,7,
 - b) minimalna – 0;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1 – 70%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 7) geometria dachów dowolna;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach całej lub części działki budowlanej, na której ta zabudowa zostanie zlokalizowana z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1 lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni działki.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego B7.IG ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę gazową.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż gazowe,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków ścianą zwróconą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w odległości – 1,5 m od jej granicy lub,
 - b) bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 6 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,7,
 - b) minimalna – 0;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1 – 70%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 7) geometria dachów dowolna;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach całej lub części działki budowlanej, na której ta zabudowa zostanie zlokalizowana z przeznaczeniem zgodnym z ust. 1 lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni działki.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego KDL;

2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDD**.

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

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

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

- 1) maksymalna wysokość budowli z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
- 2) dla terenu **1.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 1 m ÷ 4 m, stanowiącej część szerokości drogi w granicach planu miejscowego;
- 3) dla terenu **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 15 m;
- 4) dla terenu **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 0 m ÷ 1 m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi w granicach planu miejscowego,
 - b) 8 m ÷ 11,5 m na odcinku stanowiącym całą szerokości drogi w granicach planu miejscowego;
- 5) dla terenu **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m ÷ 7,5 m;
- 6) dla terenu **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 8 m;
- 7) dla terenu **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 8 m;
- 8) dla terenu **7.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 7 m,
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 9) dla terenu **8.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,5 m ÷ 14,5 m;
- 10) dla terenu **9.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 7,5 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin.

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

**BURMISTRZ MIASTA
IMIELIN**
Jan Chwiedacz

Radca Prawny
Damian Kordek
Damian Kordek

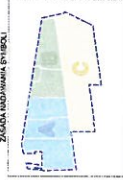
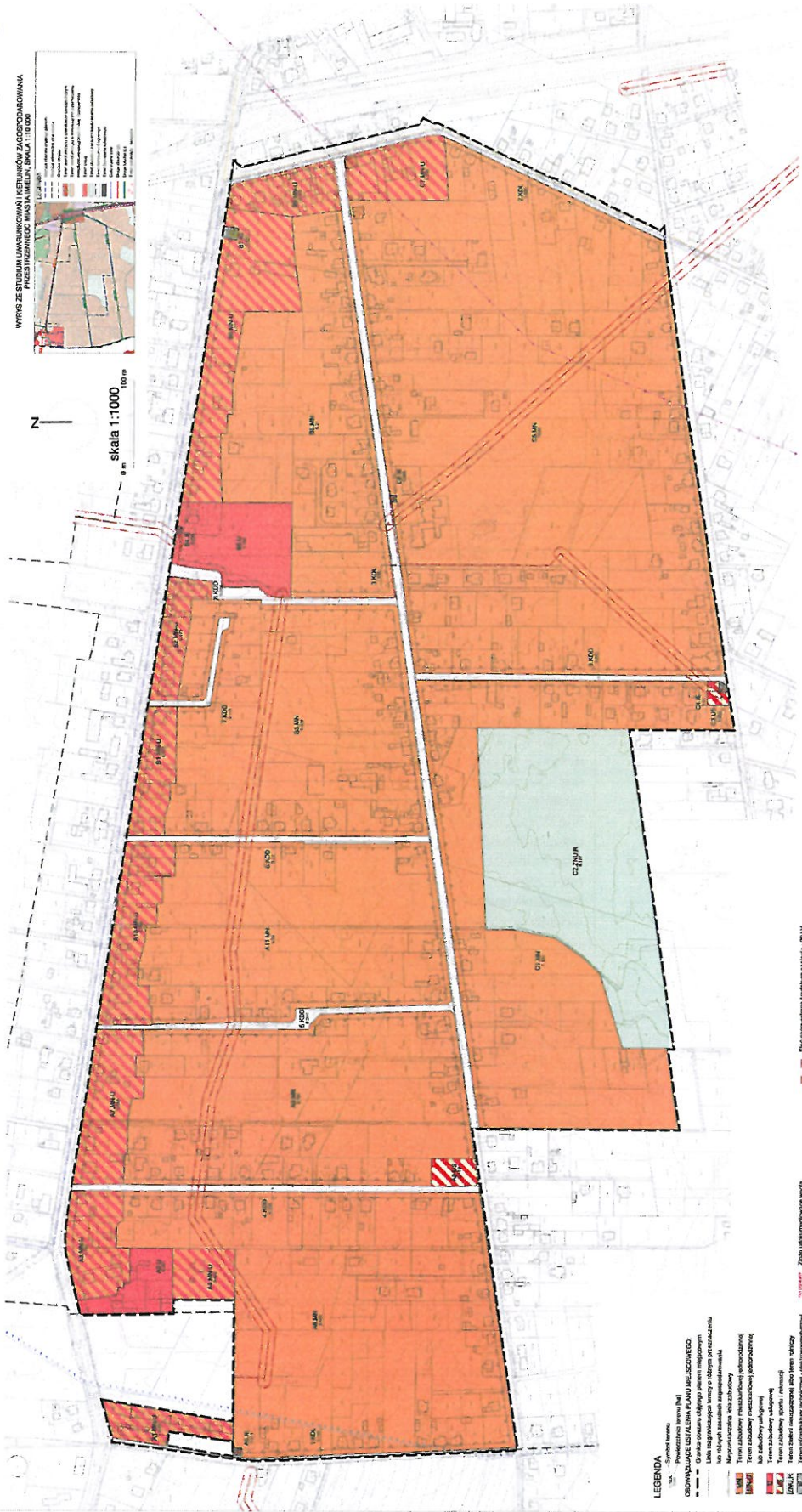
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego - część A



