UCHWAŁA NR VIII/9/2019
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Kolejową, linią kolejową i ul. Szlaku Solnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), oraz zgodnie z uchwałą Nr VII/16/2016 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Kolejową, linią kolejową i ul. Szlaku Solnego

Rada Miejska w Bieruniu
stwierdzając nienaruszenie ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia, przyjętej uchwałą Nr XII/4/2018 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 27 września 2018 r.,

uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Kolejową, linią kolejową i ul. Szlaku Solnego, zwany dalej „planem".

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. **Plan obejmuje powierzchnię 20,91 ha.**

2. **Integralną część planu stanowią:**

1) część tekstowa planu, zwana dalej „uchwałą";

2) część graficzna planu, zwana dalej "załącznikiem graficznym".

3. **Załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu 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 – 12^0;

2) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:

   a) schodów wejściowych do budynku, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 2 m,

   b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;

3) **"planie"** – należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym;

4) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu", jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 55 % powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

5) **"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;

6) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu", jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

7) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

8) **"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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.);

9) **"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, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 51 %.

§ 2. 1. **Obowiązujące ustalenia planu:**

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;

5) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

6) **ZL** – teren lasu;

7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

8) **KK** – teren komunikacji kolejowej;

9) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;

10) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

11) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;

12) granica pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych – 20 kV.

2. **Elementy planu o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:**

1) cały obszar mpzp – obszar górniczy „Bieruń II";

2) cały obszar mpzp – teren górniczy „Bieruń II";

3) cały obszar mpzp – złoże węgla kamiennego „Piast";

4) sieć napowietrzna średniego napięcia;

5) sieć kablowa średniego napięcia;

6) sieć gazowa średniego ciśnienia DN 20, 180;

7) granica aglomeracji Bieruń I.

§ 3. 1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów określono w rozdziale 1 Ustalenia ogólne §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 11 oraz rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe §4 ÷ §10 uchwały.**

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 odniesieniu do 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 – 0,25 m,

b) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania,

c) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.),

d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zlokalizowanej na nich zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 5 %:

- z możliwością pomniejszania wysokości zabudowy,

- z wykluczeniem miejsc do parkowania,

e) zachowanie sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.), z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego;

2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;

4) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 112) na terenach **MN/U, MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

5. **Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

6. **Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) wyznacza się następujące przestrzenie publiczne: **1.KDZ, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, B2.ZP**;

2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 „Ustalenia ogólne” §3 oraz rozdziale 3 „Ustaleniami szczegółowe” §7 i §9 uchwały.

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

1) obszar planu w całości znajduje się w granicach obszaru górniczego „Bieruń II”;

2) obszar planu w całości znajduje się w granicach terenu górniczego „Bieruń II”;

3) obszar planu w całości znajduje się w granicach złoża węgla kamiennego „Piast”;

4) na obszarze planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.);

5) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.);

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

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

1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.);

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

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

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

a) w zakresie – $70^0 \div 110^0$,

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 średniego napięcia – po 10 m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych, w ich zasięgu ustala się:

a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,

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

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

1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2068 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 unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,

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

c) dopuszczenie lokalizowania:

- przydomowych oczyszczalni ścieków,

- zbiorników bezodpływowych,

d) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z ustanowienia Aglomeracji Bieruń I uchwałą Nr V/26/23/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie: wyznaczenia Aglomeracji Bieruń I (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r., poz. 4586);

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

a) podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,

b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną: średniego i niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami podziemnymi,

b) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszczenie stosowania podziemnych indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) dopuszczenie indywidualnego i zbiorowego zaopatrzenia w energię cieplną,

b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 2624);

8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 701 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1454 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 – 30 %.**

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. **Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: A6.MN/U, A9.MN/U, B1.MN/U, B4.MN/U, B8.MN/U, B11.MN/U, B13.MN/U ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) towarzyszące: 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) budynki gospodarcze,

b) wiaty,

c) obiekty małej architektury,

d) dojścia, dojazdy,

e) garaże,

f) miejsca do parkowania,

g) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej,

h) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków w układzie szeregowym;

3) na terenach: **A6.MN/U**, **A9.MN/U**, **B1.MN/U**, **B4.MN/U**, **B8.MN/U**, **B13.MN/U** 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 – 1,5 m;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 10 m,

b) innej – 5 m;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,4,

b) minimalna – 0,05;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %;

7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^0 \div 45^0$, z dopuszczeniem na maksymalnie – 40 % pow. rzutu poziomego każdego z budynków, dachy: płaskie, jednospadowe o nachyleniu – do 40^0,

b) zabudowy innej – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – do 40^0;

10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych – dachówka, materiały o wyglądzie zbliżonym do dachówki, gont, blacha łączona na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;

11) kolorystyka dachów – tonacja czerwieni, brązu lub szarości;

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

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wolno stojących,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-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:

a) mieszkaniową:

- w układzie wolno stojącym – 600 m^2,

- w układzie bliźniaczym – 400 m^2,

b) mieszkaniowo-usługową – 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:

a) mieszkaniową:

- w układzie wolno stojącym – 18 m,

- w układzie bliźniaczym – 14 m,

b) mieszkaniowo-usługową – 18 m.

4. **Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:

a) mieszkaniową:

- w układzie wolno stojącym – 600 m^2,

- w układzie bliźniaczym – 400 m^2,

b) mieszkaniowo-usługową – 600 m^2.

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 załączniku graficznym: A1.MN-U, A2.MN-U, A3.MN-U, A4.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) budynki gospodarcze,

b) wiaty,

c) obiekty małej architektury,

d) dojścia, dojazdy,

e) miejsca do parkowania, garaże,

f) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej,

g) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków w układzie szeregowym;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu – 12 m,

b) innej – 5 m;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,8,

b) minimalna – 0,1;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 %;

7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^0 \div 45^0$ z dopuszczeniem na maksymalnie – 40 % pow. rzutu poziomego każdego z budynków, dachy płaskie o nachyleniu – do 40^0,

b) zabudowy innej – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – do 40^0;

10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych – dachówka, materiały o wyglądzie zbliżonym do dachówki, gont, blacha łączona na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;

11) kolorystyka dachów – tonacja czerwieni, brązu i szarości;

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

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,

c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,

d) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wolno stojących,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:

a) mieszkaniową:

- w układzie wolno stojącym – 600 m^2,

- w układzie bliźniaczym – 400 m^2,

b) mieszkaniowo-usługową lub usługową – 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:

a) mieszkaniową:

- w układzie wolno stojącym – 18 m,

- w układzie bliźniaczym – 14 m,

b) mieszkaniowo-usługową lub usługową – 18 m.

4. **Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:

a) mieszkaniową:

- w układzie wolno stojącym – 600 m^2,

- w układzie bliźniaczym – 400 m^2,

b) mieszkaniowo-usługową lub usługową – 600 m^2.

