

Projekt

z dnia 14 września 2016 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA
z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa dla terenu przy zbiegu ul. 22 Lipca i ul. Cieszyńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa Nr XXXI/726/2013 z dnia 28 maja 2013 r.

Rada Miejska Mikołowa

stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa Nr XX/247/99 z dnia 14 grudnia 1999 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa Nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r.

i uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa dla terenu przy zbiegu ul. 22 Lipca i ul. Cieszyńskiej

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1 Ustaleniami planu są:

- 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, który obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i jest jej integralną częścią, stanowiąc załącznik Nr 1.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały ponadto są:
 - 1) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. Rysunek planu, zawiera następujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbol cyfrowo-literowy identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego przeznaczenie podstawowe:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej.
4. Rysunek planu, zawiera oznaczenia graficzne nie będące ustaleniami planu, pełniące funkcję informacyjną:
 - 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
 - 2) wodociągi;
 - 3) gazociągi;
 - 4) sieć kanalizacji deszczowej;
 - 5) kablowe linie elektroenergetyczne nN.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne i deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody

teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;

4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

5) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszaru planu;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych;

7) **reklamie** – należy przez to rozumieć reklamę, o której mowa w art. 2 pkt 16a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamy wykorzystujące diody świetlne, w szczególności typu LED, a także telebimy, ekrany plazmowe, wyświetlacze i neony, z wyłączeniem reklam oświetlanych i podświetlanych światłem zewnętrznym;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej, ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami pieszymi i drogami rowerowymi.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. Wyznacza się teren zabudowy usługowej o symbolu 01U, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) stacje obsługi pojazdów, logistyki i spedycji;
- 2) stacje paliw;
- 3) usługi gastronomii i hotelarstwa;
- 4) usługi handlu;
- 5) salony samochodowe;
- 6) składy i magazyny;
- 7) parkingi.

2. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) intensywność zabudowy – 0,05 do 2,0;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 15,0m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 – 18,0m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4;
- 4) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - c) łukowe.

4. Obowiązują zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości - 5,0m od linii rozgraniczającej teren od strony ulicy Cieszyńskiej i 22 Lipca;
- 2) sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do ulicy Cieszyńskiej albo ulicy 22 Lipca;
- 3) dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie: dojazdów, zieleni urządzonej, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej;
- 4) w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń stref wjazdu, w szczególności wagi samochodowe;
- 5) ogólne zasady rozmieszczania nośników reklamowych:
 - a) minimalna odległość wolnostojących reklam od centralnego punktu skrzyżowania drogi krajowej nr 81 i ulicy 22 Lipca – 30,0m,

b) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,0 m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej, ustawionych przez gminę,

c) zakaz lokalizowania reklam świetlnych skierowanych do uczestników ruchu drogi krajowej nr 81;

6) w zakresie standardów jakościowych oraz gabarytów ogrodzeń:

a) zakaz stosowania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, żelbetonowych lub blach od strony dróg publicznych,

b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,80m.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem ustala się:

a) nakaz stosowania utwardzonej nawierzchni placów, dojazdów i miejsc do parkowania,

b) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) dopuszcza się zagospodarowanie niezanieczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,

d) nakaz stosowania, w okresie prowadzenia robót budowlanych, urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wypłukiwanymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów, w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych;

2) w zakresie ochrony powietrza ustala się: zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w ust. 6 pkt. 6;

3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych, w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych prowadzonych w związku z realizacją zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

4) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz gospodarki odpadami, w tym obowiązującymi na terenie gminy.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) nakaz realizacji sieci uzbrojenia terenu jako infrastruktury podziemnej;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych, z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynku do kanalizacji dopuszcza się oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków,

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych bądź grupowych ekologicznych systemów grzewczych opartych o:

a) spalanie paliw w urządzeniach niskoemisyjnych o średniej sprawności rocznej powyżej 80%,

b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,

c) systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

1) obsługa komunikacyjna terenu z ul. 22 Lipca;

2) zjazd z ul. 22 Lipca, należy zlokalizować w maksymalnej odległości od skrzyżowania drogi krajowej nr 81 z ul. 22 Lipca, tj. przy granicy z działką nr 1576/69;

3) z uwagi na lokalizację terenu 01U w sąsiedztwie skrzyżowania drogi krajowej nr 81 (ul. Cieszyńska) i drogi powiatowej nr S3911 (ul. 22 Lipca), zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego należy wykonywać w oparciu o art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych;

4) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca dla samochodów osobowych na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,

b) dla usług gastronomii – 3 miejsca na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,

c) dla usług hotelarstwa – 3 miejsca na każde 10 łóżek,

d) dla pozostałych usług – 3 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej,

e) dla zabudowy magazynowej – 2 miejsca na każde 500m² powierzchni użytkowej.

5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tj:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przystąpienia do scalania i podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 700m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
 - c) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do przyległego pasa drogowego, z tolerancją $\pm 15^\circ$,
 - d) wielkości określone w lit a i b nie są wymagane, gdy następuje wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4. 1 Cały obszar planu położony jest w granicach:

- 1) terenu i obszaru górniczego „Laziska II” KWK „Bolesław Śmiały”;
- 2) złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody.

