



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 14 lutego 2018 r.

Poz. 977

## UCHWAŁA NR 540/2018 RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 8 lutego 2018 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po zlikwidowanej kolei piaskowej położonego w rejonie ulicy Rozwojowej w Siemianowicach Śląskich**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr 307/2016 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po zlikwidowanej kolei piaskowej położonego w rejonie ulicy Rozwojowej w Siemianowicach Śląskich wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr 364/2017 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 307/2016 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 19 grudnia 2016 r.

**Rada Miasta Siemianowic Śląskich stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po zlikwidowanej kolei piaskowej położonego w rejonie ulicy Rozwojowej w Siemianowicach Śląskich nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siemianowice Śląskie” przyjętego uchwałą Nr 720/2006 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 22 czerwca 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu po zlikwidowanej kolei piaskowej położonego w rejonie ulicy Rozwojowej w Siemianowicach Śląskich**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu po zlikwidowanej kolei piaskowej położonego w rejonie ulicy Rozwojowej w Siemianowicach Śląskich, zwany dalej „planem”, składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Siemianowic Śląskich o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Siemianowic Śląskich o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni 37,98 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe i literowo-cyfrowe identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu;
- 5) tereny o określonym przeznaczeniu:

a) **PU1** – teren zabudowy przemysłowo-usługowej,

b) **ZI1** – teren zieleni izolacyjnej,

c) tereny komunikacji:

- **KDZ1** – teren drogi publicznej klasy „zbiorczej”,

- **KDL1** – teren drogi publicznej klasy „lokalnej”,

- **KDD1** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowej”,

- **KDW1** – teren drogi wewnętrznej.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na mocy przepisów odrębnych lub planu:

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego: „Barbara-Chorzów 2” – ID 17177,
- 2) obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Rozalia” – ID 6874 oraz „Siemianowice” – ID 365,
- 3) obiekty zabytkowe:
  - schron bojowy żelbetowy z kopułą, oznaczony cyfrą „1”,
  - schron pochodzący z czasów drugiej wojny światowej, oznaczony cyfrą „2”.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu (w tym wynikające z treści mapy zasadniczej):

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 3) przebieg istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) przebieg istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 5) przebieg istniejącej sieci gazowej;
- 6) przebieg istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 7) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 (2,5 MPa);
- 8) obszar planu znajduje się w korytarzu spójności obszarów chronionych „Brynica”.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie lub działce budowlanej, z co najmniej 50% udziałem powierzchni zagospodarowania, a nie będące przeznaczeniem dopuszczalnym;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu lub działki budowlanej, inne niż podstawowe, które go uzupełnia;
- 4) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć ustalenia o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne i nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzaniu wód deszczowych oraz odprowadzaniu ścieków oraz stacje transformatorowe;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażony w %;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) **wysokość budynku** – wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) **wysokość obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, z wyjątkiem budynków, mierzona od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 11) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę o określonym przeznaczeniu i gabarytach:
  - a) istniejącą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem obowiązującym na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu;

- 12) **budynkach usługowych** – należy przez to rozumieć budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług administracyjno-biurowych (np. usługi prawne, finansów), usług towarzyszących zabudowie produkcyjno-usługowej, handlu hurtowego i detalicznego, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych;
- 13) **budynki produkcyjno-przemysłowe** – należy przez to rozumieć budynki (lub ich części) w zakresie obiektów związanych z działalnością produkcyjną, składów i magazynów, garaży, wiat magazynowych;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) tereny pod zabudowę należy lokalizować w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie terenu oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych oraz:
  - a) nakazem lokalizacji nowych budynków, przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) nakazem (w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony dróg publicznych) lokalizowania obiektów budowlanych w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
  - c) dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury,
  - c) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków położonych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, z nakazem nie zmniejszania odległości budynku od drogi,
  - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:
    - sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetycznej,
    - stacji transformatorowych,
    - sieci teletechnicznej oraz urządzeń telekomunikacyjnych.

#### **§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje nakaz:
  - a) odwadniania powierzchni terenów mogących powodować zanieczyszczenie wód poprzez ujęcie wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne,
  - b) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
  - c) stosowania ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje zakaz:
  - a) zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych,
  - b) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz gruntu,

- c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
  - d) odprowadzania ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do systemów kanalizacji zbiorczej,
  - e) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
  - f) na terenie **PU1** lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku poważnej awarii,
  - g) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem, przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,
  - h) składowania odpadów w zakresie lokalizacji usług polegających na zbieraniu i magazynowaniu odpadów, przy czym zakaz nie dotyczy odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na terenie nieruchomości;
- 3) dopuszcza się:
- a) stosowanie indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii,
  - b) lokalizację urządzeń odwadniających wraz z systemem zabezpieczeń;
- 4) w zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 5) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§ 7. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, wskazuje się na występowanie udokumentowanych złóż węgla kamiennego: „Barbara-Chorzów 2” – ID 17177, „Rozalia” – ID 6874 oraz „Siemianowice” – ID 365, gdzie wymagania w zakresie ochrony złóż kopalin określone są przepisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze.**