WYKRS ZE STUDIUM UMIAROWIONĄ I REZERWOWĄ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA IMIELIN, SKALA 1:18 000



skala 1:1000



LEGENDA

SYMBOLY

- Symbol linii granic administracyjnych
- Symbol linii granic działek
- Symbol linii granic terenów zabudowy
- Symbol linii granic terenów zielonych
- Symbol linii granic terenów rekreacyjnych
- Symbol linii granic terenów sportowych
- Symbol linii granic terenów usługowych
- Symbol linii granic terenów przemysłowych
- Symbol linii granic terenów handlowo-usługowych
- Symbol linii granic terenów mieszkalnych
- Symbol linii granic terenów zielonych ogólnego przeznaczenia
- Symbol linii granic terenów zielonych rekreacyjnych
- Symbol linii granic terenów zielonych sportowych
- Symbol linii granic terenów zielonych usługowych
- Symbol linii granic terenów zielonych przemysłowych
- Symbol linii granic terenów zielonych handlowo-usługowych
- Symbol linii granic terenów zielonych mieszkalnych
- Symbol linii granic terenów zielonych ogólnego przeznaczenia
- Symbol linii granic terenów zielonych rekreacyjnych
- Symbol linii granic terenów zielonych sportowych
- Symbol linii granic terenów zielonych usługowych
- Symbol linii granic terenów zielonych przemysłowych
- Symbol linii granic terenów zielonych handlowo-usługowych
- Symbol linii granic terenów zielonych mieszkalnych

SYMBOLY

- Symbol linii granic terenów zabudowy
- Symbol linii granic terenów zielonych
- Symbol linii granic terenów rekreacyjnych
- Symbol linii granic terenów sportowych
- Symbol linii granic terenów usługowych
- Symbol linii granic terenów przemysłowych
- Symbol linii granic terenów handlowo-usługowych
- Symbol linii granic terenów mieszkalnych

SYMBOLY

- Symbol linii granic terenów zabudowy
- Symbol linii granic terenów zielonych
- Symbol linii granic terenów rekreacyjnych
- Symbol linii granic terenów sportowych
- Symbol linii granic terenów usługowych
- Symbol linii granic terenów przemysłowych
- Symbol linii granic terenów handlowo-usługowych
- Symbol linii granic terenów mieszkalnych