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 załączniku graficznym B7.ZL ustala się przeznaczenie pod las.**

§ 7. 1. **Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: B2.ZP, B6.ZP, B9.ZP, B12.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.**

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) budowle sportu i rekreacji,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia, dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego,

f) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 6 m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów: **B2.ZP, B6.ZP**, **B9.ZP** – 80 %,

b) dla terenu **B12.ZP** – 60 %.

§ 8. 1. **Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: A10.KK, B14.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) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu samochodowego, pieszego lub rowerowego,

b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

§ 9. 1. **Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: 1.KDZ, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD ustala się przeznaczenie pod:**

1) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na załączniku graficznym – **KDZ**;

2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na załączniku graficznym – **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, urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 30 m.

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

1) dla terenu **1.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13,5 m ÷ 22 m oraz do 14 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu;

2) dla terenu **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,5 m ÷ 18 m;

3) dla terenu **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9,5 m ÷ 10 m;

4) dla terenu **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m oraz do 10 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu;

5) dla terenu **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 11 m;

6) dla terenu **6.KDD:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 10,5 m,

b) plac do zawracania samochodów.

§ 10. 1. **Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: A5.KDW, A7.KDW, A8.KDW, B3.KDW, B5.KDW, B10.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, urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona,

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

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

1) dla terenu **A5.KDW:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m,

b) plac do zawracania samochodów;

2) dla terenu **A7.KDW**:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,

b) plac do zawracania samochodów;

3) dla terenu **A8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 6 m;

4) dla terenu **B3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 8 m;

5) dla terenu **B5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;

6) dla terenu **B10.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 6,5 m.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bierunia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Nyga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/9/2019

Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/9/2019

Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Kolejową, linią kolejową i ul. Szlaku Solnego

Rada Miejska w Bieruniu, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionych uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr uwagi z rozstrzygnięcia Burmistrza	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
PIERWSZE WYŁOŻENIE						
1.	1.(w1)	Osoba 1	Prośba o przekwalifikowanie przedmiotowej działki na budowlaną (planowane zagospodarowanie części nieruchomości związane jest z prowadzoną przez Wnioskodawcę działalnością).	Dz. nr **2325/105**.	**ZL**: teren lasu; **KDD**: teren dróg publicznych klasy dojazdowej; (w wyniku przyjęcia uwagi: **ZL**).	Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości pod las jest wynikiem prac Komisji Gospodarki dnia 19 marca 2019 r., chcącej utrwalić istniejące zagospodarowanie, w tym użytkowanie leśne sąsiedztwa „Szlaku Solnego". Analogiczne stanowisko zostało wypracowane przez komisję w poprzedniej kadencji tj. 2010-2014. Biorąc pod uwagę konsekwentne stanowisko komisji co do rozwiązań przestrzennych organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się do utrzymania terenu lasu. Przeznaczenie to jest zgodne z planem dotychczas obowiązującym, który wyznaczał tu również tereny leśne (uchwała Nr V/4/2003 z dnia 29 maja 2003 r.). Nie naruszone zostały ustalenia zmiany studium, która przewiduje na przedmiotowej działce co prawda obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, jednakże jej zapisy dają możliwość zachowania przepisów obowiązujących w planach miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach gdy studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dopuszcza się etapową realizację studium poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji.
2.	2.(w1)	Osoba 2	Prośba o przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	Dz. nr **2324/105**.	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej. **KDD**: teren dróg publicznych klasy dojazdowej. (w wyniku przyjęcia uwagi: **MN/U**, **ZP**).	Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie przeznaczenia części działki pod zieleń urządzoną. Przeznaczenie części przedmiotowej nieruchomości pod zieleń urządzoną jest wynikiem prac Komisji Gospodarki dnia 19 marca 2019 r., chcącej utrwalić istniejące zagospodarowanie, w tym użytkowanie leśne sąsiedztwa „Szlaku Solnego". Analogiczne stanowisko zostało wypracowane przez komisję w poprzedniej kadencji tj. 2010-2014. Biorąc pod uwagę konsekwentne stanowisko komisji co do rozwiązań przestrzennych organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się do utrzymania terenu zielonego. Przeznaczenie to jest zgodne z planem dotychczas obowiązującym, który wyznaczał tu tereny tworzącej się zieleni leśnej (uchwała Nr V/4/2003 z dnia 29 maja 2003 r.). Nie naruszone zostały ustalenia zmiany studium, która przewiduje na przedmiotowej działce co prawda obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, jednakże jej zapisy dają

						możliwość zachowania przepisów obowiązujących w planach miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach gdy studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dopuszcza się etapową realizację studium poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji. Część przedmiotowej działki przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową, analogicznie jak inne tereny przeznaczone pod zabudowę w centralnej i wschodniej części obszaru planu oraz zgodnie z zastaną, dominującą funkcją tej części miasta. Ze względu na niegenerowanie konfliktów społecznych nie wprowadza się usług jako wolno stojących.
3.	3.(w1)	Osoba 3	Prośba o przeznaczenie działki na teren budowlany.	Dz. nr **2026/108**. (pd. część działki wykracza poza obszar mpzp)	**ZL**: teren lasu; **ZP**: teren zieleni urządzonej.	Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości pod las oraz zieleń urządzoną jest wynikiem prac Komisji Gospodarki dnia 19 marca 2019 r., chcącej utrwalić istniejące zagospodarowanie, w tym użytkowanie leśne sąsiedztwa „Szlaku Solnego". Analogiczne stanowisko zostało wypracowane przez komisję w poprzedniej kadencji tj. 2010-2014. Biorąc pod uwagę konsekwentne stanowisko komisji co do rozwiązań przestrzennych organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się do utrzymania terenu lasu oraz zieleni urządzonej. Ponadto przeznaczenie to jest zgodne z planem dotychczas obowiązującym, który wyznaczał tu tereny leśne oraz tereny tworzącej się zieleni leśnej (uchwała Nr V/4/2003 z dnia 29 maja 2003 r.). Nie naruszone zostały ustalenia zmiany studium, która przewiduje na przedmiotowej działce co prawda obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, jednakże jej zapisy dają możliwość zachowania przepisów obowiązujących w planach miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach gdy studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dopuszcza się etapową realizację studium poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji. Uwaga nie zostaje uwzględniona dla części działki znajdującej się poza obszarem mpzp.
4.	4.1.(w1)	Osoby: 4 i 5	1.Proponowany w planie podział i sposób zagospodarowania sąsiednich działek powoduje, że korzystanie z nieruchomości będących własnością składających uwagę (działka nr 1408/126) wiąże się z pogorszeniem warunków użytkowania poprzez zlikwidowanie drogi koniecznej z działki nr 1711/129 obciążonej służebnością gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu dla każdorazowego właściciela działki 1408/126 pasem gruntu o szerokości 4m wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości objętej KW nr KATT/00067464/7, celem zapewnienia nieruchomości władającej dostępu do drogi publicznej. Droga konieczna została sprzedana wraz z działką nr 1711/129 i 1713/129. Brak dostępu do	Dz. nr: **1711/129, 1713/129**.	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej.	Przedmiotowe działki nie stanowią własności osób składających uwagę. Działka nr 1408/126, będąca własnością składających uwagę, poza drogą konieczną, posiada alternatywne połączenie z drogą publiczną – ul. Kolejową poprzez drogę wewnętrzną – ul. Klonową. Ponadto właściciele tej nieruchomości nie korzystają z drogi koniecznej, która ma przebiegać wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości objętej KW nr KATT/00067464/7, ale przejazd fizycznie odbywa się w granicach działek nr 1711/129 i 1713/129 poprzez ustalone tereny zieleni urządzonej (B12.ZP), wzdłuż terenów komunikacji kolejowej. Potwierdza to inwentaryzacja terenowa, zdjęcie lotnicze oraz treść mapy zasadniczej, na której przejazd został naniesiony. Wprowadzenie do obrotu prawnego projektu planu z automatu nie znosi istniejących, służebnych obciążeń na rzecz nieruchomości będącej własnością składających uwagę. Służebność jest prawem bezterminowym, jednakże może zostać ona zniesiona. Zasadniczym sposobem jej zniesienia jest umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości władnącej oraz właścicielem nieruchomości obciążonej lub też na drodze sądowej. Ponadto służebność wygasa w przypadku jej niewykonywania przez okres co najmniej 10 lat. Przesłanką do zniesienia służebności gruntowej