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

- 1) w obrębie terenu oznaczonym symbolem **PU1** występują obiekty zabytkowe (wpisane do gminnej ewidencji zabytków) chronione na mocy planu:
  - a) schron bojowy żelbetowy z kopułą, oznaczony cyfrą „1”,
  - b) schron pochodzący z czasów drugiej wojny światowej, oznaczony cyfrą „2”;
- 2) obowiązuje nakaz zachowania gabarytów obiektów schronów;
- 3) działania inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia (DN 150) obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r. poz. 640).

**§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** oraz minimalne powierzchnie działek i szerokości frontu działek:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **PU1**:
  - a) minimalna powierzchnia działki 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 2) kąt położenia granic działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego pasa drogowego w przedziale od 70° do 120°.

§ 11. 1. Ustala się **zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji** poprzez rozbudowę i budowę systemów komunikacji z istniejących i projektowanych:

- 1) dróg publicznych:
  - a) klasy zbiorczej: oznaczonej symbolem **KDZ1**,
  - b) klasy lokalnej: oznaczonej symbolem **KDL1**,
  - c) klasy dojazdowej: oznaczonej symbolem **KDD1**;
- 2) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW1**.

2. Ustala się następujące **minimalne liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji**:

- 1) dla realizowanych funkcji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - b) dla zabudowy obiektami hurtowni, usług biurowych, usług rzemieślniczych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla 10 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - c) dla zabudowy obejmującej działalność produkcyjną w zakresie składów i magazynów nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni placów składowych i magazynowych i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla 10 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - d) dla zabudowy obiektami obejmującymi działalność produkcyjną w zakresie działalności przemysłowej i usług rzemiosła nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla 10 osób zatrudnionych na 1 zmianę;
- 2) dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji, zgodnie z pkt 1;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona zgodnie z pkt 1 lub w przypadku obiektów o funkcji mieszanej zgodnie z pkt 2, nie może być mniejsza niż 2 miejsca;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów wielopoziomowych;
- 5) w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania wymagane jest uwzględnienie miejsc parkingowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1% ilości minimalnych miejsc do parkowania.

§ 12. 1. Ustala się następujące ogólne **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację instalacji pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3.
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

### 2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej występującej w pasach dróg **KDZ1, KDL1, KDD1, KDW1**;
- 2) zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

### 3. Odprowadzanie ścieków przemysłowych:

- 1) poprzez system rozdzielczy kanalizacji zbiorczej oraz poprzez rozbudowywaną sieć do oczyszczalni, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne, jako rozwiązanie tymczasowe.

**4. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:**

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne.

5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** z sieci elektroenergetycznej.

6. **Zasady łączności telekomunikacyjnej** z sieci teletechnicznej.

7. **Zaopatrzenie w energię cieplną i gaz:**

- 1) dopuszcza się indywidualne lub grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło oparte o:
  - a) sieć ciepłowniczą,
  - b) media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska i stosujące paliwa ekologiczne nisko emisyjne lub alternatywne źródła energii;
- 2) zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej.

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

- 1) 30%, dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **PU1**;
- 2) 5%, dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZI1**, **KDZ1**, **KDL1**, **KDD1**, **KDW1**.

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

§ 14. 1. Wyznacza się **teren zabudowy przemysłowo-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **PU1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki produkcyjno-przemysłowe,
  - b) budynki usługowe,
  - c) budynki magazynowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki garażowe,
  - b) pylony, maszty,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) dojścia, dojazdy,
  - e) ciągi piesze i rowerowe,
  - f) miejsca postojowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny: 3,
  - b) minimalny: 0,02;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku produkcyjno-przemysłowego, usługowego, magazynowego: do 25 m,
  - b) wysokość budynku garażowego: do 12 m,
  - c) wysokość pylonów i masztów: do 35 m,
  - d) wysokość obiektów budowlanych w zakresie budynków i budowli: do 15 m, z zastrzeżeniem lit. a-c;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynku:
  - a) produkcyjno-przemysłowego, usługowego, magazynowego, według indywidualnych rozwiązań projektowych,
  - b) budynku garażowego, według indywidualnych rozwiązań projektowych;
- 6) kształt dachu:
  - a) dachy jednospadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 2° do 30°,
  - b) dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie do 7° i kolebkowe;
- 7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy „zbiorczej”, oznaczonej symbolem **KDZ1** – 6 m,
    - od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy „lokalnej”, oznaczonej symbolem **KDL1** – 6 m,
    - od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy „dojazdowej”, oznaczonej symbolem **KDD1** – 6 m,
    - od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną, oznaczonej symbolem **KDW1** – 6 m,
    - od strony ulicy ks. Jana Frenzla (tj. drogi krajowej nr 94) zlokalizowanej poza obszarem planu – min. 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej,
  - b) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki.