SYMBOLY

- Symbol linii granic terenów zabudowy
- Symbol linii granic terenów zielonych
- Symbol linii granic terenów rekreacyjnych
- Symbol linii granic terenów sportowych
- Symbol linii granic terenów usługowych
- Symbol linii granic terenów przemysłowych
- Symbol linii granic terenów handlowo-usługowych
- Symbol linii granic terenów mieszkalnych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Imielin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego –
część A

Rada Miasta Imielin, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr uwagi z rozstrzygnięcia Burmistrza	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
PIERWSZE WYŁOŻENIE						
1.	1.	Osoba nr 1	Nie wyrażono zgody na przeznaczenie w mpzp przedmiotowej działki pod teren zabudowy usługowej i wniesiono o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, a tylnej części działki – na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Dz. nr: 1785/4.	A2.U: teren zabudowy usługowej.	Uwaga nie zostaje uwzględniona. Jednak ze względu na cel wniosku oraz fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie po stronie zachodniej na warunkach zabudowy została zrealizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nieruchomość zostaje wyłączona z obszaru projektu MPZP.
2.	2.	Osoba nr 2	Nie wyrażono zgody na przeznaczenie w mpzp przedmiotowej działki pod teren zabudowy usługowej. Projektowana funkcja nie nawiązuje do zabudowy jednorodzinnej w tym rejonie oraz obniża wartości domów jednorodzinnych przy ul. Św. Brata Alberta.	Dz. nr: 1785/4.	A2.U: teren zabudowy usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 1.
3.	3.	Osoba nr 3	Nie wyrażono zgody na przeznaczenie w mpzp przedmiotowej działki (jest to sąsiednia nieruchomość względem adresu zamieszkania wnioskodawców) pod teren zabudowy usługowej. Działka ta znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nowo wybudowanego osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (dz. nr: 1934/4, 1935/4, 1936/4, 1937/4, 1938/4, 1939/4, 1940/4). Właściciele ww. nieruchomości zakupili je ze świadomością cichego i spokojnego sąsiedztwa, a Miasto przeznaczając niespodziewanie sąsiednią działkę pod usługi (funkcja kolidująca względem mieszkalnictwa), narazi mieszkańców na zgiełk,	Dz. nr: 1785/4.	A2.U: teren zabudowy usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 1.

			<p>hałas, zanieczyszczenie powietrza, zaburzenie warunków gruntowych. Pomniejszona zostanie również powierzchnia biologicznie czynna. Dodatkowo dojdzie do zmniejszenia atrakcyjności gruntów w tym rejonie oraz drastycznego spadku wartości nieruchomości. Granica dz. nr 1785/4 znajduje się w odległości 4 m od tarasów i okien domów, zlokalizowanych na sąsiednich działkach. Zadano pytanie niemające charakteru uwagi, dlaczego Miasto wydało pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych, by następnie teren w bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczyć pod strefę usługową, produkcyjną, bazy, składy lub magazyny?</p>			
4.	4.	Osoba nr 4	<p>Nie wyrażono zgody na przeznaczenie w mpzp przedmiotowej działki pod teren zabudowy usługowej. Będąca własnością zainteresowanych działka nr 1172/5 położona jest w sąsiedztwie działki nr 1785/4. Uzasadniono istniejącym już problemem braku systemu odprowadzającego wody opadowe i wniesiono o odwodnienie terenu, ponieważ na działce nr 1785/4 występowało odprowadzanie wód przez poła uprawne do ul. Św. Brata Alberta.</p>	Dz. nr: 1785/4.	A2.U: teren zabudowy usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 1.
5.	5.	Osoba nr 1	<p>Wniesiono o wstrzymanie procedury sporządzania przedmiotowego mpzp i zmianę dla przedmiotowej działki w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin” z terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usług.</p>	Dz. nr: 1785/4.	A2.U: teren zabudowy usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 1.
6.	7.	Osoba nr 5	<p>Wniesiono o przekształcenie części przedmiotowej działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji zabudowy w drugiej/trzeciej linii zabudowy.</p>	Dz. nr 1148/65.	C1.MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; C2.ZNU,R: teren zieleni nieurządzonej albo teren rolniczy.	Brak zgodności ze studium.
7.	8.	Osoba nr 6	<p>Wniesiono o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu, pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym, z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) z 1000 m² na 900 m² na terenie C1.MN. Uzasadniono chęcią uzyskania optymalnego</p>	Dz. nr 1983/72 <i>(częściowo poza granicami opracowania mpzp).</i>	C1.MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Utrzymuje się przyjęty standard minimalnej powierzchni działki. Jest to realizacja generalnych założeń planów miejscowych w celu niedogęszczania zabudowy na terenie miasta Imielin.