			drogi koniecznej zaburza składającym uwagę całkowicie funkcjonowanie gospodarstwa domowego i wiąże się z poważnym i uciążliwościami i ograniczeniami. Budynek usytuowany jest frontem do zlikwidowanej ul. Żeromskiego (później Baryki), gdzie tylko możliwy jest transport opału, materiałów wielkogabarytowych i innych.			polegającej na prawie przechodu i przejazdu może być uzyskanie przez właściciela nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej, co ma miejsce w niniejszym przypadku. Niemniej jednak rozstrzyganie co do utrzymania bądź zniesienia służebności gruntowej wykracza poza zakres upoważnienia ustawowego przy sporządzaniu planu miejscowego. Biorąc pod uwagę zastosowane rozwiązanie przestrzenne polegające na ustaleniu drogi wewnętrznej (ul. Klonowej) jako m.in. alternatywnego połączenia przedmiotowej nieruchomości z drogą publiczną, organ sporządzający plan dopuścił zabudowę na działkach obciążonych służebnością przechodu i przejazdu.
	4.2.(w1)		2.Sprzeciw wobec przekształcenia działek 1711/129 oraz 1713/129 w części na działkę budowlaną MN/U i w części na ZP (intencja pozostawienie jej jako terenu „zielonego”)	Dz. nr: **1711/129, 1713/129**.	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej.	Przedmiotowe działki nie stanowią własności osób składających uwagę. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową nie narusza ustaleń zmiany studium, która ustala w ich granicach obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Generalna zasada jaka została przyjęta podczas sporządzania projektu planu to taka, żeby umożliwić realizację planów inwestycyjnych dla największej liczby mieszkańców. W taki sposób wyglądał projekt planu zaprezentowany na Komisji Gospodarki dnia 20 marca 2018 r. W wyniku szeroko zakrojonej dyskusji na temat utrzymania dla części terenów przyrodniczego charakteru zagospodarowania, podjęto decyzję o konieczności wyłączenia spod zabudowy tylko terenów w sąsiedztwie ul. Szlak Solny. Nie poddano wątpliwości innych rozwiązań planistycznych w tym zakresie. Analogiczne stanowisko przyjęła komisja obradująca 19 marca 2019 r. Stąd też zasadne było kontynuowanie rozwiązania planistycznego będącego przedmiotem niniejszej uwagi. Należy podkreślić, że część nieruchomości tworzących sporny pas terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi własność Gminy Bieruń (zagadnienie podniesione w uwadze nr 4.4). Zatem Gmina Bieruń mając możliwość przeznaczenia gruntów pod zabudowę, które mogłyby stanowić przedmiot zbycia np. na rzecz poprawienia warunków nieruchomości sąsiednich korzysta z niej, przeznaczając cały pas terenów pod zabudowę, traktując wszystkich właścicieli nieruchomości w sposób proporcjonalny i jednakowy, bez wybiórczego wartościowania poszczególnych właścicieli.
	4.4.(w1)		3.Wątpliwości wobec braku ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż przebiegu sieci wodociągowej na działkach nr 1711/129 i 1713/129. Sieć wodociągowa wraz z hydrantem przeciwpożarowym znajduje się obecnie na terenie prywatnym, ogrodzonym i zamykanym (działki nr 1711/129 i 1713/129 przekształcone z terenów łąk (RZ) w części na MN/U i ZP). Pytanie, czy gmina poniesie koszty przyłączenia budynku będącego własnością wnoszących uwagę do sieci wodociągowej poprowadzonej ulicą Klonową w przypadku	Dz. nr: **1711/129, 1713/129**.	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej.	Plan miejscowy nie wprowadza ustaleń w odniesieniu do takich obiektów budowlanych. Jest to sytuacja występująca nagminnie. Detaliczne ustosunkowywanie się liniami zabudowy w odniesieniu do każdego przypadku indywidualnie doprowadziłoby do paraliżu planistycznego, w wyniku którego nieruchomości zostałyby „poszatkowane” liniami zabudowy uniemożliwiającymi docelową zabudowę nieruchomości. Plan miejscowy, zgodnie z jego istotą i celem musi kierować się zasadą ograniczonej ogólności, co zostało uczynione. Sieci infrastruktury technicznej nie są elementem trwałym zagospodarowania, mogą zostać przebudowane, przeniesione, zlikwidowane, itp. Przy każdorazowej zmianie przebiegu sieci należałoby rozważać zmianę planu miejscowego, co jak wiadomo jest procesem długotrwałym i kosztownym. Problematyka likwidacji odcinka sieci