§ 15. 1. Wyznacza się **teren zieleni izolacyjnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) zieleni nieurządzona,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) ciągi piesze i rowerowe,
  - e) miejsca postojowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu: 90%.

§ 16. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy „zbiorczej”** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorczej”;



2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej:
  - obiekty typu wiaty przystankowe,
  - kioski zintegrowane z wiatami,
- c) zieleń urządzona,
- d) zieleń izolacyjna,
- e) ciągi piesze i rowerowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 21 m do 115 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość wiat i kiosków: do 4,5 m.

**§ 17. 1.** Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy „lokalnej”** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalnej”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej:
    - obiekty typu wiaty przystankowe,
    - kioski zintegrowane z wiatami,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) zieleń izolacyjna,
  - e) ciągi piesze i rowerowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 16 m do 17 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość wiat i kiosków: do 4,5 m.

**§ 18. 1.** Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy „dojazdowej”** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowej”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) zieleń izolacyjna,
  - d) ciągi piesze i rowerowe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14 m do 30 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość wiat i kiosków: do 4,5 m.

**§ 19. 1.** Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy „wewnętrznej”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzona,
- d) zieleń izolacyjna,
- e) ciągi piesze i rowerowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14 m do 25 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siemianowice Śląskie.

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

Przewodniczący Rady Miasta Siemianowice Śląskich

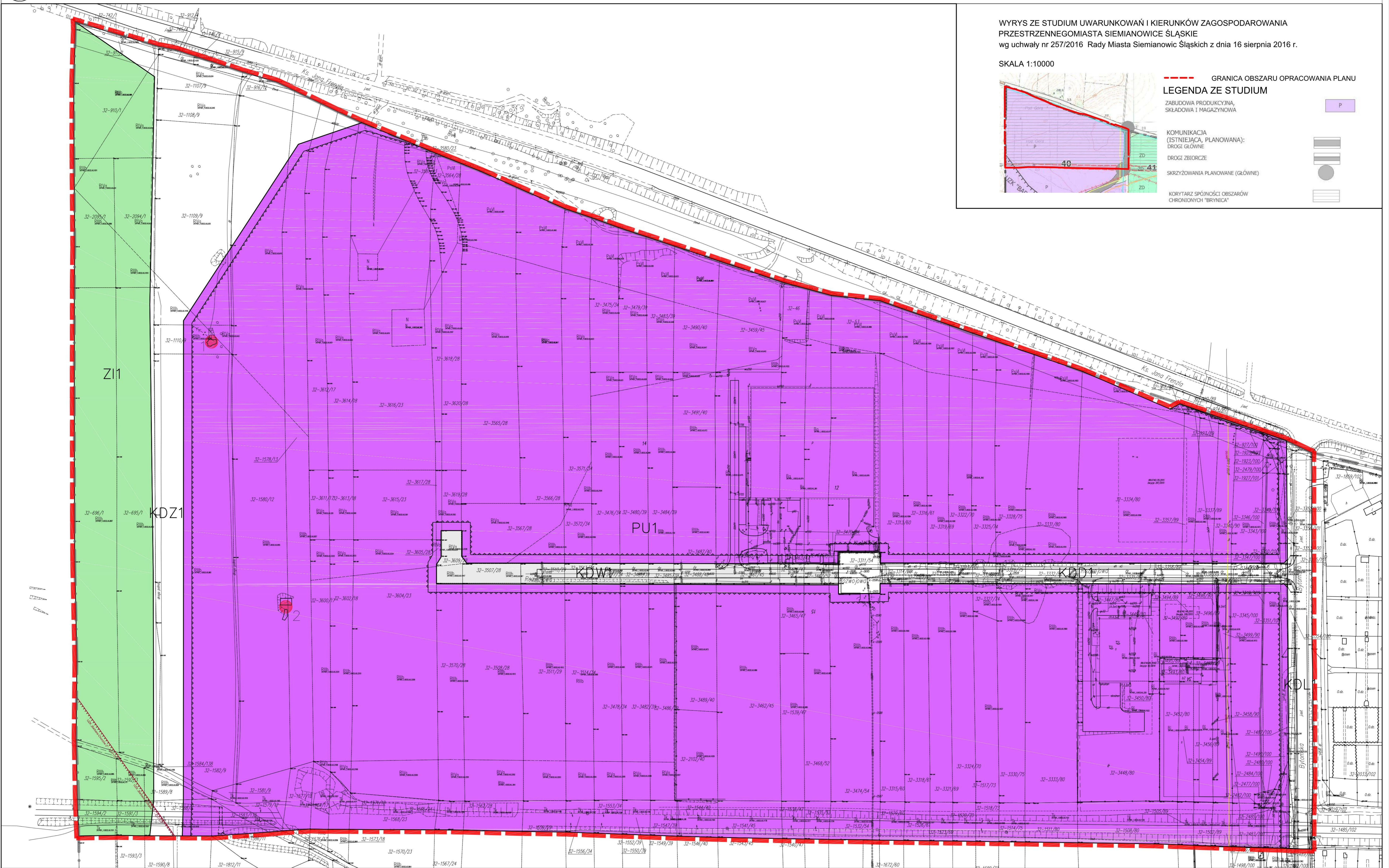
**Adam Cebula**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU PO ZLIKWIDOWANEJ KOLEI PIASKOWEJ POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY ROZWOJOWEJ W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE  
wg uchwały nr 257/2016 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 16 sierpnia 2016 r.

