

Projekt

z dnia 11 czerwca 2018 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA IMIELIN**

z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn.zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Imielin

Rada Miasta Imielin

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta 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 2016r.

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta, zwany dalej "planem"

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/173/2017 Rady Miasta Imielin z dnia 28 lutego 2017r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu";
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

3. Załącznikami do tekstu planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Jeżeli w planie 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:
 - schodów wejściowych do budynku, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5m;
 - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25m;
- 3) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 4) "**terenie**" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) "**uciążliwości**" – należy przez to rozumieć: ponadnormatywne standardy emisyjne oddziałujące na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 799 z późn. zm.);
- 6) "**usłudze uciążliwej**" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1405 z późn. zm.);
- 7) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**" – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 50%;
- 8) "**zieleni nieurządzonej**" – należy przez to rozumieć: niepubliczną, naturalnie wegetującą zieleń, będącą wynikiem procesów przyrodniczych lub zorganizowanej działalności człowieka;
- 9) "**zieleni zorganizowanej**" – należy przez to rozumieć: niepubliczną zieleń, której forma stanowi wynik zorganizowanej działalności człowieka, a jej celem jest:
 - a) stworzenie warunków do rekreacji;
 - b) kształtowanie krajobrazu;
 - c) ochrona środowiska.

§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 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 usługowej;
- 6) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 7) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 8) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 9) **ZZN** – teren zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej;
- 10) **ZL** – teren lasu;
- 11) **R** – teren rolniczy;
- 12) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **KK** – teren komunikacji kolejowej;

- 14) **KDS** – teren dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 15) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 16) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 17) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 18) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 19) kubaturowy obiekt chroniony prawem miejscowym przewidziany do wpisania do gminnej ewidencji zabytków;
- 20) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych – 110kV i 20kV;
- 21) szlak rowerowy – wg SUiKZP.

2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym:

- 1) kubaturowy obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica złoża węgla kamiennego „IMIELIN PÓLNOC”;
- 3) granica złoża węgla kamiennego „ZIEMOWIT”;
- 4) cały obszar mpzp – złoża węgla kamiennego „LĘDZINY”
- 5) granica obszaru górniczego "LĘDZINY I";
- 6) cały obszar mpzp – teren górniczy "LĘDZINY I";
- 7) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 452 – Zbiornik Chrzanów;
- 8) drogi serwisowe w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej S1 – przewidziane do przejścia przez miasto Imielin;
- 9) szlak rowerowy im. ks. Jana Kudery;
- 10) sieć napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
- 11) sieć napowietrzna średniego napięcia 20 kV;
- 12) słupowa stacja trafo;
- 13) wewnętrzna stacja trafo;
- 14) granica obszaru aglomeracji Imielin.

3. Zasady oznaczania terenów:

- 1) oznaczenie terenu dróg publicznych składa się z numeru porządkowego oraz symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu i klasę drogi;
- 2) oznaczenie terenu innego niż teren dróg publicznych składa się z litery A, B, C lub D (zgodnie z zasadą nadawania symboli), numeru porządkowego i symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu;
- 3) każdemu terenowi przypisana jest odpowiadająca mu powierzchnia wyrażona w hektarach.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 18 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §18 tekstu planu.

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną dopuszcza się:
 - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością jego zachowania;

- b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25m;
 - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
 - d) wymianę istniejącej zabudowy na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - e) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), bez możliwości pomniejszenia tych odległości;
 - f) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
 - 2,5% – w wypadku wysokości;
 - 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wykluczeniem miejsc do parkowania;
 - g) zachowanie sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 30m.

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 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 799 z późn.zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 3) maksymalna strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie energii słonecznej zawiera się w granicach działek budowlanych, na których te obiekty zostaną usytuowane;
- 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 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., 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" tekstu planu.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu znajdują się następujące kubaturowe zabytki wpisane do rejestru zabytków:
 - a) rej. zab.: A/723/66 – budynek mieszkalny (XIX w.);
 - b) rej. zab.: A/724/66 – budynek mieszkalny (XIX w.);
 - a) w obrębie zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 2187 z późn. zm.);

2) wyznacza się kubaturowy obiekt do ochrony prawem miejscowym, przewidziany do wpisania do gminnej ewidencji zabytków – budkę dróżniczą PKP Imielin przy ul. Św. Brata Alberta 34, w jego obrębie ustala się:

- a) zachowanie wysokości budynku – zgodnie z okresem powstania zabytku;
- b) zachowanie bryły budynku – zgodnie z okresem powstania zabytku;
- c) zachowanie geometrii dachu – zgodnie z okresem powstania zabytku;
- d) zachowanie detalu architektonicznego oraz zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami – zgodnie z okresem powstania zabytku, z dopuszczeniem przebudowy części parterowej – w formie współczesnej, dla potrzeb związanych z dostępem do budynku.

6. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako przestrzeń publiczną wyznacza się teren: **C2.US**;
- 2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" tekstu planu.