			zagospodarowania terenu oraz nawiązania do przeważającej w sąsiedztwie wielkości działek budowlanych.			
8.	9.1.	Osoba nr 7	1. W projekcie mpzp nie uwzględniono możliwości prowadzenia produkcyjnej działalności gospodarczej (mały zakład produkcyjny bez lub z niską emisyjnością, przyjazny środowisku), pomimo, że na terenie tym istnieją obecnie zakłady produkcyjne.	Dz. nr: 844/34, 1438/34, 1439/34, służebność przez dz. nr: 1440/34, 1437/34.	B3.MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Nie przewiduje się dopuszczenia działalności produkcyjnej ze względu na jej konfliktowy charakter względem zabudowy mieszkaniowej.
	9.2.		2. Gmina sprzedaje działki o mniejszej powierzchni, niż wskazują ustalenia mpzp, w związku z czym zasadne byłoby zmniejszenie min. powierzchni działki do 600 m ² , co zachęci do podejmowania działań inwestycyjnych.			Stanowisko nie ma charakteru uwagi, niezależnie od powyższego nie przewiduje się zmniejszenia parametru minimalnej powierzchni działki. Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 7.
	9.3.		3. Wniesiono o uwzględnienie w projekcie mpzp nowoczesnych form architektonicznych, takich jak np. kontenery mieszkalne, biurowe, usługowe oraz możliwości prowadzenia aktywności rekreacyjnych, wystawowych (np. wystawy tematyczne, pokazy).			Nie przewiduje się dopuszczenia działalności usługowej w zakresie większym niż została ustalona w projekcie planu miejscowego ze względu na jej konfliktowy charakter względem zabudowy mieszkaniowej. Natomiast plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w zakresie technologii czy formy architektonicznej za wyjątkiem wysokości i geometrii dachu.
9.	11.	Osoba nr 8	Nie wyrażono zgody na przeznaczenie w mpzp przedmiotowej działki pod teren zabudowy usługowej. Wnioskodawcy w sąsiedztwie przedmiotowej działki zakupili nieruchomość ze względu na atut cichej, spokojnej okolicy.	Dz. nr: 1785/4.	A2.U: teren zabudowy usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 1.
DRUGIE WYŁOŻENIE						
10.	1.	Osoba nr 9	Przeznaczyć działki pod MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.	Dz. nr 842/34, 843/34	B3.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zgodnie z założeniami, w projekcie MPZP przyjęto zasadę uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez jej polaryzację, w celu ograniczenia lokalizacji funkcji skutkujących konfliktami społecznymi. Niezależnie od powyższego, w celu uznania funkcji istniejących, wprowadzone zostały zapisy, w wyniku których dotychczasowe działalności (w tym niezgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem) mogą być kontynuowane z możliwością rozwoju w ograniczonym zakresie.
11.	2.	Osoba nr 10	Wniesiono o możliwość realizacji wolnostojących garaży o pow. 50 m ² – 60 m ² .	Dz. nr 1625/56	C5.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga bezzasadna. Budynek garażowy mogą być realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z założeniami Prawa Budowlanego. Ustalenia projektu MPZP nie