SKALA 1:10000



**OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE**

- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- symbole literowe i literowo - cyfrowe identyfikujące tereny o ustalonym przeznaczeniu

**TERENY O OKREŚLONYM PRZEZNACZENIU**

- PU1** teren zabudowy przemysłowo - usługowej
- Z1** teren zieleni izolacyjnej
- KDZ1** teren drogi publicznej klasy „zbiorczej”
- KDL1** teren drogi publicznej klasy „lokalnej”
- KDD1** teren drogi publicznej klasy „dojazdowej”
- KDW1** teren drogi wewnętrznej

**OZNACZENIA GRAFICZNE OBIEKTÓW I OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ NA MOCY PRZEPISÓW ODRĘBNYCH LUB PLANU**

granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego:  
„Barbara-Chorzów 2” - ID17177

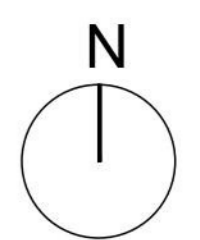
obiekty zabytkowe:  
1 schron żelbetonowy z kopułą  
2 schron z II wojny światowej

Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu (w tym wynikające z treści mapy zasadniczej):

- granicę administracyjną miasta
- granicę i numery działek ewidencyjnych
- przebieg istniejącej sieci wodociągowej
- przebieg istniejącej sieci kanalizacyjnej
- przebieg istniejącej sieci gazowej
- przebieg istniejącej sieci elektroenergetycznej
- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 (2,5 MPa)

SKALA 1 : 1000

Obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Rozalia” - ID 6874 oraz „Siemianowice” - ID 365  
Obszar planu znajduje się w korytarzu spójności obszarów chronionych „Brynica”



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 540/2018

Rady Miasta Siemianowic Śląskich

z dnia 8 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Siemianowic Śląskich o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu**

**Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po zlikwidowanej kolei piaskowej położonego w rejonie ulicy Rozwojowej w Siemianowicach Śląskich”, w wyniku dokonanych wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie oczekiwania na uwagi, w terminach:**

- 1) I wyłożenie - od 1 września 2017 r. do 21 września 2017 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 6 października 2017 r.;
- 2) II wyłożenie - od 11 grudnia 2017 r. do 7 stycznia 2018 r., okres oczekiwania na uwagi do dnia 22 stycznia 2018 r.

**Rada Miasta Siemianowic Śląskich  
postanawia:**

**§ 1.** Nie uwzględnić wniesionej pismem w dniu 22 września 2017 r. przez **Respector Rafał Rybarczyk w Siemianowicach Śląskich**, do I wyłożenia, **uwagi nr 1.3 o treści:** „*Ograniczenie mocy instalacji pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii do wartości nie przekraczającej 100 kW. Taki zapis stoi w sprzeczności z założeniami rozbudowy obecnie realizowanego przeze mnie obiektu, gdzie na dachu hali magazynowej przewidziano miejsce i nośność dla wartości mocy zamówionej u dostawcy energii elektrycznej (~160 kW). Proszę o usunięcie tego zapisu*”.