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

- 1) obszar planu znajduje się:
 - a) częściowo w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „IMIELIN PÓLNOC”;
 - b) częściowo w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „ZIEMOWIT”;
 - c) w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „LĘDZINY”;
- 2) obszar planu znajduje się:
 - a) częściowo w granicach obszaru górniczego "LĘDZINY I";
 - b) w całości w granicach terenu górniczego "LĘDZINY I";
- 3) obszar planu częściowo znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 452 – Zbiornik Chrzanów;
- 4) konieczność zapewnienia dostępu do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
- 5) warunki grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
- 6) na obszarze planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
- 7) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 799 z późn.zm.);
- 8) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

- 1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m, 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 wypadku 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:

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia – 110kV po 20 m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych;
 - b) średniego napięcia – 20kV po 7,5 m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych;
- 2) w zasięgu pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się:
 - a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek;
 - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 3) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych i wód powierzchniowych śródlądowych w odległości mniejszej niż – 1,5m.

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

- 1) 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 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 2222 z późn. zm.);
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszczenie lokalizowania:
 - przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - zbiorników bezodpływowych;
 - d) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Imielin Rozporządzeniem Nr 36/7 Wojewody Śląskiego z dnia 12 lipca 2007r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Imielin;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
 - b) 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;
 - c) dopuszczenie podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną: wysokiego, średniego i niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami podziemnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
 - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
 - c) dopuszczenie stosowania systemu trójgeneracyjnego;
 - d) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017r., poz. 2624);
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 992 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1289 z późn. zm.).
11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 10%.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A4.MN, A6.MN, A12.MN, B5.MN, B8.MN, B10.MN, B11.MN, B12.MN, B17.MN, B18.MN, B19.MN, C3.MN, C7.MN, C11.MN, C23.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 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) lokalizowanie zabudowy:
 - a) na terenach: A4.MN, A12.MN, A6.MN, B5.MN, B11.MN, C7.MN, C11.MN, C23.MN w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
 - b) na terenach: B8.MN, B10.MN, B17.MN, B12.MN, B18.MN, B19.MN, C3.MN w układzie wolno stojącym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
 - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenach: A4.MN, A6.MN, A12.MN, B5.MN, B8.MN, B10.MN, B11.MN, B17.MN, B18.MN, B19.MN, C3.MN, C7.MN, C11.MN, C23.MN budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m, w tym poddasze użytkowe;

- b) na terenie: **B12.MN** budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m, w tym poddasze użytkowe;
 - c) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 0,6;
 - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu – do 42°;
- 9) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
- a) czerwieni;
 - b) grafitu;
 - c) szarości;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
 - d) dachu zielonego;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone bez miejsc garażowych);
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. 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 – 1000m²;
 - b) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym – 750m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
- a) w układzie wolno stojącym – 16m;
 - b) w układzie bliźniaczym – 14m.

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

- 1) pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym – 1000m²;
- 2) pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym – 750m².

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

- 1) uciążliwych;

- 2) gastronomii;
- 3) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 4) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) handlu opałem;
- 7) warsztatów i myjni samochodowych;
- 8) stacji paliw.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A16.MN-U, A21.MN-U, C19.MN-U, C22.MN-U, D5.MN-U, D7.MN-U, D8.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 zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) wiaty;
 - d) dojścia i dojazdy;
 - e) garaże;
 - f) miejsca do parkowania;
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - h) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy:
 - a) na terenach: **A16.MN-U, C19.MN-U, C22.MN-U, D5.MN-U** w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
 - b) na terenach: **A21.MN-U, D7.MN-U, D8.MN-U** w układzie wolno stojącym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
 - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m, w tym poddasze użytkowe;
 - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna na działkach z zabudową o funkcji:
 - wyłącznie usługowej – 1;
 - mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej – 0,6;
 - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na działkach z zabudową o funkcji:
 - a) wyłącznie usługowej – 50%;

- b) mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej – 30%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działkach z zabudową o funkcji:
 - a) wyłącznie usługowej – 20%;
 - b) mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej – 50%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu – do 42°;
- 9) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni;
 - b) grafitu;
 - c) szarości;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
 - d) dachu zielonego;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone bez miejsc garażowych);
 - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. 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) z funkcją mieszkalną:
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym – 1000m²;
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym – 750m²;
 - b) wyłącznie z funkcją usługową – 1500m².
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
 - a) z funkcją mieszkalną:
 - w układzie wolno stojącym – 16m;
 - w układzie bliźniaczym – 14m;
 - b) wyłącznie z funkcją usługową – 18m.

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

- a) z funkcją mieszkalną:

- pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym – 1000m²;

- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym – 750m²;

b) wyłącznie z funkcją usługową – 1500m².

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji paliw.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C21.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 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 wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
2 kondygnacje nadziemne – 9m, w tym poddasze użytkowe;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1;
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu – do 42°;
- 7) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni;
 - b) grafitu;
 - c) szarości;
- 8) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
 - d) dachu zielonego;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. 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 – 1500m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 18m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500m².

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

- 1) uciążliwych;
- 2) gastronomii;
- 3) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 4) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) handlu opałem;
- 7) stacji paliw.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A15.U, A18.U, A19.U, A20.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 zagospodarowania:
 - a) działalność produkcyjna związana bezpośrednio z działalnością usługową;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) wiaty;
 - d) dojścia i dojazdy;
 - e) garaże;
 - f) miejsca do parkowania;
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - h) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 3 kondygnacje nadziemne – 13m, w tym poddasze użytkowe;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,5;
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 6) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni;
 - b) grafitu;
 - c) szarości;
- 8) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
 - d) dachu zielonego;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w działalności produkcyjnej związanej bezpośrednio z działalnością usługową;
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. 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 – 1500m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 18m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500m².