			likwidacji odcinka sieci wodociągowej przez właściciela przedmiotowych działek.			wodociągowej przebiegającej przez działki nr 1711/129 i 1713/129 oraz kosztów związanych z przyłączeniem budynku będącego własnością wnoszących uwagę do sieci wodociągowej poprowadzonej ulicą Klonową wykracza poza istotę planu miejscowego. Plan miejscowy ustala jedynie zasady a nie konkretne przebiegi sieci o tak niskiej randze. Niemniej jednak przebieg sieci wodociągowej przez ww. działki nie wyklucza możliwości ich zabudowy, jednak potencjalny inwestor będzie musiał uwzględnić jej przebieg. Nie może nastąpić taka sytuacja, w której inwestor bezrefleksyjnie zdemontuje wodociąg w granicy swojej nieruchomości.
	4.5.(w1)		4.Sprzeciw wobec przekształcania części działek nr 1528/129, 1529/129 i 1709/129, które w obecnej chwili są lasami, na cele budowlane. Dla nieruchomości przy ul. Klonowej i okolicznych to naturalny ekran akustyczny likwidujący hałasy z pobliskich linii kolejowych, a w szczególności drogi nr 44.	Dz. nr: **1528/129, 1529/129, 1709/129.**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej; **KDD**: teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Przeznaczenie przedmiotowych działek, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową, nie narusza ustaleń zmiany studium, która w ich granicach ustala obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz obszary wyłączone z zabudowy. Części przedmiotowych działek, dla których obowiązująca zmiana studium ustala obszary wyłączone z zabudowy, przeznacza się pod zieleń urządzoną, która będzie pełniła m.in. funkcję ekranu akustycznego. Należy zwrócić uwagę, że przedmiotowe nieruchomości wchodzą w skład spornego pasa przeznaczonego pod zabudowę. Gmina Bieruń realizuje możliwość przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne, które mogłyby stanowić przedmiot zbycia np. na rzecz poprawienia warunków nieruchomości sąsiednich.
	4.6.(w1)		5.Sprzeciw wobec przeznaczania terenów zielonych, leśnych na cele budowalne z powodu ich wartości przyrodniczej, krajobrazowej i rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców.	Dz. nr: **1528/129, 1529/129, 1709/129, 1711/129, 1713/129**.	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej; **KDD**: teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Przeznaczenie przedmiotowych działek, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową, nie narusza ustaleń zmiany studium, która w ich granicach ustala obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz obszary wyłączone z zabudowy. Części przedmiotowych działek, dla których obowiązująca zmiana studium ustala obszary wyłączone z zabudowy, przeznacza się pod zieleń urządzoną, zachowując jej wartość przyrodniczą, krajobrazową i rekreacyjno-wypoczynkową dla mieszkańców. Należy ponadto podkreślić, że ustalanie projektu planu nie stoi na przeszkodzie, żeby przynajmniej na części terenu istniejący sposób zagospodarowania kontynuować. Najtrwalszą metodą będzie np. nabycie pasów gruntu w granicach terenu MN/U i ich zagospodarowanie jako zieleń o charakterze rekreacyjnym.
	4.7.(w1)		6.Przeznaczanie przedmiotowych działek na cele budowlane jest sprzeczne z interesem publicznym.	Dz. nr: **1528/129, 1529/129, 1709/129, 1711/129, 1713/129**.	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej; **KDD**: teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Obowiązująca zmiana studium dla przedmiotowych działek nie wskazuje konieczności realizacji celu publicznego w granicach przedmiotowych działek. Zatem trudno jest rozważać treść wniosku w odniesieniu do konkretnego zadania inwestycyjnego. Natomiast w interesie publicznym jest prowadzenie działalności z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy. Biorąc pod uwagę fakt, że część tych nieruchomości stanowi własność Gminy Bieruń, to w chwili zaistnienia konieczności będzie możliwość ich zbycia. Należy wziąć pod uwagę fakt, że w granicach sporządzanego planu miejscowego będzie się trzeba liczyć w przyszłości ze znacznymi wydatkami, w szczególności na infrastrukturę techniczną, które to mogłyby zostać zrównoważone z zysku pochodzącego ze sprzedaży tych działek.
	4.8.(w1)		7.Składający uwagę wnosi o równe traktowanie przez władze publiczne oraz transparentne działanie władz na rzecz wszystkich mieszkańców.	Uwaga natury ogólnej	-	Podczas sporządzania planu miejscowego zastosowana została zasada równości i proporcjonalności. Przeznaczenia poszczególnych terenów odpowiadają ustaleniom zmiany studium, nie naruszając jej ustaleń. Procedura planistyczna, szczegółowo opisana w uzasadnieniu do uchwały udostępnionym również do publicznego wglądu, prowadzona była z zachowaniem jawności i przejrzystości. Należy ponadto podkreślić, że plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia działek wnoszących uwagę. Nie wprowadza

						w jej sąsiedztwie funkcji konfliktogennych, za którą trudno jest uznać funkcję analogiczną.
5.	5.(w1)	Osoby: 6 i 7	Prośba o pozostawienie terenów gminnych jako tereny zielone, bez możliwości zabudowy kubaturowej.	**1709/129, 1529/129, 1528/129**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej; **KDD**: teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Przeznaczenie przedmiotowych działek, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową, nie narusza ustaleń zmiany studium, która w ich granicach ustala obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz obszary wyłączone z zabudowy. Części przedmiotowych działek, dla których obowiązująca zmiana studium ustala obszary wyłączone z zabudowy, przeznacza się pod zieleń urządzoną, która będzie pełniła m.in. funkcję ekranu akustycznego. Należy zwrócić uwagę, że przedmiotowe nieruchomości wchodzą w skład spornego pasa przeznaczonego pod zabudowę. Gmina Bieruń realizuje możliwość przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne, które mogłyby stanowić przedmiot zbycia np. na rzecz poprawienia warunków nieruchomości sąsiednich.
6.	6.(w1)	Osoba 8	Prośba o przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub mieszkaniowo-usługowe.	**1445/126, 1121/126, 1457/123**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **ZP**: teren zieleni urządzonej; **KDW**: teren dróg wewnętrznych.	Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie przeznaczenie części działek pod zieleń urządzaną oraz drogę wewnętrzną. Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości pod zieleń urządzaną jest wynikiem prac Komisji Gospodarki dnia 19 marca 2019 r., chcącej utrwalić istniejące zagospodarowanie, w tym użytkowanie leśne sąsiedztwa „Szlaku Solnego". Analogiczne stanowisko zostało wypracowane przez komisję w poprzedniej kadencji tj. 2010-2014. Biorąc pod uwagę konsekwentne stanowisko komisji co do rozwiązań przestrzennych organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się do utrzymania terenu zieleni urządzonej na części przedmiotowych działek. Ponadto przeznaczenie to jest zgodne z planem dotychczas obowiązującym, który wyznaczał tu tereny leśne oraz tereny tworzącej się zieleni leśnej (uchwała Nr V/4/2003 z dnia 29 maja 2003r.). Nie naruszone zostały ustalenia zmiany studium, która przewiduje na przedmiotowej działce co prawda obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, jednakże jej zapisy dają możliwość zachowania przepisów obowiązujących w planach miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach gdy studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dopuszcza się etapową realizację studium poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji. Część działki przeznacza się pod drogę KDW, która stanowi istotny element układu komunikacyjnego łączący ul. Kolejową z ul Szlak Solny. Na wysokości nieruchomości osoby składającej uwagę zaprojektowana została kontynuacja ww. dróg, która zapewni obsługę istniejących i nowych działek budowlanych. Część przedmiotowych działek przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową, analogicznie jak tereny przeznaczone pod zabudowę w centralnej i wschodniej części obszaru planu oraz zgodnie z zastaną, dominującą funkcją tej części miasta. Ze względu na niegenerowanie konfliktów społecznych nie wprowadza się usług jako wolno stojących.
7.	7.1.(w1)	Osoby: 9 i 10	1.Niejasny i niejednoznaczny zapis §4 ust. 1 pkt 9) lit. a: geometria dachów: budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^0 \div 45^0$, z dopuszczeniem na maksymalnie – 40 % pow. rzutu poziomego każdego	**uwaga natury ogólnej (składający uwagę są właścicielami działki nr 2361/126)**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.	Ustalenie geometrii dachu nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, stąd brak potrzeby jego uściślania.