§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem 01U ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołowa.

§ 7. 1 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronach internetowych gminy.

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

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Mariusz Hanel

OWNY SPECJALISTA
Us. Planowania Przestrzennego i Zagospodarowania
w W. M. Mikołowa

mgr inż. Andrzej S. ...

RADCA PRAWNY
Błażej Szkarłat
K7 3553

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Mikołowa
z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778)

**Rada Miejska Mikołowa
postanawia:**

Ze względu na brak uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa dla terenu przy zbiegu ul. 22 Lipca i ul. Cieszyńskiej, nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia.

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Planowania Przestrzennego i
w Wydziale Gospodarki

mgr inż. arch. 

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia.....2016 r.

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

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778),

**Rada Miejska Mikołowa
postanawia:**

Ze względu na to, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa dla terenu przy zbiegu ul. 22 Lipca i ul. Cieszyńskiej nie przewiduje nowych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie realizacji i zasadach ich finansowania.

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Planowania Przestrzennego i Urbanistyki
w Wydziale Gospodarki Miastem

mgr inż. Andrzej Wojciech Kozłowski

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa dla terenu przy zbiegu ul. 22 Lipca i ul. Cieszyńskiej, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXI/726/2013 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planem objęto obszar o powierzchni 1,01 ha, położony przy zbiegu ulic 22 Lipca i Cieszyńskiej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

Przesłanką do sporządzania w/w projektu planu była potrzeba uwzględnienia potrzeb inwestycyjnych polegających na budowie obiektu kompleksowej obsługi podróżnych przy trasie DK81. Planowane inwestycje mieszczą się w ustaleniach planu obowiązującego w zakresie przeznaczenia, ale szczegółowe rozwiązania planowanych inwestycji wymagają zmian ustaleń rysunku planu.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016, poz. 778) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa dla terenu przy zbiegu ul. 22 Lipca i ul. Cieszyńskiej, uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całokształt ustaleń zawartych w planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne, takie jak:

- ustalenie maksymalnego wskaźnika zabudowy na stosunkowo niskim poziomie (0,50),
- ustalenie parametrów działek budowlanych wydzielanych w procedurze scalania i podziału w zakresie: minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżonego do kąta prostego ($\pm 15^\circ$),
- nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do ulicy Cieszyńskiej, albo ulicy 22 Lipca,
- ograniczenie maksymalnej wysokości budynków do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15m, a pozostałych obiektów budowlanych do nie więcej niż 18m,
- dopuszczenie dachów spadzistych wyłącznie jako dachów dwuspadowych lub wielospadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci przekraczającym 25° ,
- szczegółowe zasady w zakresie lokalizowania reklam,
- ustalenie standardów jakościowych oraz gabarytów ogrodzeń,
- nakaz stosowania utwardzonej nawierzchni placów, dojazdów i miejsc do parkowania,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

realizowane są poprzez:

- nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie niezanieczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,
- nakaz stosowania, w okresie prowadzenia robót budowlanych, urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wyplukiwanymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów, w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych,
- ustalenie dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych ekologicznych systemów grzewczych opartych o: spalanie paliw w niskoemisyjnych urządzeniach o średniej sprawności rocznej powyżej 80%, energię elektryczną, odnawialne źródła energii,
- nakaz wykorzystania do celów budowlanych, w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, wyłącznie nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych prowadzonych w związku z realizacją zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

W obszarze planu brak gruntów chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zarówno leśnych, jak i rolniczych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne,

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze zmiany planu brak obszarów lub obiektów o wartościach kulturowych, czy też mogących stanowić dobra kultury współczesnej,

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

-wycelowanie możliwości lokalizacji przedsięwzięć stwarzających realne zagrożenie znaczącymi uciążliwościami dla terenów mieszkaniowych położonych po zachodniej stronie ulicy 22 Lipca,

-niedopuszczenie do lokalizowania funkcji wymagających ochrony przed uciążliwościami,

-nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości na poziomie ustawowym,

-ukształtowanie poprzez ustalenia planu bezpiecznego układu komunikacyjnego, tj. wprowadzenie zakazu realizacji obsługi terenu z DK81 oraz odsunięcie zjazdu na teren, możliwie daleko od skrzyżowania DK81 z ulicą 22 Lipca,

walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-poszanowanie praw nabytych, zapewniając zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy,

-wykształcenie prawidłowej struktury przestrzennej w zakresie wzajemnego rozmieszczenia przeznaczeń,

prawo własności poprzez:

-uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych właścicieli,

-poszanowanie praw nabytych, zapewniając zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy,

-nie wprowadzanie przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych,

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zagadnienia nie są przedmiotem planu ze względu na stosunkowo niewielki obszar objęty planem, oraz brak znaczących elementów infrastruktury służącej, pośrednio lub bezpośrednio, obronności i bezpieczeństwu Państwa. Jednocześnie ustalenia planu uwzględniają potrzeby prawidłowego funkcjonowania bezpośrednio sąsiadującej drogi krajowej nr 81 zapewniając obsługę jej podstawowej funkcji,

potrzeby interesu publicznego poprzez:

