UCHWAŁA NR XXXIII/373/26
RADY MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr LVII/620/22 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie, przyjętego uchwałą nr XLVI/593/14 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 25 września 2014 r., z późn.zm.,

Rada Miasta Piekary Śląskie
uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w Piekarach Śląskich w obrębie Piekary Wielkie Józefka w rejonie ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej, w granicach określonych w części graficznej planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej.

3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Ustalenia ogólne;

2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

5) Rozdział 5 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

6) Rozdział 6 – Przeznaczenie terenów, zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

7) Rozdział 7 – Stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości;

8) Rozdział 8 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1, stanowiący integralną część graficzną uchwały w skali 1: 1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Piekary Śląskie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Piekary Śląskie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami literowymi wraz z numeracją:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony w części graficznej planu symbolem **1MNW**,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **od 1KR do 5KR**,

c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **od 1WS-ZN do 4WS-ZN**.

5) granica krajobrazu priorytetowego Piekary Śląskie określonego w audycie krajobrazowym województwa śląskiego.

3. Oznaczenie stanowiące element informacyjny planu: wodociąg magistralny PE450.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej;

2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i w części graficznej uchwały, stanowiącej załącznik nr 1;

3) **części graficznej planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1;

4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia terenu, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie, o którym mowa w pkt 4 w granicach działki budowlanej lub terenu;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerem, dla którego ustalenia określa uchwała;

7) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu kontroli, naprawy i konserwacji pojazdów;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po którego wewnętrznej stronie dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym elementy typu: gzymsy, balkony, loggie, wykusze, okapy, zadaszenia, elementy wystroju elewacji, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, mogą być wysunięte poza linię nie więcej niż 1,5 m;

9) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12^0;

10) **garażach zbiorowych** – należy przez to rozumieć garaż lub zespół garaży zapewniający minimum 5 miejsc postojowych;

11) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi, linie teletechniczne, zbiorniki retencyjne, systemy rozsączania i retencjonowania wód opadowych – wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W granicy obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie kolorystyki obiektów i pokrycia dachów obowiązuje nakaz:

1) stosowania materiałów pokrycia dachów: dachówka ceramiczna lub betonowa, blachodachówka, blacha, lub inny materiał imitujący dachówkę; w przypadku dachów płaskich dopuszcza się zastosowanie innych materiałów;

2) stosowania kolorystyki pokrycia dachów w odcieniach grafitu i czerni.

3. W granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji:

1) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

a) obiektów związanych z prowadzeniem robot budowlanych,

b) wiat, garaży uwzględnionych w zapisach planu;

2) wolnostojących automatów paczkowych.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy w granicach obszaru objętego planem – 20 m, z zastrzeżeniem § 10 pkt 4 lit. d.

5. W celu ochrony ładu przestrzennego zakazuje się realizacji budynków o ścianach wykonanych z bali drewnianych, blachy trapezowej i falistej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 6. 1. zakazuje się lokalizowania inwestycji, które mogą powodować uciążliwości wykraczające poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej, uwzględnionych w niniejszym planie.

3. Ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem: dla terenu podlegającego ochronie akustycznej i oznaczonego w części graficznej uchwały symbolem 1MNW obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych: w granicach całego obszaru objętego planem ustala się zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować przedostanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.

5. W części graficznej planu wskazano granicę krajobrazu priorytetowego „Piekary Śląskie" określonego w audycie krajobrazowym województwa śląskiego. W obrębie krajobrazu priorytetowego występują wszystkie tereny objęte planem, z wyjątkiem części terenu oznaczonego symbolem 1KR. Ustalenia planu spełniają wymogi ochrony krajobrazu priorytetowego zawartego w audycie krajobrazowym.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 7. 1. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem obejmuje tereny komunikacji drogowej wewnętrznej wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: od 1KR do 5KR.

2. Tereny od 1KR do 5KR stanowią również powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MNW z terenów wymienionych w ust.1.