			z budynków, dachy: płaskie, jednospadowe o nachyleniu – do 40⁰".			
	7.2.(w1)		2.Sprzeciw wobec ustaleń §4 ust. 1 pkt 4) lit. a): maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 10 m. Na obszarze oznaczonym symbolem MN/U znajduje się kilka istniejących budynków mieszkalnych niespełniających powyższego wymogu, tj. o wysokości powyżej 10 m (m.in. budynek przy ul. Klonowej 40), z kolei powyższy zapis wyklucza możliwość nadbudowy, bądź też przebudowy takiego budynku. Wprawdzie zapis §3 ust. 2 pkt 1 lit. d daje możliwość prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustaleniami w planie, w sposób dodatkowo o maksymalnie: - 2,5 % – w wypadku wysokości; - 5 % – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, niemniej w przypadku 2,5 % z 10 m jest to jedynie 0,25 m. Budynek mieszkalny, w którym zamieszkują składający uwagę (ul. Klonowa 13) na chwilę obecną ma wysokość w szczycie ok. 13 m, w tym 2 kondygnacje i poddasze użytkowe w spadku dachu. Aktualnie są w trakcie opracowywania projektu budowalnego nadbudowy wraz ze zmianą konstrukcji dachu na dwuspadowy, gdzie projektowana wysokość budynku oscyluje w granicach 12 m, co byłoby niezgodne z ww. zapisami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana aktualnego planu w tym zakresie byłaby dla zgłaszających uwagę niekorzystna i mogłaby się wiązać z dużymi kosztami (opracowanie nowego projektu, konieczność likwidacji poddasza – trzeciej kondygnacji).	**2361/126**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.	Uwaga nieuwzględniona w części. W celu uelastycznienia możliwości inwestycyjnych wprowadza się zmianę. W §3 ust. 2 pkt. 1, lit a, jest: a) 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; będzie: b) 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 – 5%: - z możliwością pomniejszania wysokości zabudowy; - z wykluczeniem miejsc do parkowania. Wprowadzona zmiana umożliwi wykonanie nadbudowy w nieco większym zakresie niż pierwotnie oraz w sposób jednoznaczny umożliwi przebudowę budynku wyższego niż dopuszczony w planie, w wyniku której osiągnięta wysokość będzie mniejsza niż pierwotna a wyższa niż dopuszczona w ustaleniach szczegółowych. Organ sporządzający projekt planu nie uwzględnił uwagi w zakresie możliwości wykonania nadbudowy o np. kolejną kondygnację. Wynika to z dwóch powodów. Pierwszy to ochrona ładu przestrzennego, w szczególności krajobrazu, który charakteryzuje się zabudową 2 kondygnacyjną – zgodnie z obecnymi trendami. Powód kolejny to fakt, że dopuszczenie nadbudowy i np. trzeciej kondygnacji zostanie skonsumowane sporadycznie lub w ogóle, ponieważ rynkowe tendencje w tej kwestii są jednoznaczne. Budowane są domy jednopokoleniowe, maksymalnie dwukondygnacyjne. Skutek będzie taki, że możliwości planu nie będą konsumowane w jego pełnym zakresie i pozostanie dopuszczona fikcyjna chłonność. To natomiast będzie w przyszłości nastręczało problemów na etapie sporządzania zmian studium i próby przeznaczenia kolejnych terenów pod zabudowę np. w innym rejonie miasta. Obecnie w ramach studium trzeba wykonać analizę potrzeb terenów pod zabudowę z uwzględnieniem chłonności planów obowiązujących. Skutek będzie taki, że niekonsumowalna chłonność będzie wyczerpywała realne potrzeby inwestycyjne miasta, blokując możliwość ich uwolnienia w innym miejscu, w skali całego miasta.
	7.3.(w1)		3.Sprzeciw wobec ustaleń §4 ust. 1 pkt 4) lit. b): maksymalna wysokość zabudowy innej – 5 m. Na działce będącej własnością składających uwagę (nr 2361/126) znajduje się budynek gospodarczo-garażowy o wysokości 5 m	**2361/126**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.	Ustalenia planu nie dopuszczają lokalizowania usług jako wolno stojących. Budynki gospodarcze i garażowe na całym obszarze planu muszą spełniać warunek co do maksymalnej wysokości zabudowy – 5 m. Uzasadnione jest to względami utrzymania ładu przestrzennego poprzez ustalenie parametru, który doprowadzi do sytuacji, w której uzyskamy w granicach działki dominujący udział budynków