						wprowadzają w tym zakresie ograniczeń, w tym w zakresie ich powierzchni.
12.	3.1.	Osoba nr 11	1.Brak zgody na place do zawracania samochodów o średnicy minimum 12 m na zakończeniach możliwych do wydzielenia dojazdów.	Uwaga natury ogólnej, w tym w odniesieniu do terenów MN.	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zgodnie z założeniami, projekt MPZP posiada ograniczony system dróg, w tym przewidzianych do obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stanowi to konsekwencję braku inicjatywy mieszkańców w tej kwestii na etapie prowadzonych prac planistycznych oraz konfliktów jakie powstają w przypadku, kiedy układ komunikacyjny zostaje narzucony przez plan miejscowy. W związku z powyższym, w celu zapewnienia wydolności przyszłego układu komunikacyjnego, uznano za zasadne wprowadzenie podnoszonego w uwadze ustalenia, w szczególności na wypadek zaistnienia sytuacji kryzysowych oraz konieczności dojazdu pojazdów odbierających odpady z posesji.
	3.2.		2.Wniesiono o obniżenie renty planistycznej na 3% (z 10%).			Możliwa do ustalenia renta planistyczna to maksymalnie 30%. Biorąc pod uwagę fakt, że w projekcie MPZP stanowi ona 1/3 maksymalnego pułapu, to uznać należy, że dalsze jej obniżanie stanowiłoby nieuzasadnioną rezygnację z dochodu gminy. Poziom 10% ustalany został również w MPZP uchwalanych na przestrzeni ostatnich lat.
	3.3.		3.Dopuszczyć etapowanie inwestycji na terenach MN, w taki sposób żeby w pierwszej kolejności powstał budynek usługowy.			Wprowadzenie wniesionej reguły uznać należy za wadliwą pod względem prawnym i rzeczowym. Stanowiłaby podstawę do nadużyć i zachwiania celu planu miejscowego co do przeznaczenia terenów MN oraz realną przyczynę konfliktów społecznych. Należy ponadto podkreślić, że dotychczas przyjęte ustalenia co do udziału funkcji usługowej na terenach MN uznać należy za relatywnie liberalne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Imielin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin

o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Imielin ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Imielin

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne (na podstawie wtyczki do QGIS APP wersja 1.2.1)

Rada Miasta Imielin na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Imielin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego – część A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXVII/244/2021 Rady Miasta Imielin z dnia 24 listopada 2021 r. Głównym celem sporządzenia planu jest wyeliminowanie możliwości realizacji zabudowy na zasadach określonych w decyzjach o warunkach zabudowy (w związku z brakiem dla tego obszaru obowiązującego miejscowego planu) oraz osiągnięcie spójnej kontynuacji zasad zagospodarowania ustalonych przez plany obowiązujące w bezpośrednim – północnym i południowym sąsiedztwie.

W trakcie procedury planistycznej plan miejscowy został podzielony na dwie części – A i B, co podyktowane zostało stanowiskiem Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego dotyczącym nieuzasadnionego z prawnego punktu widzenia wprowadzenia ograniczeń co do zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych – dot. części B. Organ sporządzający plan miejscowy wniósł skargę na postanowienie ww. organu uzgadniającego i wydzielił część A planu miejscowego, dla której możliwe jest dalsze procedowanie. W dalszym kroku, w wyniku złożonych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w części – A oraz sposobu ich rozstrzygnięcia, podjęta została decyzja o konieczności wydzielenia z części – A części – C, dla której, ze względu na relację do studium prace planistyczne nie będą kontynuowane w obecnym porządku prawnym.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin (dalej: Studium). W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy, plan wyznacza głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z równoważną funkcją usługową wzdłuż ul. Św. Brata Alberta oraz ul. Ksawerego Dunikowskiego w jej północnym odcinku. Tereny zabudowy wyłącznie usługowej stanowią relatywnie niewielką część obszaru planu. Tereny inwestycyjne zostały wyznaczone głównie na zasadzie utrwalenia, uzupełnienia i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Projekt planu miejscowego przewiduje również teren usług sportu i rekreacji (z zakazem lokalizowania budynków /istniejące place zabaw), tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej i gazowej), teren zieleni nieurządzonej albo teren rolniczy oraz elementy układu komunikacyjnego (drogi publiczne).