§ 8. 1. Dla realizowanej funkcji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w liczbie niezbędnej dla jej obsługi, z uwzględnieniem ust. 2, lecz nie mniejszej niż:

1) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym z zastrzeżeniem pkt 2;

2) 3 miejsca do parkowania na 2 lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m^2 lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

2. Obowiązuje nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami zewnętrznymi sieci, w szczególności poprzez istniejące i nowo projektowane sieci infrastruktury technicznej na podstawie ustaleń planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie do istniejących poza obszarem planu bądź nowo realizowanych odcinków sieci średniego lub niskiego napięcia;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci energetycznej o linie średniego i niskiego napięcia oraz o stacje transformatorowe;

3) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 7.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie ze zbiorczej sieci wodociągowej;

2) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowo projektowanego zainwestowania;

3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. nr 124 poz. 1030).

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do zbiorczej oczyszczalni ścieków poprzez nowo realizowaną sieć kanalizacyjną;

2) dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U z 2025 r. poz. 733 z późn. zm.).

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz – poprzez podłączenie do istniejących poza obszarem planu lub nowo wybudowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia realizowanych dla potrzeb funkcji określonych w planie;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: ogrzewanie budynków z zastosowaniem indywidualnych bądź grupowych źródeł ciepła, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. W zakresie lokalizowania odnawialnych źródeł energii w granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej elektrycznej nie przekraczającej 150 kW, z zastrzeżeniem pkt 2; ograniczenie mocy nie dotyczy instalacji lokalizowanych na dachach budynków;

2) zakaz realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym mikroinstalacji, innych niż wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z działek budowlanych, na których sytuowane są budynki dopuszcza się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód w celu opóźnienia ich spływu do sieci;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

9. W zakresie obsługi telekomunikacji dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

10. W zakresie gospodarki odpadami: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 733 z późn. zm.).

Rozdział 6.
Przeznaczenie terenów, zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) teren zieleni urządzonej;

3) zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zakazuje się realizacji usług uciążliwych realizowanych w ramach lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni określonej w przepisach odrębnych – ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.),

b) maksymalna, łączna suma powierzchni zabudowy garaży, budynków gospodarczych wchodzących w skład zabudowy mieszkaniowej, a także altan, wiat nie może przekroczyć 17 % powierzchni działki budowlanej,

c) zakazuje się realizacji garaży zbiorowych,

d) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

e) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garaży, posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną,

f) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także placów do zawracania pojazdów;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy obejmującej:

- budynki mieszkalne – 9 m,

- budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty – 6 m,

e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0, przy czym dopuszcza się dachy płaskie w budynkach gospodarczych, garażach, wiatach,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym w części graficznej uchwały;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 500 m^2; minimalna szerokość frontu działki – 16 m,

b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od $+15^0$ do -15^0.

§ 11. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami: od **1KR do 5KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) w obrębie terenu 1KR – teren komunikacji rowerowej, teren komunikacji pieszej,

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami od 2KR do 5KR - teren komunikacji pieszej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) w ramach przeznaczenia wskazanego w pkt 1 ustala się realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,

b) w ramach terenów od 3KR do 5KR dopuszcza się realizację mostów, a także przepustów umożliwiających swobodny przepływ wody istniejącego cieku; dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w szczególności przeciwpowodziowych i regulacyjnych.

§ 12. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonych w części graficznej planu symbolami od **1WS-ZN do 4WS-ZN** ustala się przeznaczenie:

1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) teren zielni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, w szczególności przeciwpowodziowych i regulacyjnych.

Rozdział 7.
Stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 13. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynosi 30% dla terenów objętych planem.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 14. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.