			(przyziemie wraz z antresolą), będący w trakcie remontu oraz planuje się zmienić sposób jego użytkowania na niewielki warsztat samochodowy. Dach budynku jest płaski (stropodach), pokryty papą. Ograniczenie wysokości budynku do 5 m nie daje możliwości zmiany konstrukcji dachu ww. budynku oraz nadbudowy związanej z doprowadzeniem budynku do zgodności z §235 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (zgodnie z ww. w budynku z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień ściany oddzielenia przeciwpożarowego należy wyprowadzić ponad pokrycie dachu na wysokość co najmniej 0,3 m).			mieszkalnych, a nie przesadnie rozbudowanych budynków gospodarczych i garażowych, których funkcja w sposób nieformalny ewoluuje często w niepożądanym kierunku.
	7.4.(w1)		4.Sprzeciw wobec ustaleń §4 ust. 5 pkt 7): W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług: warsztatów i myjni samochodowych. Składający uwagę są w trakcie remontu budynku gospodarczo-garażowego oraz zmierzają do zmiany sposobu jego użytkowania na niewielki warsztat samochodowy o pow. ok 50 m^2 (mechanika i elektromechanika, niewprowadzające uciążliwości dla terenów sąsiednich). W tym zakresie mają też zarejestrowaną działalność gospodarczą. Inwestycja jest chwilowo wstrzymana z powodu likwidacji szkód górniczych spowodowanych ruchem zakładu górniczego (aktualnie oczekują na ekspertyzę techniczną). Wprowadzenie zakazu realizacji warsztatów samochodowych będzie wiązało się z poniesieniem strat finansowych.	**2361/126**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.	Plan zakazuje lokalizowania warsztatów samochodowych. Jest to działalność mająca charakter uciążliwy, generująca m.in. hałas i wzmożony ruch samochodowy, a tym samym potencjalnie rodząca konflikty społeczne. Centralna i wschodnia część obszaru planu przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a usługi dopuszczone zostały wyłącznie jako towarzyszące, zgodnie z zastaną dominującą funkcją tej części miasta, która ukształtowana została w oparciu o plan obowiązujący. Zatem powstało ciche osiedle, daleko od zgiełku działalności usługowych i intensywnego ruchu komunikacyjnego. Zgodnie z kształtującym się mieszkaniowym charakterem osiedla powstały drogi o minimalistycznym wymiarze, przewidziane do obsługi wyłącznie zabudowy mieszkaniowej a nie usługowej. Trudno jest wyobrazić sobie, że przy takim układzie komunikacyjnym na działkach peryferyjnych w relacji do choćby ul. Kolejowej powstaną nagle usługi generujące ruch komunikacyjny, potrzeby parkingowe czy akustyczną – realną uciążliwość.
	7.5.(w1)		5.Sprzeciw wobec ustaleń §4 ust. 2 pkt 10): pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych – dachówka, materiały o wyglądzie zbliżonym do dachówki, gont, blacha łączona na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę. Z jednej strony plan dopuszcza dachy płaskie o spadku do 12^0, a drugiej strony ogranicza wybór pokrycia dachowego dla dachów jednospadowych (dach płaski jest również dachem jednospadowym). Przepis jest zatem niejednoznaczny. Na połaciach o większym	**2361/126**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.	Uwaga bezzasadna. Z powodu braku legalnej definicji dachu płaskiego i problemów interpretacyjnych na etapie sporządzania projektu budowalnego, do planu miejscowego została wprowadzona definicja dachu płaskiego, zgodnie z którą jest to dach o maksymalnym nachyleniu – 12^0. Zatem dachem jednospadowym będzie dach o spadku powyżej tej wartości. Plan ogranicza rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, natomiast dla dachów płaskich pozostawia dowolność. Dach o kilkustopniowym spadku, jak w uwadze, jest dachem płaskim, co daje dowolność w zastosowanym pokryciu. W istocie zastosowanej konstrukcji ustaleń leży wprowadzenie ograniczeń na dachach, które realnie są dostrzegalne z perspektywy człowieka. Zatem podstawowy cel to ochrona ładu

			nachyleniu, z technicznego punktu widzenia, projekt dopuszcza stosowanie jako poszycia: dachówkę, gont (zgodnie z nazewnictwem jako gont drewniany), blachę płaską łączoną na rąbek stojący, leżący lub w łuskę. Na dachach o kilkustopniowym spadku nie ma nic do wyboru. Na rynku do wyboru występuje jedynie papa termozgrzewalna oraz membrana dachowa z PCW. Żadnego z tych rozwiązań nie uwzględniono w planie, co wyklucza możliwość wykonania dachu płaskiego. Zarówno na działce będącej własnością składających uwagę, jak i działce obok o nr 1408/126 znajdują się budynki o płaskim dachu krytym termozgrzewalną. Nowe zapisy planu uniemożliwią np. przebudowę takiego dachu.			przestrzennego.
	7.6.(w1)		6.Wprowadzenie na działce nr 1711/129 (przy granicy z działką nr 2361/126) symbolu B10.MN/U (aktualnie B11.MN/U) doprowadzi do niezgodności lokalizacji istniejącego na działce budynku gospodarczo-garażowego względem granicy ww. działki z przepisami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynek jest zwrócony ścianą z otworami okiennymi w kierunku działki na 1711/129 na odległość 3 m, co dopuszczały przepisy §12 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z uwagi, iż działka nie stanowiła działki budowalnej. Po wprowadzeniu na sąsiedniej działce zabudowy mieszkaniowej, nasz budynek nie będzie spełniał wymogów bezpieczeństwa pożarowego.	**1711/129**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.	Trudno przyjąć argument, z którego wynika, że uwolnienie nowych terenów pod zabudowę na działce „X", w sąsiedztwie działki „Y" uniemożliwi realizację zamierzonego celu postawionego przez inwestora na działce „Y", w sytuacji kiedy uwolnienie terenów odbyło się w sposób legalny, a obydwie działki posiadają analogiczną funkcję. Jest to naturalne następstwo procesów urbanizacyjnych. Trudno uznać stan za nierozwiązywalny. Sytuacja ta ma również negatywne konsekwencje dla nowej działki przeznaczonej pod zabudowę. Ogólnie rzecz ujmując, inwestor chcąc zrealizować budynek będzie musiał się przesunąć na łączną odległość 8 m – chcąc wykonać ścianę z oknami, czyli na odległość 5 m od granicy działki a nie 4 m (zgodnie z warunkami technicznymi), chyba że zastosuje technologię okien pozwalającą na odstąpienie od tego wymogu.
	7.7.(w1)		7.Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych w dotychczas obowiązującym mpzp symbolem 5ZL, 4ZL – tereny tworzącej się zieleni leśnej oraz 2RZ- tereny łąk na tereny zabudowy mieszkaniowej. Prośba o pozostawienie ich jako tereny zielone, bez możliwości zabudowy kubaturowej.	**Części działek nr 1528/129, 1529/129, 1709/129, 1711/129, 1713/129, 1716/129, 1121/126 w granicach terenu B10.MN/U**	**MN/U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.	Przedmiotowe działki nie stanowią własności osób składających uwagę. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową nie narusza ustaleń zmiany studium, która ustala w ich granicach obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Generalna zasada jak została przyjęta podczas sporządzania projektu planu to taka, żeby umożliwić realizację planów inwestycyjnych dla największej liczby mieszkańców. W taki sposób wyglądał projekt planu zaprezentowany na Komisji Gospodarki 20 marca 2018 r. W wyniku szeroko zakrojonej dyskusji na temat utrzymania dla części terenów przyrodniczego charakteru zagospodarowania, podjęto decyzję o konieczności wyłączenia spod zabudowy tylko terenów w sąsiedztwie ul. Szlak Solny. Nie poddano wątpliwości innych rozwiązań planistycznych w tym zakresie. Stąd też zasadne było kontynuowanie rozwiązania planistycznego będącego przedmiotem niniejszej uwagi. Należy podkreślić, że część nieruchomości tworzących sporny pas terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi własność Gminy Bieruń (zagadnienie podniesione w uwadze nr 4.4). Zatem Gmina Bieruń mając możliwość przeznaczenia gruntów pod zabudowę, które mogłyby stanowić przedmiot