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu opałem.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.P-U, A2.P-U, C4.P-U, D1.P-U, D6.P-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty produkujące energię elektryczną ze źródeł odnawialnych w zakresie energii słonecznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) wiaty;
 - d) dojścia i dojazdy;
 - e) garaże;

- f) miejsca do parkowania;
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - h) wody powierzchniowe śródlądowe;
 - i) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) na terenach: **C4.P-U, D1.P-U, D6.P-U** – 15m;
 - b) na terenach: **A1.P-U, A2.P-U**:
 - budynków – 20m;
 - budowli – 30m;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,5;
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) kolorystyka dachów dowolna;
- 8) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w działalności produkcyjnej;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku: usługowego, produkcyjnego lub magazynowego.

3. 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 – 1500m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 18m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500m².

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

- 1) na terenach: **C4.P-U, D1.P-U, D6.P-U**:
 - a) uciążliwych;
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - c) handlu opalem.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C2.US ustala się przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) uzupełniający sposób 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) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
1 kondygnacja nadziemna – 5m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,1;
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) kolorystyka dachów dowolna;
- 8) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 4 miejsca do parkowania;
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni terenu.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B20.US ustala się przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia;
 - c) miejsca do parkowania;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A7.ZZN, A9.ZZN, A10.ZZN, A11.ZZN, A13.ZZN, C8.ZZN, C10.ZZN, C16.ZZN, C13.ZZN, C24.ZZN, D2.ZZN, D4.ZZN ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną i zorganizowaną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji;
 - c) na terenach: **C8.ZZN, C16.ZZN, D2.ZZN, D4.ZZN** dojścia i dojazdy;
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe;
 - e) na terenach: **A7.ZZN, A9.ZZN, C8.ZZN, C16.ZZN, D2.ZZN, D4.ZZN** budowle hydrotechniczne;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.ZL, B14.ZL, C1.ZL, C5.ZL, C14.ZL, C15.ZL ustala się przeznaczenie pod las.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.R, A14.R, B3.R, B6.R, B9.R, B13.R, B16.R, C12.R, C17.R ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) dojścia i dojazdy;
 - b) 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) gruntów pod stawami;
 - f) rowów;
- 1) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 2) zakaz lokalizowania budynków.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C18.R ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) dojścia i dojazdy;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:
 - a) zabudowy związanej z hodowlą koni;
 - b) gruntów ornych
 - c) sadów;
 - d) łąk trwałych;
 - e) pastwisk trwałych;

- f) gruntów pod stawami;
- g) rowów;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 9m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,5;
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu – do 42°;
- 8) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni;
 - b) grafitu;
 - c) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
 - d) dachu zielonego;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania;
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni terenu.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A8.WS, B4.WS, C9.WS, D3.WS ustala się przeznaczenie pod powierzchniowe wody śródlądowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budowle hydrotechniczne;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 5m.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B1.KK, B15.KK, D9.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) obiekty do prowadzenia ruchu kołowego;
 - c) wiaty;
 - d) dojścia i dojazdy;
 - e) miejsca do parkowania;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzona;

- 2) lokalizowanie budynków na terenach: **B1.KK, D9.KK**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 9m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,5;
 - b) minimalna – 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 7) geometria dachów: płaskie, jednospadowe o nachyleniu – do 25°;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania;
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni terenu.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDS, 2.KDS, 3.KDZ, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogi publiczne klasy ekspresowej, oznaczone na rysunku planu: **KDS**;
- 2) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu: **KDZ**;
- 3) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu: **KDL**;
- 4) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: **KDD**.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15m;
- 2) dla terenu: **1.KDS** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 100m ÷ 102m oraz 0m ÷ 100m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi w granicy planu, pozostała część szerokości drogi znajduje się poza obszarem planu;
- 3) dla terenu: **2.KDS** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13m ÷ 96,5m;
- 4) dla terenu: **3.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 16m ÷ 17,5m;
- 5) dla terenu: **4.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20m ÷ 22m;
- 6) dla terenu: **5.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
- 7) dla terenu: **6.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 16,5m;
 - b) powiązanie z terenem **1.KDS** – wyłącznie z drogą serwisową, w granicach tego terenu;
- 8) dla terenu: **7.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 15,5m;
- 9) dla terenu: **8.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
- 10) dla terenu: **9.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 22,5m ÷ 34,5m;

- 11) dla terenu: **10.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 13m;
- 12) dla terenu: **11.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7m ÷ 16m;
- 13) dla terenu: **12.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 14) dla terenu: **13.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 15) dla terenu: **14.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 16) dla terenu: **15.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A17.KDW, B2.KDW, B7.KDW, C6.KDW, C20.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury;
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) zieleń urządzona.

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

- 1) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10m;
- 2) dla terenu: **A17.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,5m ÷ 10m;
 - b) powiązanie z terenem **2.KDS** – wyłącznie z drogą serwisową, w granicach tego terenu;
 - c) plac do zawracania samochodów;
- 3) dla terenu: **B2.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5m ÷ 7m;
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 4) dla terenu: **B7.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 10,5m;
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 5) dla terenu: **C6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5m ÷ 8m;
- 6) dla terenu: **C20.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 6,5m.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin.