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

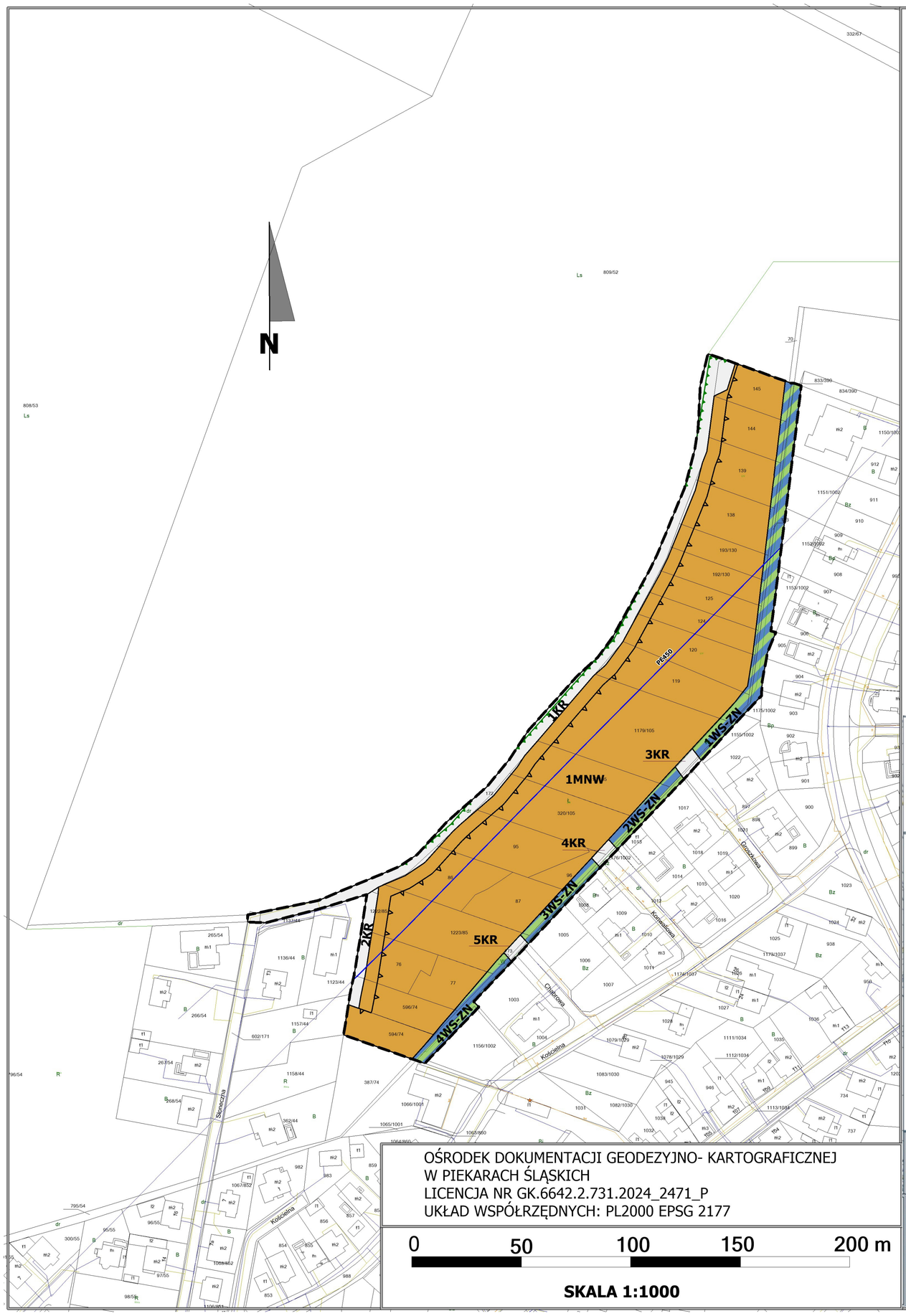
Przewodniczący Rady Miasta
Piekary Śląskie

dr inż. Tomasz Wesołowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/373/26
Rady Miasta Piekary Śląskie
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE UL. CHABROWEJ, KONWALIOWEJ I GROSZKOWEJ

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU



OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNO- KARTOGRAFICZNEJ
W PIEKARACH ŚLĄSKICH
LICENCJA NR GK.6642.2.731.2024_2471_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL2000 EPSG 2177