						zbycia np. na rzecz poprawienia warunków nieruchomości sąsiednich korzysta z niej, przeznaczając cały pas terenów pod zabudowę, traktując wszystkich właścicieli nieruchomości w sposób proporcjonalny i jednakowy, bez wybiórczego wartościowania poszczególnych właścicieli.
DRUGIE WYŁOŻENIE						
8.	1. (w2)	Osoba 2	Wniesiono o przekształcenie przedmiotowej działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Działka jest niezadrzewiona i niezakrzewiona.	Dz. nr **2324/105**.	**B4.MN/U:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **B6.ZP** – teren zieleni urządzonej.	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia części działki pod zieleń urządzoną. Przeznaczenie części przedmiotowej nieruchomości pod zieleń urządzoną jest wynikiem prac Komisji Gospodarki dnia 19 marca 2019 r., chcącej utrwalić istniejące zagospodarowanie, w tym użytkowanie leśne sąsiedztwa „Szlaku Solnego". Analogiczne stanowisko zostało wypracowane przez komisję w poprzedniej kadencji tj. 2010-2014. Biorąc pod uwagę konsekwentne stanowisko komisji co do rozwiązań przestrzennych organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się do utrzymania terenu zielonego. Przeznaczenie to jest zgodne z planem dotychczas obowiązującym, który wyznaczał tu tereny tworzącej się zieleni leśnej (uchwała Nr V/4/2003 z dnia 29 maja 2003r.). Nie naruszone zostały ustalenia zmiany studium, która przewiduje na przedmiotowej działce co prawda obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, jednakże jej zapisy dają możliwość zachowania przepisów obowiązujących w planach miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach, gdy studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dopuszcza się etapową realizację studium poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji. Część przedmiotowej działki przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową, analogicznie jak inne tereny przeznaczone pod zabudowę w centralnej i wschodniej części obszaru planu oraz zgodnie z zastaną, dominującą funkcją tej części miasta. Ze względu na niegenerowanie konfliktów społecznych nie wprowadza się usług jako wolno stojących.
9.	2. (w2)	Osoba 1	Wniesiono o równe potraktowanie wszystkich właścicieli działek i przekwalifikowanie przedmiotowej działki w całości na budowlaną oraz o realizację postanowień Studium uwarunkowań przestrzennych	Dz. nr **2325/105**.	**B7.ZL:** teren lasu.	Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości pod las jest wynikiem prac Komisji Gospodarki dnia 19 marca 2019 r., chcącej utrwalić istniejące zagospodarowanie, w tym użytkowanie leśne sąsiedztwa „Szlaku Solnego". Analogiczne stanowisko zostało wypracowane przez komisję w poprzedniej kadencji tj. 2010-2014. Biorąc pod uwagę konsekwentne stanowisko komisji co do rozwiązań przestrzennych organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się do utrzymania terenu lasu. Przeznaczenie to jest zgodne z planem dotychczas obowiązującym, który wyznaczał tu również tereny leśne (uchwała Nr V/4/2003 z dnia 29 maja 2003r.). Nie naruszone zostały ustalenia zmiany studium, która przewiduje na przedmiotowej działce co prawda obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, jednakże jej zapisy dają możliwość zachowania przepisów obowiązujących w planach miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach, gdy studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dopuszcza się etapową realizację studium poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji.
10.	3. (w2)	Osoba 11	Wnioskodawca jako właściciel przedmiotowej działki nie wyraził zgody na	Dz. nr **1243/98**.	**A8.KDW:** teren dróg wewnętrznych;	Droga wewnętrzna ingeruje w przedmiotową działkę w dwóch miejscach. Jako ścięcie narożnika (pow. ok 8m^2) przy włączeniu do ul.

			wyodrębnienie drogi wewnętrznej przechodzącej przez tą działkę. Poinformowano, że droga wewnętrzna przeprowadzona przed działkę byłaby ze szkodą dla właścicieli oraz nie w ich interesie.		**A9.MN/U:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.	Kolejowej oraz jako kontynuacja istniejącego wydzielenia (dz. 2508/98 i 2512/98) od strony wschodniej tj. ul. Modrzewiowej (pow. ok 128,5m^2). Każda z tych ingerencji stanowi element kompleksowego i zarazem lokalnego rozwiązania komunikacyjnego, które ma na celu obsłużenie „minimalistczne" działek przeznaczonych pod zabudowę. Kontynuacja powiązania komunikacyjnego przebiega po użytku drogowym, który zajmuje większą powierzchnię niż planowana na tym odcinku droga wewnętrzna. Zatem przyjęte rozwiązanie stanowi wyłącznie kontynuację „nakreślonego" wcześniej rozwiązania komunikacyjnego. W wyniku przeprowadzenia drogi wewnętrznej uzyskamy dwie działki jedna o pow. 780m^2 a druga o pow. 1270m^2, która zgodnie z mpzp może zostać podzielona na np. kolejne dwie o pow. minimum po 600m^2. Zatem pod względem przyszłego zainwestowania działek budowlanych przyjęte rozwiązanie jest racjonalne. Zaplanowany układ drogowy stanowi „minimalistyczne" rozwiązanie mające na celu umożliwić w perspektywie konsumpcję planu miejscowego, w tym na działce strony, tym bardziej, że dojazd do jej części w głębi został zaplanowany z nieruchomości sąsiedniej innego właściciela. Mamy zatem przykład partycypacji różnych „osób" w układzie drogowym, który będzie służył lokalnemu ogółowi.
11.	4.1. (w2)	Osoby: 4 i 5	1.Ponownie wniesiono o pozostawienie bez zmian klasyfikacji wymienionych działek.	Dz. nr: **1528/129**, **1529/129**, **1709/129**, **1711/129**, **1713/129**.	**B11.MN/U:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową; **B12.ZP:** teren zieleni urządzonej.	Przedmiotowe działki nie stanowią własności osób składających uwagę. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową nie narusza ustaleń zmiany studium, która ustala w ich granicach obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Generalna zasada jaka została przyjęta podczas sporządzania projektu planu to taka, żeby umożliwić realizację planów inwestycyjnych dla największej liczby mieszkańców. W taki sposób wyglądał projekt planu zaprezentowany na Komisji Gospodarki dnia 20 marca 2018 r. W wyniku szeroko zakrojonej dyskusji na temat utrzymania dla części terenów przyrodniczego charakteru zagospodarowania, podjęto decyzję o konieczności wyłączenia spod zabudowy tylko terenów w sąsiedztwie ul. Szlak Solny. Nie poddano wątpliwości innych rozwiązań planistycznych w tym zakresie. Analogiczne stanowisko przyjęła komisja obradująca 19 marca 2019 r. Stąd też zasadne było kontynuowanie rozwiązania planistycznego będącego przedmiotem niniejszej uwagi. Należy podkreślić, że część nieruchomości tworzących sporny pas terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi własność prywatną i Gminy Bieruń. Zatem Gmina Bieruń mając możliwość przeznaczenia gruntów pod zabudowę, które mogłyby stanowić przedmiot zbycia np. na rzecz poprawienia warunków nieruchomości sąsiednich korzysta z niej, przeznaczając cały pas terenów pod zabudowę, traktując wszystkich właścicieli nieruchomości w sposób proporcjonalny i jednakowy, bez wybiórczego wartościowania poszczególnych właścicieli. Przeznaczenie przedmiotowych działek, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową, nie narusza ustaleń zmiany studium, która w ich granicach ustala obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz obszary wyłączone z zabudowy.
	4.2. (w2)		2.Ponownie wniesiono o nietworzenie działek budowlanych na drodze, na której wnioskodawca ma prawo do przejazdu pasem gruntu o szerokości 4m, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Ww. prośbę uargumentowano we wcześniej złożonej uwadze.			Przedmiotowe działki nie stanowią własności osób składających uwagę. Działka nr 1408/126, będąca własnością składających uwagę, poza drogą konieczną, posiada alternatywne połączenie z drogą publiczną – ul. Kolejową poprzez drogę wewnętrzną – ul. Klonową. Ponadto właściciele tej nieruchomości nie korzystają z drogi koniecznej, która ma przebiegać wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości objętej KW nr KATT/00067464/7, ale przejazd fizycznie odbywa się w granicach działek nr 1711/129 i 1713/129 poprzez