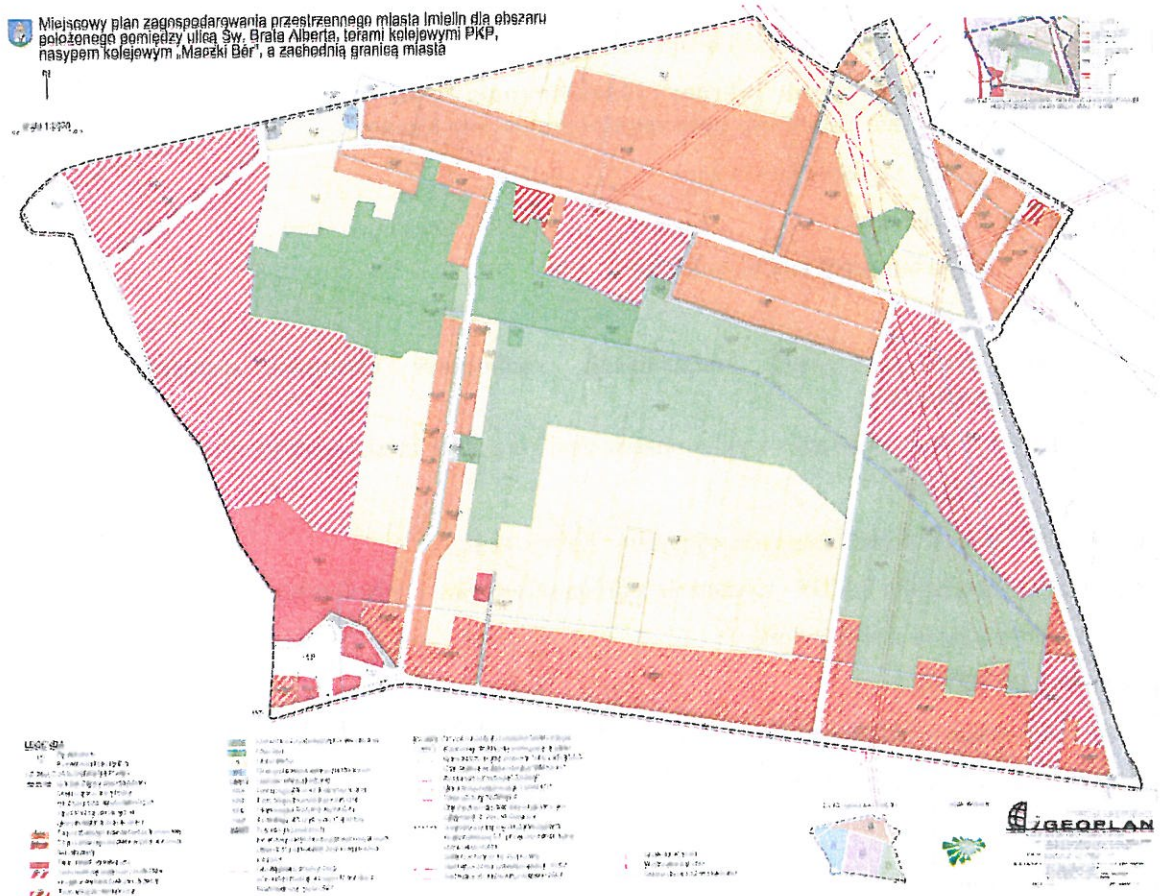
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

BURMISTRZ MIASTA
IMIELIN
mgr inż. Jan Chwiędacz

Radca Prawny
Damian Kordek
Damian Kordek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Imielin
z dnia.....2018 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Imielin

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami
kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta**

Rada Miasta Imielin działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn.zm.) postanawia nie uwzględnić następujących uwag:

Lp.	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
PIERWSZE WYŁOŻENIE					
1.	osoba fizyczna	1. Wniesiono o zaznaczenie na planie jaka część działki zostanie przejęta na rzecz drogi gminnej 5.KDL.	Dz. nr 157.	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ZZN: teren zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej; KDL: teren dróg publicznych klasy lokalnej.	Uwaga nieuwzględniona. Zakres przestrzenny zajęcia działki strony przez planowaną drogę wynika z relacji pomiędzy liniami rozgraniczającymi a granicami działek. Z pomiaru ekranowego wynika, że jest to pas o szerokości w przedziale 3m ÷ 0,8m i łącznej powierzchni 663m ² .
		2. Wniesiono o uszczegółowienie w opisie planu szerokości: terenu zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej - A10.ZZN i A11.ZZN (po uwzględnieniu uwagi nr 2.2. tereny: A11.ZZN, A13.ZZN) do 0,5 m.	Dz. nr 157.	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ZZN: teren zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej; KDL: teren dróg publicznych klasy lokalnej.	Uwaga nieuwzględniona. Pas terenu zieleni ZNZ został ustalony na szerokości 3 m. Wg organu sporządzającego projekt planu jest to minimalna szerokość, jaka pozwoli zrealizować jego funkcję, w tym ochronną. Należy podkreślić, że jest to otwarcie nowych terenów pod zabudowę, na działce o relatywnie nieznacznej szerokości w sąsiedztwie terenów przewidzianych pod szeroko rozumianą aktywność gospodarczą, co będzie wiązało się ze zmożonym ruchem komunikacyjnym. Biorąc pod uwagę bezpieczeństwo publiczne w ruchu kołowym, potrzebę ograniczania powiązań z drogą gminną oraz potrzebę przeciwdziałania skutkom uciążliwości komunikacyjnej, zasadne jest wprowadzenie terenu zieleni zgodnie z rysunkiem planu.
		3. Wniesiono o uszczegółowienie w opisie planu szerokości: terenu przeznaczanego pod drogę wewnętrzną, która będzie musiała być wydzielona po umieszczeniu na planie terenu zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej - A10.ZZN i A11.ZZN (po uwzględnieniu uwagi nr 2.2. tereny: A11.ZZN, A13.ZZN); Jednak zgodnie z §14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który mówi o tym, że: „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do	Dz. nr 157.	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ZZN: teren zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej; KDL: teren dróg publicznych klasy lokalnej.	Uwaga nieuwzględniona. Brak jest podstaw do potwierdzenia prawa wyższego rzędu – ogólnie obowiązującego. W takich okolicznościach należy posługiwać się obowiązującym kontekstem prawnym.

		przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m.” Wobec powyższego zaproponowano wydzielenie ww. pasa drogi wewnętrznej.			
		4. Wnieiono o uszczegółowienie w opisie planu odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy – 4 m od drogi wewnętrznej (w sumie 7,5 m od drogi gminnej), zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.	Dz. nr 157.	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ZZN: teren zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej; KDL: teren dróg publicznych klasy lokalnej.	Uwaga nieuwzględniona. Odległość lokalizowania zabudowy reguluje rysunek planu w zakresie wyznaczonej linii zabudowy. Ponadto przy sytuowaniu budynków należy stosować prawo budowlane – jako akt ogólnie obowiązujący. Brak jest podstaw do potwierdzenia prawa wyższego rzędu – ogólnie obowiązującego.
2.	osoba fizyczna	Wnieiono o rozważenie poszerzenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D5.MN-U w celu wyrównania głębokości zabudowy, analogicznie jak dla zabudowy w liniach rozgraniczających na dz. nr 42 i częściowo 129/43 (200 m od pasa drogowego ul. Św. Brata Alberta) oraz w miarę możliwości poprowadzenie prostej linii rozgraniczającej (tj. bez zbędnych uskóków). Wnioskodawczyni powołuje się na zapisy uzasadnienia odnośnie spełnionych oczekiwań mieszkańców, analiz zapotrzebowania na funkcje wyrażone w postaci wniosków do mpzp oraz realizacji nowej zabudowy na zasadzie uzupełnienia lub kontynuacji istniejącego zainwestowania, które nie są zasadne w kontekście przeznaczenia. Jej nieruchomości pod ZZN – tereny zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej oraz wyznaczenia 20-metrowego (w każdą stronę od skrajnych przewodów) pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 110 kV i 20 kV.	Dz. nr: 63, 64.	ZZN: teren zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej; WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych.	Uwaga nieuwzględniona. Przyjęcie uwagi skutkowałooby naruszeniem ustaleń studium.
DRUGIE WYŁOŻENIE					
3.	osoba fizyczna	Prośba o skorygowanie przebiegu projektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy w taki sposób, aby stanowiła kontynuację linii wyznaczonej z kierunku wschodniego (powinno być zachodniego), o odległości od pasa	Dz. nr 757/94; obręb GAĆ.	MN: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Uwaga przyjęta w części. Linia zabudowy została przesunięta w kierunku ul. Drzymały o ok. 5m. W wyniku tej zmiany część działki, na której może powstać budynek, posiada głębokość ok 18m. Sposób uwzględnienia uwagi wynika z generalnej, przyjętej zasady polegającej na wycofywaniu linii zabudowy na

		drogowego równej 5m.			nieruchomościach, w celu stworzenia warunków do wydzielenia miejsc do parkowania. Przebieg linii zabudowy wpisuje się również w stan faktyczny w zakresie sposobu usytuowania budynków. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, po stronie pn. od ul. Drzymały budynki są generalnie wycofane, a przyjęte rozwiązanie przed rozpatrzeniem uwagi jak i po, wpisuje się w ten trend.
4.	osoba fizyczna	1. Wniesiono o zmianę przeznaczenia z D6.P-U na KDW – drogę wewnętrzną.	Dz. nr 244/77; obręb GAĆ.	P-U: Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Zgodnie z ustaleniami planu i stanem faktycznym działka może zostać zachowana jako droga, w tym użytek dr. Niezależnie od powyższego w granicy terenu P-U dopuszcza się wydzielenie na odrębnych działkach dojazdów. Formalnie zatem uwaga nie zostaje uwzględniona, natomiast podniesiona intencja może zostać zrealizowana.
		2. Wniesiono o zmianę przeznaczenia z D6.P-U na MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.	Dz. nr: 245/77; 247/77; obręb GAĆ.	P-U: Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uwaga nieuwzględniona. Przyjęcie uwagi skutkowałooby naruszeniem ustaleń studium. Należy ponadto podkreślić, że przedmiotowe działki stanowią kontynuację wyznaczonego w studium kompleksu terenu pod szeroko rozumianą aktywność gospodarczą, w sąsiedztwie linii kolejowej i ul. Klonowej – czyli w sąsiedztwie generującym uciążliwość dla funkcji mieszkalnej. Tereny z dopuszczoną funkcją mieszkalną na skrzyżowaniu ul. Klonowej z Brata Alberta zostały ograniczone do minimum, uznany został jedynie stan faktyczny oraz wynegocjowany na etapie sporządzania studium. Uformowany został zwarty obszar o symbolu MN-U, który w konsekwencji (zgodnie z ustaleniami planu) może ulec transformacji w kierunku wyłącznie usługowym, w konsekwencji eliminującym zabudowę mieszkaniową.
5.	osoba fizyczna	Prośba o zmianę przeznaczenia z zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.	Dz. nr: 146/70; 147/69; 223/68; 154/69; 155/70; 269/71; 331/156; obręb GAĆ.	MN-U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej; ZZN – Teren zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej; R – teren rolniczy; WS – Teren wód powierzchniowych śródlądowych.	Uwaga nieuwzględniona. Przyjęcie uwagi skutkowałooby naruszeniem ustaleń studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Imielin