Na analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takich okolicznościach realizacja zabudowy odbywa się na zasadach określonych w decyzjach o warunkach zabudowy, które z uwagi na swój punktowy charakter, nie praktykują podejścia kompleksowego, niezbędnego do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w pożądanym, zgodnym z wymaganiami ładu przestrzennego sposób. Ponadto nie są one zobowiązane do uwzględnienia wytycznych wskazanych przez Studium.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania nie cechuje się żadnymi szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Współwystępuje tu krajobraz terenów otwartych (gruntów rolnych oraz zieleni) i terenów zurbanizowanych (głównie mieszkaniowych jednorodzinnych, w mniejszym udziale również usługowych). Projekt planu uwzględnia dotychczasowe walory krajobrazowe i kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie – wpływających również na krajobraz – cech, parametrów i wskaźników zabudowy.

Na obszarze planu 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.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie

zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie występują obecnie żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Źródła nie wskazują również na występowanie korytarzy ekologicznych, czy obszarów proponowanych do objęcia ochroną.

Plan uwzględnia występowanie:

- udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Ziemowit” WK-374,
- udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Lędziny” WK-7101,
- udokumentowanego złoża metanu z pokładów węgla „Lędziny” WK-14011,
- obszaru górniczego: "LĘDZINY I",
- terenu górniczego: "LĘDZINY I",
- głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 - Zbiornik Chrzanów.

Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

Istniejący użytek leśny o powierzchni 0,34 ha (własność prywatna) przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z czym organ sporządzający plan uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Grunty rolne w granicach miasta nie są zaliczane do gruntów chronionych, wobec czego nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów z możliwością lokalizowania budynków - na poziomie 1% (dla terenów infrastruktury technicznej) - 90%, przy czym dla dominujących w strukturze planu terenów przeznaczonych pod zainwestowanie jest to: 50% dla MN i MN-U, 20% dla U.

Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej, czy w ramach terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

• Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne. Ochroną objęto jednak dwa zabytkowe budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, przewidując dla nich odpowiednie ustalenia. Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu.

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

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);

2) zakaz lokalizowania na terenach działalności zgodnych z ustalonym dla nich przeznaczeniem, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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 (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych w planie przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii;

3) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz uwzględnienia maksymalnego – dopuszczalnego poziom hałasu wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnego z przepisami odrębnymi:

- na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na terenach MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- na terenach US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w zakresie odnawialnych źródeł energii:

- dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW,

- na terenach MN-U, U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego wolno stojących o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 kW,

- brak ograniczeń w zakresie realizacji innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;

5) określa zasięg pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla których nakazuje ich uwzględnienie w przypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;

6) zakazuje lokalizowania niektórych rodzajów działalności o charakterze uciążliwym.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu oddziaływania infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni jako kontynuację zapoczątkowanego już budownictwa.

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

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

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego i terenów infrastruktury technicznej, a także zabezpieczenie terenu pełniącego funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców oraz usankcjonowanie terenu usług sportu i rekreacji (plac zabaw). Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza się szeroko rozumiane usługi, także w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Zabezpiecza ponadto tereny *stricte* przeznaczone pod infrastrukturę gazową i elektroenergetyczną. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, a następnie wyłożenie (dwukrotne) projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Wnioski i uwagi mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Dopuszczone zostało także zdalne uczestnictwo w dyskusji, za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

• Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałę Nr XXXVII/244/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego w rejonie ul. Biskupa Stanisława Adamskiego, Rada Miasta Imielin podjęła dnia 24 listopada 2021 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Imielin kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

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

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

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- przedłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (GKUA) celem zaopiniowania;