**Uzasadnienie:** realizacja instalacji w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości powyżej 100 kW wymaga stosownych zapisów w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, których na dzień dzisiejszy gmina nie posiada. Przepis art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził wymóg wskazania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których przewidywane jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, czego gmina Siemianowice na tym terenie nie posiada, tym samym nie może wprowadzić tego do ustaleń planu miejscowego. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W związku z powyższym na dzień obecny dopuszcza się jedynie lokalizację instalacji pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nieprzekraczającej 100 kW, co wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** Uwagi wniesione pismem w dniu 5 października 2017 r. przez **GTB Metropolis Sp. z o.o. w Katowicach**, do I wyłożenia, rozpatrzyć w następujący sposób:

- 1) **nie uwzględnić uwagi nr 2.1 o treści:** „*§ 4 ust. 2 i 3 – prosimy o zmianę definicji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Aktualna definicja może przysparzać sporych trudności interpretacyjnych gdyż odnosi się do powierzchni działki, a nie planowanego jej zagospodarowania. Czytając literalnie definicję przeznaczenia podstawowego można by dojść do wniosku, że mając działkę o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> muszą zabudować minimum 50% jej powierzchni czyli wybudować obiekt o powierzchni 500 m<sup>2</sup> z zakresu funkcji wchodzących w skład przeznaczenia podstawowego. Dla uniknięcia tych dylematów, proponujemy następujące definicje: przeznaczenie podstawowe – część przeznaczenia terenu jaka dominuje na danym terenie, a nie jest przeznaczeniem dopuszczalnym; przeznaczenie dopuszczalne – należy przez to rozumieć*

*część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe, a nie będącego przeznaczeniem podstawowym”.*

**Uzasadnienie:** Dla terenów przeznaczonych do zabudowy sposób zagospodarowania i zabudowy odnosi się do powierzchni działki budowlanej, a nie terenu. Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym część działki gruntu nie może stanowić działki budowlanej.

Zmieniono zapis dla nw. definicji: przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie lub działce budowlanej, z co najmniej 50% udziałem powierzchni zagospodarowania, a nie będące przeznaczeniem dopuszczalnym; przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu lub działki budowlanej, inne niż podstawowe, które go uzupełnia;

- 2) **nie uwzględnić uwagi nr 2.5 o treści:** „§ 6 pkt 1 lit. b – obowiązuje nakaz utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem. Prosimy o zmianę zapisu i jego uszczegółowienie poprzez wskazanie, że istnieje obowiązek oczyszczenia wód opadowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie takich jak np. drogi publiczne, place składowe, manewrowe, parkingi o powierzchni powyżej 0,1 ha przed wprowadzeniem do odbiornika – zgodnie z przepisami odrębnymi”.

**Uzasadnienie:** Usunięto z § 6 pkt 1 lit. b planu zapis dotyczący utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem usunięto. Powyższe regulowane jest przepisami odrębnymi. Wprowadzony w § 6 pkt 2 lit. a zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych uznaje się za wystarczający;

- 3) **nie uwzględnić uwagi nr 2.6 o treści:** „§ 6 pkt 2 lit. f – zakaz na terenie PU1 lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku poważnej awarii. Prosimy o usunięcie. Zapis jest nieprecyzyjny, nie jest zdefiniowane, co oznacza „poważna awaria” ani „duże ryzyko”. Kwestia lokalizacji obiektów, które w jakikolwiek sposób mogą negatywnie wpływać na środowisko jest uregulowana w przepisach odrębnych”.

**Uzasadnienie:** Utrzymano zapis o zakazie lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku poważnej awarii na terenie oznaczonym symbolem PU1. Kategorie zakładów oraz definicję poważnej awarii wprowadza ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

- 4) **nie uwzględnić uwagi nr 2.8 o treści:** „§ 10 zasady i warunki przeprowadzania podziałów geodezyjnych. Prosimy o doprecyzowanie, że w przypadku działek położonych przy dwóch drogach, jako front przyjmuje się tą granicę działki poprzez którą następuje skomunikowanie oraz dodanie następujących zapisów: dopuszcza się odstępstwo od kąta położenia działek wskazanego w § 10 ust. 2 w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu lub innych technicznych uwarunkowań, które taki układ wyklucza; dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających parametrów określonych w § 10 ust. 1 i 2 jeżeli są wydzielane w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, regulacji stanu prawnego na gruncie lub na potrzeby infrastruktury technicznej i drogowej”.

**Uzasadnienie:** § 10 planu odnosi się do Działu III, Rozdział 2 – scalanie i podziały nieruchomości, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Natomiast treść uwagi traktuje o podziałach nieruchomości, które są regulowane w Dziale III, Rozdział 1 wymienionej ustawy. Front działki jest definiowany § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy, tym samym tut. organ nie wprowadza dodatkowej definicji. Zwiększono kąt położenia granic działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego pasa drogowego w przedziale 70° do 120°. Dopuszczenie wydzielania działek nie spełniających parametrów określonych w § 10 ust. 1 i 2 planu, wynika bezpośrednio z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obecnie nie stosuje się takich zapisów w planach miejscowych;