						ustalone tereny zieleni urządzonej (B12.ZP), wzdłuż terenów komunikacji kolejowej. Potwierdza to inwentaryzacja terenowa, zdjęcie lotnicze oraz treść mapy zasadniczej, na której przejazd został naniesiony. Wprowadzenie do obrotu prawnego projektu planu z automatu nie znosi istniejących, służebnych obciążeń na rzecz nieruchomości będącej własnością składających uwagę. Służebność jest prawem bezterminowym, jednakże może zostać ona zniesiona. Zasadniczym sposobem jej zniesienia jest umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości władnącej oraz właścicielem nieruchomości obciążonej lub też na drodze sądowej. Ponadto służebność wygasa w przypadku jej niewykonywania przez okres co najmniej 10 lat. Przesłanką do zniesienia służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu może być uzyskanie przez właściciela nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej, co ma miejsce w niniejszym przypadku. Niemniej jednak rozstrzyganie co do utrzymania bądź zniesienia służebności gruntowej wykracza poza zakres upoważnienia ustawowego przy sporządzaniu planu miejscowego. Biorąc pod uwagę zastosowane rozwiązanie przestrzenne polegające na ustaleniu drogi wewnętrznej (ul. Klonowej) jako m.in. alternatywnego połączenia przedmiotowej nieruchomości z drogą publiczną, organ sporządzający plan dopuścił zabudowę na działkach obciążonych służebnością przechodu i przejazdu.
	4.3. (w2)		3.Wniesiono uwagę o braku odniesienia się do wcześniej złożonych uwag – podczas pierwszego wyłożenia.			Uwaga bezzasadna. Nie ma wpływu na przyjęte rozwiązania planistyczne. Ponadto do sposobu rozpatrzenia uwag sporządzono uzasadnienie. Jest ono merytoryczne i wyczerpujące.
	4.4. (w2)		4.Zwrócono się z prośbą o odpowiedź na następujące pytania: Dlaczego na drodze dojazdowej do wymienionych działek, wzdłuż zachodniej granicy mają powstać działki budowlane? Brak drogi koniecznej zaburza wnioskodawcom funkcjonowanie gospodarstwa domowego i będzie wiązało się z poważnymi uciążliwościami i ograniczeniami.			Pytanie uznano jako kontynuację sprzeciwu, o którym mowa w uwadze 11.1 i 11.2. Uzasadnienie zgodnie z tymi uwagami. Ponadto odnosząc się do nie ujawnienia drogi koniecznej w projekcie planu miejscowego stwierdza się: na mapie zasadniczej ujawniony jest stan prawny i fizyczny w zakresie przewidzianym przez przepisy prawa, w tym fizyczny przebieg drogi gruntowej. Wynika z niego jednoznacznie, że droga konieczna w swoim prawnym śladzie nie jest użytkowana, jest to teren zarośnięty różnorodną roślinnością – jest to bezsporny stan fizyczny. Użytkowany – wyjeżdżony jest inny ślad. Czyli nieuprawnione osoby jeżdżą po działce w sposób bezprawny, na tyle utrwalają jej przebieg, że zostaje on ujawniony jako treść mapy zasadniczej. Mimo tego plan miejscowy szanuje „zwyczajowy" przebieg przejazdu układem linii rozgraniczających oraz linii zabudowy, co jednoznacznie wynika z projektu planu. Należy podkreślić, że w procedurze planistycznej nie ma obowiązku uwzględniania np. w liniach rozgraniczających dróg koniecznych. Są to rozwiązania często „tymczasowe i nietrwałe", weryfikowane na etapie sporządzanych planów miejscowych. Podkreślić należy, że działka strony ma bezpośredni dostęp do użytku drogowego (przejezdnej i użytkowanej drogi) na odcinku ok 50m. Zatem argument odnoszący się do zaburzenia funkcjonowania gospodarstwa ze względu na ograniczenie obsługi komunikacyjnej jest bezzasadny.
	4.5. (w2)		5.Jaki interes publiczny wymaga ograniczenia uprawnień właścicieli działek sąsiednich?			Pytanie uznano jako kontynuację sprzeciwu, o którym mowa w uwadze 11.1 i 11.2. Wątek interesu publicznego w kontekście gospodarowania nieruchomościami był podniesiony jako uzasadnienie do uwag wniesionej podczas pierwszego wyłożenia. Potwierdza się, że w interesie publicznym jest podniesienie wartości nieruchomości ustaleniami planu miejscowego, określenie jasnej granicy inwestycyjnej i jej zbycie w celu pozyskania środków na realizację zadań statutowych.

	4.6. (w2)		6.Czy potrzeby nowych właścicieli są ważniejsze i stawiane ponad szereg utrudnień, które powstają dla właścicieli sąsiednich działek?			Pytanie uznano jako kontynuację sprzeciwu, o którym mowa w uwadze 11.1 i 11.2. Stwierdza się, że plan miejscowy uwzględnia potrzeby wszystkich mieszkańców, zarówno obecnych jak i nowych. W procedurze planistycznej szukane są rozwiązania kompromisowe. Jako dowód w sprawie uznać należy przyjęcie jednej z kluczowych uwag, która została wniesiona przez stronę podczas pierwszego wyłożenia mpzp do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/9/2019

Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 27 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Kolejową, linią kolejową i ul. Szlaku Solnego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Bieruniu ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869) z:

1) dochodów własnych budżetu miasta,

2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,

3) innych źródeł.

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