-wprowadzenie funkcji obsługi podróżnych dla istniejącej drogi krajowej nr 81,

-prawidłowe i bezpieczne ukształtowanie układu komunikacyjnego, tj. zakaz obsługi terenu z DK81 oraz odsunięcie zjazdu na teren usługowy, możliwie daleko od skrzyżowania DK81 z ulicą 22 Lipca,

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez: dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem, że sieci należy realizować wyłącznie jako podziemne,

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

-ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków,

-wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu przez 21 dni roboczych, o czym społeczeństwo poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-przeprowadzenie w dniu 2 lipca 2015 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami,

-przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, w tym, z zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków, oraz uwag w okresie wyłożenia do publicznego wglądu.

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016, poz. 778), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 353), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

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

Wprowadzenie terenu usługowego o powierzchni około 1,0 ha, bardzo nieznacznie zwiększa zapotrzebowanie na wodę zarówno w skali miasta jak i w skali rejonu opracowania. Co istotne przez teren przebiega wodociąg O110, który jest w stanie zapewnić odpowiednią do potencjalnego zapotrzebowania ilość wody nie mając wpływu na pozostałych odbiorców. Jakość wody dostarczonej wodociągami jest zgodna z obowiązującymi normami.

- **art. 1, ust. 3:** ważenie interesu publicznego i prywatnego.

W związku z tym, że planem objęto pojedynczą działkę na wniosek zainteresowanego i jednocześnie w obszarze planu nie zachodziła potrzeba wyznaczania celów publicznych, ważenie interesów publicznych i prywatnych polegało na znalezieniu kompromisu, co do wachlarza przeznaczeń i intensywności zagospodarowania terenu, w ramach ustaleń studium.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego został złożony jeden wniosek, który uwzględniono. W dalszym przebiegu procedury planistycznej w zakresie udziału społeczeństwa nie wnoszono zastrzeżeń do przedstawionego projektu planu tj. nie złożono uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu, a na debacie publicznej nie pojawiły się osoby zainteresowane.

Pod koniec procedury sporządzania planu na wniosek komisji Ds. Rozwoju Miasta obniżono maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalną intensywność zabudowy do poziomu odpowiadającego charakterowi terenów, w tym terenów zabudowanych bezpośrednio sąsiadujących, na co wyraził zgodę jedyny zainteresowany, tj. właściciel terenu.

- **art. 1, ust. 4:** uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

· kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar objęty planem przylega bezpośrednio do drogi krajowej nr 81, stanowiąc jednocześnie pojedynczą działkę, obsługiwaną poprzez zjazd z ulicy 22 Lipca bezpośrednio skomunikowanej z DK 81, w związku z czym transportochłonność układu jest niezwykle niska. Sam teren ze względu na niski areal nie wymaga realizacji dodatkowego układu drogowego, gdyż będzie posiadał bezpośrednią obsługę z przyległych istniejących dróg publicznych.

· lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Plan obejmuje teren wyłącznie usługowy w związku z czym zagadnienie nie dotyczy niniejszego dokumentu.

· zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Ze względu na wielkość obszaru objętego planem, jego strukturę własności oraz położenie bezpośrednio przy drogach publicznych o odpowiednio szerokich pasach drogowych, brak jest potrzeby regulowania planem rozwiązań przestrzennych mających na celu ułatwienie przemieszczania się pieszych i rowerzystów w samym obszarze objętym planem, stanowiącym pojedynczą nieruchomość.

· dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Niniejszy plan nie wprowadza nowych terenów zabudowy w stosunku do planu obowiązującego, a jedynie nowe zasady zagospodarowania terenu przeznaczonego wcześniej do zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokument dotyczący analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych został opracowany przez Burmistrza Mikołowa na podstawie art. 32 ust. 1 i w formie informacji został przekazany Radzie Miejskiej Mikołowa. Dokument ten wskazuje na możliwość podejmowania zmian obowiązujących miejscowych planów w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców.

Należy podkreślić, że Rada Miasta, wychodząc naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom właściciela terenu, podjęła uchwałę o zmianie planu obowiązującego, w zakresie, w jakim plan obowiązujący ograniczał możliwość realizacji przeznaczenia w sposób planowany przez właściciela, nie naruszający ładu przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, która wykazała jednak pełną neutralność ustaleń planu

zarówno w zakresie wydatków jak i dochodów własnych gminy, w szczególności ze względu na zachowanie zasadniczego kierunku przeznaczenia jak i brak potrzeb realizacji celów publicznych czy dodatkowej infrastruktury technicznej.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa Nr XX/247/99 z dnia 14 grudnia 1999 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa Nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r.

GLÓWNY SPECJALISTA
ds. Planowania Przestrzennego i Urbanistyki
w Wydziale Gospodarki Miastami

mgr inż.  Wojciech Kłosa