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Imielin

o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 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 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 2077 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.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Imielin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXVII/173/2017 Rady Miasta Imielin z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 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) oraz z uwzględnieniem wniosków mieszkańców. Projekt miejscowego planu w kontekście terenów z możliwością realizacji zabudowy, przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod funkcje: MN: mieszkaniową – jednorodzinną, MN-U – mieszkaniowo-usługową, U: usługową oraz P-U: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Koncepcja częściowo sankcjonuje stan istniejący, jednak wydziela również dodatkowe tereny inwestycyjne, które uzupełniają niezagospodarowane luki, bądź poszerzają zasięg przestrzenny występującej zabudowy, ale również aktywizują zupełnie nowe obszary (m.in. tereny P-U i U w rejonie projektowanej drogi ekspresowej), zgodnie z polityką przestrzenną Studium. Plan wyznacza także granice terenów „zielonych”, tj. zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej, lasów, rolniczych oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wprowadza dwa tereny US: usług sportu i rekreacji (w przypadku C2.US – z możliwością zabudowy) oraz tereny komunikacji kolejowej i kołowej.

Wprowadzenie dla terenu C21.U przeznaczenia niezgodnego ze Studium (które przeznacza go na teren otwarty z zakazem lokalizowania zabudowy) wynika z istniejącego zainwestowania działki w postaci warsztatu samochodowego. Analogicznie sytuacja wygląda na terenie C18.R, na którym plan dopuszcza zabudowę związaną z hodowlą koni – wydane pozwolenie na budowę. Także w stosunku do obowiązującego Studium skorygowana została linia rozgraniczająca pomiędzy terenem lasu (A5.ZL), a terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A6.MN), na rzecz tego drugiego, co wynika ze stanu istniejącego oraz prawnego, w tym wydanego pozwolenia na budowę oraz uzyskanej zgody na wyłączenie z produkcji leśnej. Inaczej zaprojektowany został również układ komunikacyjny w zachodniej części obszaru planu w obrębie terenów produkcyjno-usługowych, jednakże zapisy studium dopuszczają na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego korekty przebiegu projektowanych odcinków dróg przy założeniu konieczności zachowania sieciowego układu połączeń istniejących i projektowanych punktów charakterystycznych – skrzyżowań. W tym przypadku rolę drogi, z której zrezygnowano, przejmie droga serwisowa w ramach projektowanej drogi ekspresowej.

Północno-wschodni kraniec analizowanego terenu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin w rejonie ulic Satelickiej, Kolejowej, Drzymały, Dobrej i Wyzwolenia, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Imielin Nr VII/35/2011 z dnia 27 kwietnia 2011 r. Projektowane opracowanie w odniesieniu do ww. aktu prawa miejscowego wprowadza zmiany w zakresie przekształcenia części terenu będącego własnością Gminy Imielin z mieszkaniowego - jednorodzinnego na US: teren usług sportu i rekreacji, co wynika faktycznego sposobu użytkowania. W pozostałej części przedmiotowego obszaru obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan. W takich okolicznościach proces zabudowywania terenów przebiega na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Instrument ten uznaje się za niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, w związku z czym uchwalenie planu pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego;

- walory architektoniczne i krajobrazowe – większość obszaru opracowania (poza terenami zabudowy wzdłuż ul. Św. Brata Alberta) znajduje się w granicach jednostki, którą w ramach obowiązującego Studium

nazwano zespołem urbanistycznym „Gać – północny-zachód”. Obecnie cechuje go najmniejszy stopień zurbanizowania, gdzie dominującymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej są tereny rolne, zieleń urządzone oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i związanej z aktywnością gospodarczą. Obowiązujące Studium, a w myśl za nim przedmiotowy plan, kształtują zmiany przestrzenne analizowanego terenu w kierunku zwiększenia powierzchni obszarów inwestycyjnych, kosztem przestrzeni dotąd niezabudowanych. Funkcje produkcyjno-usługowe oraz usługowe pojawiły się w zwartych kompleksach, w rejonie projektowanej drogi ekspresowej na zachodzie i terenów kolejowych we wschodniej części oraz jako usankcjonowanie stanu istniejącego przy ul. M. Drzymały. Liczne nowe tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej (MN) oraz mieszkaniowej - jednorodzinnej lub usługowej (MN-U), każdorazowo uzupełniają lub kontynuują występujące obszary o analogicznej funkcji. W ramach ustaleń szczegółowych plan określa dla nich parametry i wskaźniki zabudowy, mające na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe sąsiedztwa. Co więcej, uwzględnia występowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wyznacza budynki do ochrony prawem miejscowym, przewidziane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków. Krajobraz terenów w centralnej części planu, wchodzących w skład systemu obszarów zielonych, został uwzględniony wprowadzeniem odpowiednich przeznaczeń z zakazem lokalizowania budynków.