0 50 100 150 200 m

SKALA 1:1000

LEGENDA

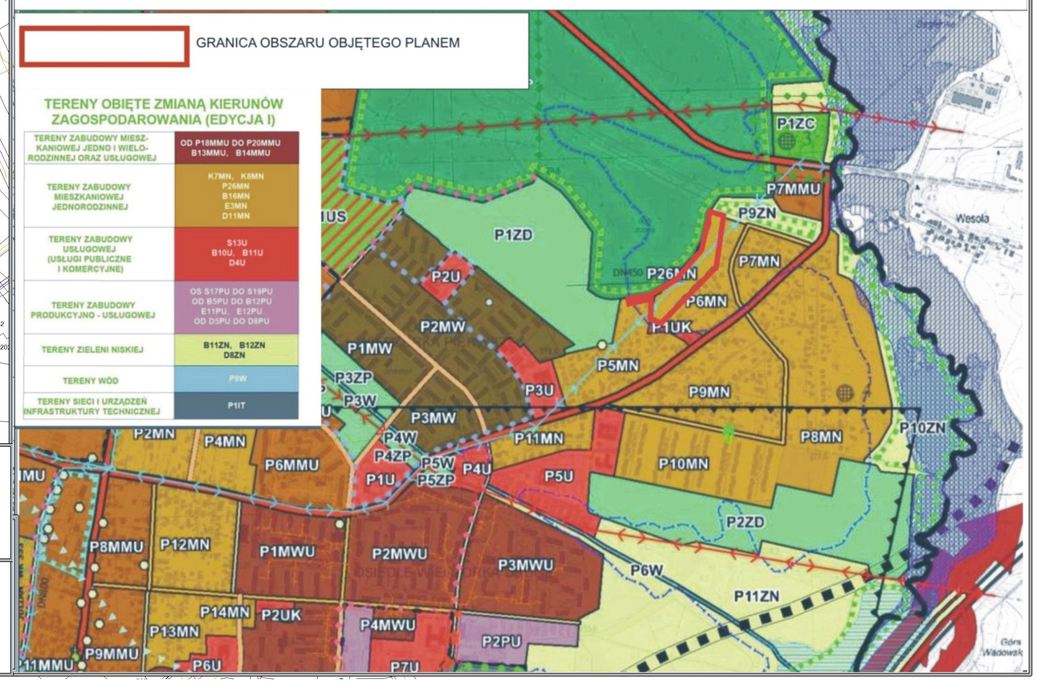
USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MNW
  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEj WOLNOSTOJĄCEJ
- OD 1KR DO 5KR
  TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- OD 1WS-ZN DO 4WS-ZN
  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "PIEKARY ŚLĄSKIE" OKREŚLONEGO W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

OZNACZENIE STANOWIĄCE ELEMENT INFORMACYJNY

- WODOCIĄG MAGISTRALNY PE450

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLVI/593/14 RADY MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2014 R., Z PÓŹN. ZM.
RYSUNEK NR 1 - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:10 000



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/373/26

Rady Miasta Piekary Śląskie

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Piekary Śląskie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Rada Miasta Piekary Śląskie działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688 z późn. zm.), po zapoznaniu się z wykazem uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Piekary Śląskie, wniesionych wyłącznie do I wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej, postanawia rozstrzygnąć w następujący sposób nieuwzględnione uwagi:

1. Nie uwzględnić w części zagadnienia nr 1 uwagi nr 1 i 2 w zakresie niespójności projektu z interesem publicznym i potrzebą ochrony środowiska. Nieuwzględniona część dotyczy nadmiernej presji komunikacyjnej, retencji, terenów 1WS-ZN-4WS-ZN i sąsiedniego kompleksu leśnego.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piekary Śląskie przyjętego uchwałą XLVI/593/14 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 25 września 2014 r. z późn. zm., podstawowym przeznaczeniem obszaru objętego planem jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, który został oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MN. Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) i uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia organów właściwych w tym zakresie.

W celu obsługi komunikacyjnej ww. obszaru wyznaczono tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach: od 1KR do 5KR. Obszar istniejącego cieku został oznaczony symbolami od 1WS-ZN do 4WS-ZN. Droga o symbolu 1KR została wyznaczona w sąsiedztwie kompleksu leśnego z uwzględnieniem działki gminnej o nr 172, która zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków stanowi użytek oznaczony symbolem dr (drogi). Równocześnie w projekcie planu zwiększono szerokość drogi do 5 m. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach od 3KR do 5KR zapewniają alternatywną obsługę komunikacyjną działek objętych planem odpowiednio od strony ul. Groszowej, Konwaliowej i Chabrowej. W ramach ww. terenów, zgodnie z zapisem planu dopuszcza się realizację mostów, a także przepustów umożliwiających swobodny przepływ wody istniejącego cieku. Realizacja przejazdów przez istniejący ciek nie spowoduje przerwania ciągłości cieku.