- 5) **nie uwzględnić uwagi nr 2.12 o treści:** „§ 14 – przeznaczenie, wymienione jako dopuszczalne w pkt c (dojazdy) i e (parkingi) powinny być wymienione w przeznaczeniu podstawowym. Należy zwrócić uwagę, że przy przeznaczeniu produkcyjno-usługowym w przypadku wielu inwestycji place składowe, manewrowe, dojazdy i parkingi mogą łącznie znacznie przekraczać 40% powierzchni działki. Jeśli uznamy je za przeznaczenie dopuszczalne to – przy założeniu, że powierzchnia biologicznie czynna w minimalnym

*narzuconym zakresie 15% będzie wykonana jako zieleń urządzona – do wykorzystania w ramach przeznaczenia dopuszczalnego pozostanie wyłącznie 25% terenu, a więc tylko tyle terenu będzie można wykorzystać na parkingi, dojazdy, place składowe i manewrowe. W przypadku większości inwestycji parkingi, dojazdy, place itp. zajmują znacznie więcej powierzchni niż 25%. Problem będzie narastał jeżeli inwestor przeznaczy większą część terenu na zieleń urządzoną (np. z uwagi na konieczność wykonania dużych skarpy lub nieregularny kształt terenu) lub w przypadku wykorzystania terenu na cele wymagające znacznej ilości miejsc parkingowych”.*

**Uzasadnienie:** Propozycja wprowadzenia dojazdów i parkingów do przeznaczenia podstawowego doprowadzi do sytuacji, w której powstanie teren wyłącznie parkingu (dojazd) bez wskazanej funkcji. Parking i dojazd dla tej funkcji (PU1) jest wyłącznie funkcją uzupełniającą;

- 6) **nie uwzględnić uwagi nr 2.17 o treści:** *„Na rysunku planu: prosimy o rozszerzenie przeznaczenia KDD1 na przeznaczenie KDWI i objęcie nim także działki nr 32-3619/28, która została wydzielona geodezyjnie jako część drogi i faktycznie będzie w całości przeznaczona na urządzenie na jej terenie drogi dojazdowej. Zwracamy uwagę, że ul. Rozwojowa będzie funkcjonować w całości jako jedna droga. Nadawanie każdej z jej części innej klasy jest w tym wypadku nieuzasadnione, tym bardziej, że obie części posiadają taką samą szerokość (zarówno jezdnia jak i działki) i parametry techniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych obiekty budowlane można lokalizować w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej w terenie zabudowy. Określanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony DK94 w tak dużej odległości od jezdni nie ma więc uzasadnienia. Ponadto, zwracamy uwagę, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi powinna być taka sama na całej długości drogi. W chwili obecnej – odległość jest różna – mniejsza w rejonie granicy”.*

**Uzasadnienie:** Przeznaczenie dróg w liniach rozgraniczających pozostawia się bez zmian. Przebieg linii zabudowy uwzględnia wymagania odległości wynikające z ustawy o drogach publicznych (25 m od krawędzi jezdni zgodnie z uzgodnieniem zarządcy drogi).

§ 3. Uwagi wniesione pismem w dniu 6 października 2017 r. przez **Kalisto 29 Sp. z o.o. w Krakowie**, do I wyłożenia, rozpatrzyć w następujący sposób:

- 1) **nie uwzględnić uwagi nr 3.1 o treści:** *„§ 4 ust. 2 i 3 – prosimy o zmianę definicji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Aktualna definicja może przysparzać sporych trudności interpretacyjnych gdyż odnosi się do powierzchni działki, a nie planowanego jej zagospodarowania. Czytając literalnie definicję przeznaczenia podstawowego można by dojść do wniosku, że mając działkę o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> muszą zabudować minimum 50% jej powierzchni czyli wybudować obiekt o powierzchni 500 m<sup>2</sup> z zakresu funkcji wchodzących w skład przeznaczenia podstawowego. Dla uniknięcia tych dylematów, proponujemy następujące definicje: przeznaczenie podstawowe – część przeznaczenia terenu jaka dominuje na danym terenie, a nie jest przeznaczeniem dopuszczalnym; przeznaczenie dopuszczalne – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe, a nie będącego przeznaczeniem podstawowym”.*

**Uzasadnienie:** Dla terenów przeznaczonych do zabudowy sposób zagospodarowania i zabudowy odnosi się do powierzchni działki budowlanej, a nie terenu. Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym część działki gruntu nie może stanowić działki budowlanej. Zmieniono zapis dla nw. definicji: przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie lub działce budowlanej, z co najmniej 50% udziałem powierzchni zagospodarowania, a nie będące przeznaczeniem dopuszczalnym; przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu lub działki budowlanej, inne niż podstawowe, które go uzupełnia;

- 2) **nie uwzględnić uwagi nr 3.2 o treści:** *„Wnosimy o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z ustawy o drogach publicznych. Uzasadnienie: nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych obiekty budowlane można lokalizować w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej w terenie zabudowy. Określanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony DK94 w tak dużej odległości od jezdni nie ma więc uzasadnienia. Zwracamy uwagę, że linia ta w planowanej formie uniemożliwi nam planowaną lokalizację obiektów budowlanych”.*