Na obszarze opracowania nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym plan nie wprowadza 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, uwzględniające występowanie obszaru aglomeracji Imielin, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 36/7 Wojewody Śląskiego z dnia 12 lipca 2007 r. oraz głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 – Zbiornik Chrzanów.

Obszar planu znajduje się częściowo w zasięgu udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Imielin Północ” oraz „Ziemowit” oraz w całości w granicach złoża węgla kamiennego „Lędziny”, jak również obszaru (częściowo) i terenu górniczego (w całości) „Lędziny I”.

W zasięgu opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na analizowanym terenie wyróżnia się leśne użytki gruntowe, dla których plan częściowo przewiduje przeznaczenia inne niż leśne (między innymi drogi publiczne), w związku z czym wymagały one uzyskania zgody zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na terenie B14.ZL zostało podtrzymane przeznaczenie leśne (użytek leśny) – zgodnie z „Uproszczonym planem urządzenia lasu (...)” dla użytków wykazanych w ewidencji gruntów. Istniejące grunty rolne nie zaliczają się do chronionych, dodatkowo położone są w granicach administracyjnych miasta, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) na terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną, magazynową lub składową w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 10%-50%. Jednocześnie wyznacza tereny zieleni nieurządzonej lub zorganizowanej (min. udział pbc 80%), lasu, rolnicze oraz wód powierzchniowych śródlądowych, które składają się na system „obszarów zielonych” Imielina. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, czy terenów rolnych i zielonych, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego;

• wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza konkretne ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, uwzględniając występowanie dwóch budynków mieszkalnych wpisanych do rejestru zabytków oraz ustalając konieczność ochrony prawem miejscowym przewidzianego do wpisania do gminnej ewidencji zabytków obiektu kubaturowego przy ul. Św. Brata Alberta 34. 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 niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska i przyrody, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 799 z późn. zm.), zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę względem której inwestor posiada prawo do dysponowania oraz wprowadza ochronę przed hałasem poprzez uwzględnienie maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu: na terenach MN, MN-U i US, kolejno jak dla: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów mieszkaniowo-usługowych oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Dla funkcji usługowej w ramach przeznaczeń MN i MN-U i części U zakazuje lokalizowania usług uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamienia, metali lub drewna z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych oraz stacji paliw (również dla terenów P-U obowiązuje zakaz lokalizowania usług uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami oraz handlu opałem). Określa również konieczne do uwzględnienia podczas zagospodarowywania działek, granice pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych 110 kV i 20 kV.

W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.) oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 799 z późn. zm.). Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Dodatkowo nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej w stosunkowo niewielkim stopniu. Projektowana zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa została przewidziana jako uzupełnienie i poszerzenie istniejącej, jednak mimo powyższego, konieczne okazało się wprowadzenie obsługujących ją nowych odcinków komunikacji samochodowej, tj. dróg publicznych klasy lokalnej oraz dróg wewnętrznych. Dodatkowo, niektóre istniejące ulice będą wymagały dostosowania do wprowadzonych w uchwale parametrów technicznych. Część projektowanych terenów inwestycyjnych wymaga uzbrojenia w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną, gdyż pełen dostęp do obu ww. mediów posiadają jedynie budynki wzdłuż ul. Św. Brata Alberta. Teren w rejonie projektowanej drogi ekspresowej w ramach obowiązującego Studium został określony jako predysponowany do rozwoju aktywności gospodarczej, a jego zagospodarowanie przyczyni się do aktywizacji i rozwoju gospodarczego gminy (podobnie jak tereny usługowe). Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie szeroko rozumianej działalności gospodarczej;

- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób nie stojący w sprzeczności z obowiązującym Studium;

- 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 i rozbudowę układu komunikacyjnego, wyznaczenie na przestrzeń publiczną terenu C2.US – usług sportu i rekreacji, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Co więcej, przedmiotowe opracowanie bierze pod uwagę potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze i wprowadza tereny: zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej, lasu, rolnicze, usług sportu i rekreacji bez możliwości zabudowy oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców;

- 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. Wprowadzając granice pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych nakazuje zagospodarowanie nieruchomości w ich zasięgu w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych. Plan nie ograniczając również 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 oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również poprzez dwukrotne wyłożenie ww. dokumentów do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Imielin).