Zgodnie prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych przy ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej na przedmiotowym terenie nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie występują pomniki przyrody, nie występują obszary o podwyższonych wartościach przyrodniczych, korytarze migracji (np. spójności obszarów chronionych). Na analizowanym obszarze nie występują chronione gatunki zwierząt i roślin oraz chronione gatunki grzybów. W projekcie planu miejscowego tereny WS-ZN obejmują zarówno istniejący ciek, jak również tereny zieleni naturalnej stanowiące jego otulinę, dlatego też nie wydzielono dodatkowych pasów ochronnych wokół terenu cieku.

Ze względu na zbieżność treści, pozostałe odpowiedzi na powyższe zagadnienie zostały szczegółowe opisane w uzasadnieniach dla zagadnień nr 2, 3, 4, 6, 8, 9.

2. Nie uwzględnić w całości zagadnienia nr 2 uwagi nr 1 i 2, dotyczącego wyznaczenia pasa zieleni izolacyjnej i zmiany przebiegu drogi 1KR. W treści zagadnienia wniesiono o:

1) odsunięcie linii zabudowy od istniejącego kompleksu leśnego minimum o 25 m poprzez wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej wolnego od zabudowy, utwardzeń i dróg;

2) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR poprzez odsunięcie jej od granicy lasu i przeprojektowania układu komunikacyjnego w sposób mniej konfliktowy przyrodniczo;

3) w przypadku nieuwzględnienia wniosku wskazanego w pkt 2 - o zachowanie pomiędzy drogą 1KR a granicą lasu pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 25 m.

Uzasadnienie:

W celu obsługi komunikacyjnej terenu 1MN wyznaczono tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach: od 1KR do 5KR. Droga o symbolu 1KR została wyznaczona w sąsiedztwie kompleksu leśnego z uwzględnieniem działki gminnej o nr 172, która zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków stanowi użytek oznaczony symbolem dr (drogi). Równocześnie w projekcie planu zwiększono szerokość drogi do 5 m. Wyznaczenie drogi w sposób przedstawiony w projekcie planu jest korzystne pod względem własnościowym oraz możliwości lokalizacji nowej zabudowy. W celu zachowania odpowiedniej odległości budynków od lasu w projekcie planu wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy kompleksu leśnego, stanowiącą minimalną odległość realizowanych budynków mieszkalnych od granicy lasu (odległość liczoną jak od budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień) zgodnie z wymogami 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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Odsunięcie linii zabudowy o 25 m od granicy kompleksu leśnego oraz wyznaczenie drogi w odległości minimum 25 m od granicy lasu uniemożliwi zabudowę na działkach w północnej części obszaru objętego planem i znacznie ograniczy na pozostałych terenach.

3. Nie uwzględnić w całości zagadnienia nr 3 uwagi nr 1 i 2 dotyczącego zmiany przebiegu dróg: 3KR, 4KR, 5KR oraz ochrony terenów 1WS-ZN-4WZ-ZN.

W treści zagadnienia wniesiono o:

1) wykreślenie dróg oznaczonych symbolami: 3KR, 4KR, 5KR, w jakim ich przebieg przecina tereny oznaczone symbolami: od 1WS-ZN do 4WS-ZN; zachowanie ciągłości tych obszarów jako nienaruszonych korytarzy hydrologicznych i ekologicznych wolnych od infrastruktury drogowej;

2) zaprojektowanie układu komunikacyjnego w sposób niewymagający prowadzenia dróg przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

Uzasadnienie:

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach od 3KR do 5KR zapewniają alternatywną obsługę komunikacyjną działek objętych planem odpowiednio od strony ul. Groszkowej, Konwaliowej i Chabrowej. W ramach ww. terenów, zgodnie z zapisem planu dopuszcza się realizację mostów, a także przepustów umożliwiających swobodny przepływ wody istniejącego cieku. Realizacja przejazdów przez istniejący ciek nie spowoduje przerwania jego ciągłości i tym samym ciągłości lokalnego korytarza ekologicznego.

4. Nie uwzględnić w całości zagadnienia nr 4 uwagi nr 1 i 2, dotyczącego przebiegu wodociągu magistralnego PE450 i jego ochrony.

W treści zagadnienia wniesiono o:

1) wprowadzenie jednoznacznych zasad zagospodarowania terenów w sąsiedztwie wodociągu magistralnego PE450, w szczególności w zakresie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania;

2) wskazanie pasa technologicznego zapewniającego dostęp eksploatacyjny do infrastruktury;

3) dostosowanie układu komunikacyjnego w sposób eliminujący potencjalne konflikty przestrzenne z przebiegiem magistrali.