**Uzasadnienie:** Przebieg linii zabudowy uwzględnia wymagania odległości wynikające z ustawy o drogach publicznych (25 m od krawędzi jezdni zgodnie z uzgodnieniem zarządcy drogi);

- 3) **nie uwzględnić uwagi nr 3.5 o treści:** „§ 6 pkt 1 lit. b – obowiązuje nakaz "utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem. Prosimy o zmianę zapisu i jego uszczegółowienie poprzez wskazanie, że istnieje obowiązek oczyszczenia wód opadowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie takich jak np. drogi publiczne, place składowe, manewrowe, parkingi o powierzchni powyżej 0,1 ha przed wprowadzeniem do odbiornika – zgodnie z przepisami odrębnymi”.

**Uzasadnienie:** Usunięto z § 6 pkt 1 lit. b planu zapis dotyczący utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem. Powyższe regulowane jest przepisami odrębnymi. Wprowadzony w § 6 pkt 2 lit. a zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych uznaje się za wystarczający;

- 4) **nie uwzględnić uwagi nr 3.7 o treści:** „§ 10 zasady i warunki przeprowadzania podziałów geodezyjnych – prosimy o dodanie zapisu w ust. 1, że dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek (bez ograniczeń wynikających z lit. a i b) pod wykonanie na nich elementów takich jak stacja redukcyjno-pomiarowa, stacja transformatorowa, pylon reklamowy, maszty reklamowe itp. Prosimy też o dodanie zapisu, iż dopuszcza się odstępstwo od kąta położenia działek wskazanego w § 10 pkt 2 w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu lub innych technicznych uwarunkowań, które taki układ wyklucza”.

**Uzasadnienie:** § 10 planu odnosi się do Działu III, Rozdział 2 – scalanie i podziały nieruchomości, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Natomiast treść uwagi traktuje o podziałach nieruchomości, które są regulowane w Dziale III, Rozdział 1 wymienionej ustawy. Dopuszczenie wydzielenia działek nie spełniających parametrów określonych w § 10 ust. 1 i 2 planu, wynika bezpośrednio z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obecnie nie stosuje się takich zapisów w planach miejscowych. Zwiększono kąt położenia granic działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego pasa drogowego w przedziale 70° do 120°;

- 5) **nie uwzględnić uwagi nr 3.10 o treści:** „§ 14 przeznaczenie terenu PU1: ust. 1 pkt 1 – prosimy o wymienienie dojazdów, parkingów oraz usług/budynków o przeznaczeniu biurowym jako przeznaczenie podstawowe”.

**Uzasadnienie:** Propozycja wprowadzenia dojazdów i parkingów do przeznaczenia podstawowego doprowadzi do sytuacji, w której powstanie teren wyłącznie parkingu (dojazd) bez wskazanej funkcji. Parking i dojazd dla tej funkcji (PU1) jest wyłącznie funkcją uzupełniającą. Budynki biurowe wskazane są w definicji budynków usługowych, w związku z czym nie ma potrzeby ich wskazania w tekście ustaleń dla terenu PU1;

- 6) **nie uwzględnić uwagi nr 3.14 o treści:** „Uwagi do części rysunkowej – prosimy o korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z pkt 2 (uwaga nr 3.2)”.

**Uzasadnienie:** Przebieg linii zabudowy uwzględnia wymagania odległości wynikające z ustawy o drogach publicznych (25 m od krawędzi jezdni zgodnie z uzgodnieniem zarządcy drogi).

§ 4. Uwagi wniesione pismem w dniu 19 stycznia 2018 r. przez **7R Siemianowice Śląskie Sp. z o.o. w Krakowie**, do II wyłożenia, rozpatrzyć w następujący sposób:

- 1) **nie uwzględnić uwagi nr 1.1 o treści:** „§ 4 ust. 2 i 3 – prosimy o zmianę definicji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Aktualna definicja literalnie wciąż stwierdza, że muszą zbudować min. 50% powierzchni. Dla naszych terenów inwestycyjnych o pow. ok. 2,7 ha pow. zabudowy budynku wynosi ok. 1,3 ha (wynika to z ukształtowania terenu/działek), co nie spełnia warunku minimalnego. W takiej formie nie jesteśmy w stanie spełnić tego wymagania, tak by obiekt mógł normalnie funkcjonować. Dla uniknięcia nieporozumień, proponujemy następujące definicje lub prosimy o usunięcie zapisu o min. 50% powierzchni zabudowy przeznaczeniem podstawowym: przeznaczenie podstawowe – część przeznaczenia terenu jaka dominuje na danym terenie, a nie jest przeznaczeniem dopuszczalnym; przeznaczenie dopuszczalne – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe, a nie będące przeznaczeniem podstawowym”.