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałą Nr XXVII/173/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Św. Brata Alberta, torami kolejowymi PKP, nasypem kolejowym „Maczki Bór”, a zachodnią granicą miasta, Rada Miasta Imielin podjęła dnia 28 lutego 2017 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Imielina 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;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- przedłożył projekt planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, uzyskując pozytywną opinię;

- wystąpił i uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, odniósł się do nich oraz wprowadził do projektu planu stosowne zmiany, w szczególności dotyczące:

- > dopuszczenia realizowania zasilania w średnie i niskie napięcie liniami napowietrznymi, zgodnie z uwagą Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Będzinie;

- > wydzielenia w liniach rozgraniczających i oznaczenia symbolem WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych cieku Imielinka, z pominięciem gruntów leśnych, na których ich ochrona zapewniona jest na mocy przepisów odrębnych oraz niewielkiego odcinka na terenach A1.P-U i A2.P-U, gdzie organ sporządzający projekt uznał, że podczas zainwestowania terenu konieczna będzie reorganizacja odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenia zapisów zapewniających ochronę oraz dostęp do cieku – zgodnie z uwagami Śląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;

- > skorygowania na terenie B10.MN linii zabudowy w sposób uwzględniający wymogi wynikające z zasad lokalizowania budynków w sąsiedztwie terenów kolejowych (ograniczono ją do budynku istniejącego), natomiast tereny wskazane przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Katowicach zostały uwzględnione (przed opiniowaniem i uzgadnianiem) wyłącznie w sposób nienaruszający ustaleń Studium, z zachowaniem infrastruktury związanej z transportem kolejowym;

> uwzględnienia stanowiska Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, odnośnie włączenia poszczególnych dróg niższych klas technicznych do linii rozgraniczających drogi ekspresowej S1;

- wystąpił do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o ponowne uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzyskał pozytywne uzgodnienie;

- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

- skierował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 22 stycznia 2018 r.; jednocześnie wyznaczył termin do dnia 12 lutego 2018 r. na wnoszenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

- w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, z czego 1 została uwzględniona w całości, 1 częściowo, a 1 nieuwzględniona;

- skierował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na Komisję Budżetu i Rozwoju Miasta;

- w wyniku stanowiska ww. komisji wprowadził do projektu planu istotne zmiany, tj. wykluczył możliwość realizacji zabudowy szeregowej oraz zwiększył minimalny parametr działki pod zabudowę z funkcją mieszkalną, co skutkowało koniecznością powtórzenia procedury planistycznej od etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

- skierował ponownie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2018 r. do 24 maja 2018 r., organizując dyskusję publiczną w dniu 7 maja 2018 r. oraz wyznaczając termin na wnoszenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 7 czerwca 2018 r.;

- w wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag, z czego 3 zostały uwzględnione w całości, 1 częściowo, a 2 nieuwzględnione;

- przedłożył Radzie Miasta Imielin projekt planu miejscowego;

- zakończył prace związane ze sporządzeniem niniejszej zmiany planu miejscowego oraz skompletował dokumentację planistyczną.

• 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 zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza lokalizowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników bezodpływowych oraz nakazuje uwzględnienie wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Imielin Rozporządzeniem Nr 36/7 Wojewody Śląskiego z dnia 12 lipca 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Imielin. W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania, bądź poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu, ale również dopuszcza podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi.

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 są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, usługowe oraz przemysłowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, realizację terenów usług sportu i rekreacji, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Uwzględnia także potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze realizując tereny: zieleni zorganizowanej lub nieurządzonej, lasów, czy wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Imielin, 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.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa przeważnie będzie uzupełniała lub kontynuowała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Mimo powyższego, nowe usługowe i przemysłowo-usługowe tereny inwestycyjne z pewnością będą wymagały dodatkowych rozwiązań w zakresie komunikacji zbiorowej, podobnie jak projektowana zabudowa mieszkaniowa w rejonie ul. Drzymały. System autobusowej komunikacji miejskiej w Imielinie obecnie obsługiwany jest przez Komunikacyjny Związek Komunalny Górnosląskiego Okręgu Przemysłowego (KZK GOP) oraz Miejski Zarząd Komunikacji w Tychach (MZK Tychy). Wzdłuż przebiegającego przez obszar opracowania odcinka ul. Św. Brata Alberta zlokalizowane są trzy przystanki KZK GOP, natomiast przystanki MZK Tychy znajdują się poza granicami opracowania – najbliższe w rejonie ul. Dobrej oraz ul. Krótkiej. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 100 m w kierunku południowo-wschodnim.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów ustalenia planu nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się ww. użytkowników na poszczególnych obszarach. Ponadto, ul. Św. Brata Alberta posiada w swoich liniach rozgraniczających chodniki i ścieżki rowerowe.

Miasto Imielin nie posiada sporządzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jest dodatnia, co oznacza, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie miastu zyski finansowe. Wyznaczono ok. 29,55 ha powierzchni nowych terenów pod funkcję mieszkalną oraz 32,34 ha – pod działalność gospodarczą, na których szacuje się, że może powstać ok. 18.000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej oraz ok. 280.000 m² powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną zabudową tych terenów. Ponadto przewiduje się dochody ze sprzedaży nieruchomości miasta o łącznej powierzchni ok. 11,11 ha oraz z renty planistycznej. Miasto poniesie również koszty związane z realizacją ustaleń planu. Zakłada się budowę dwóch odcinków dróg publicznych klasy lokalnej o łącznej długości 1.120 m oraz budowę wodociągu o długości 850 m i kanalizacji sanitarnej o długości 1.850 m. Konieczny będzie także wykup części gruntów na ww. inwestycje lub wypłata odszkodowania w związku z wyżej wymienionymi inwestycjami oraz w związku z przeznaczeniem gruntów prywatnych na poszerzenie w liniach rozgraniczających dróg istniejących.

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 oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

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

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Geodezji
mgr inż. arch. Magdalena Kryczek