Uzasadnienie:

W części graficznej planu jako oznaczenie informacyjne wskazano przebieg wodociągu magistralnego PE450. Realizacja inwestycji w sąsiedztwie wodociągu wymaga uzgodnienia warunków zabudowy z przedsiębiorstwem wodociągowym na etapie sporządzania dokumentacji projektowej planowanych

inwestycji. Proponowany przebieg układu komunikacyjnego oraz parametry zabudowy nie generują konfliktów związanych z przebiegiem magistrali.

5. Nie uwzględnić w całości zagadnienia nr 5 uwagi nr 1 i 2, dotyczącego braku wykazania uzgodnień projektu planu z organami właściwymi w zakresie gospodarki wodnej i ochrony terenów leśnych.

W treści zagadnienia wniesiono o uzupełnienie dokumentacji planistycznej oraz uzasadnienia projektu planu poprzez wskazanie czy i w jakim zakresie projekt został uzgodniony z organami właściwymi w zakresie gospodarki wodnej i ochrony terenów leśnych, w szczególności z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie oraz właściwą jednostką Lasów Państwowych wraz ze wskazaniem ewentualnych warunków wynikających z ich uzgodnień.

Uzasadnienie:

Projekt planu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uzgodniony bądź też zaopiniowany przez organy właściwe, które obejmują między innymi:

-Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach,

-Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni Katowice,

-Regionalną Dyrekcję Lasów Państwowych, Nadleśnictwo Świerklaniec (pismo przesłane z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie decyzją z dnia 24.06.2025 r. orzekło o umorzeniu postępowania ze względu na brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w granicach projektu planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne – Zarząd Zlewni Katowice pismem z dnia z dnia 23.06.2025 r. poinformowało, że obszar projektu nie został ujęty w prowadzonej w oparciu o art. 196 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) – ewidencji melioracji wodnych. Nie mniej jednak na etapie projektowania inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie ciągów drenarskich, rowów, a w przypadku ich uszkodzenia – usunięcie szkód przez inwestora. W projekcie planu uwzględniono zapewnienie drożności istniejącego cieku.

Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w piśmie z dnia 26 czerwca 2025 r., skierowanym do Nadleśnictwa Świerklaniec i przesłanym do wiadomości do Urzędu Miasta w Piekarach Śląskich poinformowała, że przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgód odpowiednich organów - ministra środowiska lub marszałka województwa. Nadleśnictwo Świerklaniec nie przesłało odrębnego pisma do Urzędu Miasta. Niezależnie od powyższego w obrębie obszaru objętego planem nie występują grunty leśne, a tym samym nie zachodzi konieczność wystąpienia o ww. zgody.

6. Nie uwzględnić w części zagadnienia nr 6 uwagi nr 1 i 2 w zakresie:

1) obniżenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy nadziemnej z 0,8 do 0,4;

2) obniżenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla terenu 1MN z 40 % do poziomu nie wyższego niż 25-30%;

3) podwyższenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1MN do poziomu nie niższego niż 50-60%.

Uzasadnienie:

Parametry zabudowy są zgodne z parametrami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piekary Śląskie przyjętym uchwałą XLVI/593/14 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 25 września 2014 r. z późn. zm.

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu ograniczono parametry zabudowy oraz formy zabudowy w stosunku do warunków zabudowy przyjętych w planie obowiązującym dla otaczających terenów mieszkaniowych (zmniejszono maksymalna powierzchnię zabudowy z 50 % do 40 %, zmniejszono intensywność zabudowy ze wskaźnika 1,0 do 0,8, zmniejszono maksymalną wysokość budynków z 11 m do 9 m, zmniejszono maksymalna ilość kondygnacji z 3 do 2. Na skutek uwzględnienia w części zagadnienia nr 6 dodatkowo zmieniono parametry w następujący sposób:

1) obniżono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej z 0,8 do 0,7;

2) obniżono maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu 1MN z 40 % do 35 %;

3) podwyższono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1MN do poziomu nie niższego niż 40%.

7. Nie uwzględnić w całości zagadnienia nr 7 uwagi nr 1 i 2 dotyczącego korekty szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1MN.