- uzyskał pozytywną opinię od GKUA, z uwagami które zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie;

- skierował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem do dalszego opiniowania i uzgadniania;

- uzyskał opinie i uzgodnienia od właściwych instytucji i organów i wprowadził stosowne zmiany do projektu planu miejscowego z nich wynikające, przy czym z uwagi na brak uzgodnienia Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do części obszaru planu w sąsiedztwie terenów kolejowych, wydzielił część A planu miejscowego, dla której możliwe jest dalsze procedowanie; jednocześnie wniósł skargę na postanowienie ww. organu uzgadniającego;

- wyłożył projekt planu miejscowego – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;

- rozpatrzył złożone uwagi, wprowadził zmiany wynikające z ich częściowego uwzględnienia oraz wydzielił część – C, dla której ze względu na relację do studium prace planistyczne nie będą kontynuowane w obecnym porządku prawnym;

- wyłożył ponownie projekt planu miejscowego – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;

- rozpatrzył złożone uwagi;

- przedłożył Radzie Miasta Imielin projekt uchwały wraz załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag.

• Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz dopuszczenie lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych. Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.

W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, pozwalają także na realizację inwestycji usługowych. Jednocześnie przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego i terenów infrastruktury technicznej, a także zabezpieczenie terenu pełniącego funkcje przyrodnicze, wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców oraz usankcjonowanie terenu usług sportu i rekreacji (plac zabaw). Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi, także w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Imielinie obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego. W sąsiedztwie obszarze planu przy ul. Ksawerego Dunikowskiego znajduje się centrum przesiadkowe. Dodatkowo przy ul. Św. Brata Alberta zlokalizowane są dwa przystanki autobusowe – „Imielin Leśna” oraz „Imielin Grabowa” (linia 995). We wschodnim sąsiedztwie granic planu znajdują się tory kolejowe linii magistralnej nr 138 relacji Oświęcim – Katowice.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza żadnych szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich wprowadzenia, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach. Plan wyznacza przebieg tras rowerowych wg Studium oraz uwzględnia przebieg szlaku rowerowego im. Ks. Jana Kudery.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Imielin w latach 2016 - 2020 r. (uchwała Nr XXIV/178/2020 Rady Miasta Imielin z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Dokument ten wskazuje przedmiotowy obszar jako priorytetowy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – najwyższa konieczność sporządzenia mpzp.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Imielin, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast (czarne tło, żółte litery), możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, możliwość zwiększenia interlinii oraz odstępów

między literami, mapa strony, focus wokół elementów nawigacyjnych. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wśród dochodów gminy związanych z różnego rodzaju podatkami, wymienić należy przede wszystkim podatek od nieruchomości – budynków i gruntów. Do czasu skonsumowania poszczególnych ustalonych w planie funkcji (dot. niezabudowanych dotąd terenów), obowiązują podatki zgodne z klasyfikacją użytkową gruntów (tj. rolny lub leśny), które stopniowo – w miarę powstawania nowej zabudowy – zastępowane będą podatkami od nieruchomości. Jako kolejny potencjalny dochód wskazuje się sprzedaż działek będących własnością miasta Imielin i przeznaczonych w planie pod zabudowę. Zakładając, że część nieruchomości w granicach obszaru planu zostanie sprzedana, do dochodów gminy zaliczyć należy związany z tym podatek od czynności cywilno-prawnych. Jeśli przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia planu właściciele nieruchomości, dla których wzrosła ich wartość, zdecydują się na ich sprzedaż, gmina naliczy tzw. rentę planistyczną, stanowiącą kolejny dochód do budżetu. Na skutek realizacji planu powstanie jedna droga dojazdowa (obecnie funkcjonuje jako gruntowa) z ewentualnym uzbrojeniem wodno-kanalizacyjnym. Nie przewiduje się kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Imielin niniejszej uchwały jest uzasadnione.

**BURMISTRZ MIASTA
IMIELIN**

Jan Chwiedacz