**Uzasadnienie:** Wprowadzone w § 4 definicje przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego mówią o powierzchni zagospodarowania terenu lub działki budowlanej. Zapis o 50% mówi o udziale powierzchni zagospodarowania, a nie powierzchni zabudowy;

- 2) **nie uwzględnić uwagi nr 1.2 o treści:** „§ 5 ust. 1 lit. a – wnosimy o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z ustawy o drogach publicznych. Uzasadnienie: nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych obiekty budowlane można lokalizować w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej w terenie zabudowy. Skąd podstawa do uzgodnienia z zarządcą drogi tak dużej odległości – 25 m? Czy to uzgodnienie ma podstawę prawną. Zwracamy uwagę, że linia ta w planowanej formie uniemożliwi nam planowaną lokalizację obiektów budowlanych takich jak portiernia, pompownia, zbiornik retencyjny wody pożarowej – co w konsekwencji doprowadzi do braku ekonomicznego uzasadnienia przeprowadzenia inwestycji na danym terenie”.

**Uzasadnienie:** Zapis ustaleń planu w § 5 ust. 1 lit. a nie odnosi się do odległości, a jedynie ustala zasady sytuowania nowych budynków oraz przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów względem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wyznaczona planem nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 94 w obrębie nieruchomości obejmuje tylko działki nr 32-3581/23 oraz

32-3648/23 na odcinku o długości ok. 25 m wyłączając z zabudowy budynkami teren o powierzchni ok. 50 m<sup>2</sup> w odległości od 0 do 3 m od granicy nieruchomości wzdłuż drogi. W pozostałej części nieruchomości przylegającej do DK 94 tj. na odcinku ok. 145 m nie jest wyznaczona linia zabudowy, co oznacza, że zabudowa wzdłuż drogi może być realizowana w granicy nieruchomości.

- 3) **nie uwzględnić uwagi nr 1.3 o treści:** „§ 10 zasady i warunki przeprowadzania podziałów geodezyjnych – prosimy o dodanie zapisu w ust. 1, że dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek (bez ograniczeń wynikających z lit. a i b) pod wykonanie na nich elementów takich jak stacja redukcyjno-pomiarowa, stacja transformatorowa, pylon reklamowy, maszty reklamowe itp. bądź zmniejszenie min. powierzchni wielkości działki. Jeżeli ustawa nie zabrania możliwości wyłączenia tego zapisu do planu to prosimy o dodanie”.

**Uzasadnienie:** § 10 planu odnosi się do Działu III, Rozdział 2 – scalanie i podziały nieruchomości, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Natomiast treść uwagi traktuje o podziałach nieruchomości, które są regulowane w Dziale III, Rozdział 1 wymienionej ustawy. Dopuszczenie wydzielenia działek nie spełniających parametrów określonych w § 10 ust. 1 i 2 planu, wynika bezpośrednio z ustawy o gospodarce nieruchomościami. O ile ustawodawca zobowiązał organy gminy realizujące procedurę planistyczną do określenia w planie miejscowym zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o tyle nie przyznał tym organom kompetencji do stanowienia zasad podziału nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że zarówno postępowanie podziałowe jak i scaleniowo-podziałowe stanowią przedmiot ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dziale III rozdziale 1 tej ustawy mowa jest o podziałach nieruchomości, a w rozdziale 2 o scalaniu i podziale nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że obydwa te postępowania znacznie się od siebie różnią;

- 4) **nie uwzględnić uwagi nr 1.4 o treści:** „Uwagi do części rysunkowej – prosimy o korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z pkt 2 (uwaga nr 1.2)”.

**Uzasadnienie:** Zapis ustaleń planu w § 5 ust. 1 lit. a nie odnosi się do odległości, a jedynie ustala zasady sytuowania nowych budynków oraz przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów względem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wyznaczona planem nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 94 w obrębie nieruchomości obejmuje tylko działki nr 32-3581/23 oraz

32-3648/23 na odcinku o długości ok. 25 m wyłączając z zabudowy budynkami teren o powierzchni ok. 50 m<sup>2</sup> w odległości od 0 do 3 m od granicy nieruchomości wzdłuż drogi. W pozostałej części nieruchomości przylegającej do DK 94 tj. na odcinku ok. 145 m nie jest wyznaczona linia zabudowy, co oznacza, że zabudowa wzdłuż drogi może być realizowana w granicy nieruchomości.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 540/2018

Rady Miasta Siemianowic Śląskich

z dnia 8 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Siemianowic Śląskich o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Miasta Siemianowic Śląskich rozstrzyga, co następuje:

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

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