W treści zagadnienia wniesiono o wprowadzenie ustalenia, aby minimalna powierzchni nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosiła 1000 m^2, a minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek nie była większa niż 16 m.

Uzasadnienie:

Wymóg określenia w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wynika z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Proces scalania i podziału nieruchomości stanowi odrębną procedurę (inną niż proces podziału nieruchomości), wynikającą z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399). Zgodnie z art. 102 ust. 2 ww. ustawy: „ Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczyści posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem". Celem ww. procedury jest stworzenie korzystnych warunków zagospodarowania terenu w sytuacji, gdy np. istniejące podziały własnościowe uniemożliwiają realizację inwestycji zgodnie z planem. W niniejszym planie miejscowym nie wyznaczono obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości. Dodatkowo, zważywszy na istniejący podział działek, nie zachodzą przesłanki do wystąpienia właścicieli lub użytkowników wieczystych o wszczęcie ww. procedury.

8. Nie uwzględnić w całości zagadnienia nr 8 uwagi nr 1 i 2 dotyczącego obowiązku obsługi kanalizacyjnej i wykreślenia dopuszczenia dla zbiorników bezodpływowych. W treści zagadnienia wniesiono:

1) o zmianę zapisów planu poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie po zapewnieniu możliwości podłączenia do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

2) o całkowite wykreślenie z projektu planu dopuszczenia dla zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,

3) o to, aby zbiorcza kanalizacja sanitarna stanowiła jedyny dopuszczalny sposób obsługi nowej zabudowy mieszkaniowej w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych.

Uzasadnienie:

Zapisy planu miejscowego winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. W projekcie planu w zakresie odprowadzenia ścieków uwzględniono możliwość stosowania zbiornika bezodpływowego, zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz.U z 2025 r. poz. 733 z późn. zm.). Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez: „przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.".

9. Nie uwzględnić w całości zagadnienia nr 9 uwagi nr 1 i 2 dotyczącego zakazu stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny (LPG).

Uzasadnienie:

W celu zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz zapewnienia ochrony środowiska realizacja zbiorników na gaz wymaga spełnienia obowiązujących przepisów w tym zakresie – 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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

10. Nie uwzględnić w części zagadnienia nr 10 uwagi nr 1 i 2 w zakresie możliwości realizacji usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) ilekroć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Z powyższej definicji jednoznacznie wynika możliwość realizacji lokali usługowych w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dlatego też wprowadzenie całkowitego zakazu usług wbudowanych byłoby sprzeczne z prawem.

11. Nie uwzględnić w całości zagadnienia nr 11 uwagi nr 1 i 2 dotyczącego ograniczenia wysokości obiektów technicznych i masztów. W treści zagadnienia wniesiono o:

1) obniżenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy i obiektów technicznych na obszarze objętym planem z 20 m do 8 m,

2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów oraz innych obiektów technicznych przewyższających skalę planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Zapisy projektu planu w zakresie wysokości zabudowy stanowią kontynuację zapisów obowiązującego planu miejscowego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie.

12. Nie uwzględnić w części zagadnienia nr 12 uwagi nr 1 i 2 w zakresie dotyczącym realizacji maksymalnie 3 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

Uzasadnienie:

Liczba miejsc postojowych (parkingowych) zależy od liczby lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz od powierzchni lokalu użytkowego w przypadku jego realizacji, dlatego też nie określono maksymalnej ich liczby w granicach działki budowlanej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/373/26

Rady Miasta Piekary Śląskie

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

rozstrzygnięcie Rady Miasta Piekary Śląskie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rada Miasta Piekary Śląskie działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) stwierdza, że w związku z uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gmina Piekary Śląskie nie poniesie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIII/373/26
Rady Miasta Piekary Śląskie
z dnia 27 sierpnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)

Uzasadnienie

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r., poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.).

Przedmiotowy projekt miejscowego planu jest wynikiem podjętej uchwały nr LVII/620/22 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Na podstawie art. 20 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości rady gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.).

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670).

W niniejszej procedurze planistycznej stosuje się przepisy przejściowe, o których mowa w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) w zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych:

-ustalono zasady lokalizacji obiektów, w tym wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

b) w zakresie wymagań ochrony środowiska:

- uwzględniono dopuszczalny poziom hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej;

- uwzględniono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na z wyjątkiem realizacji sieci infrastruktury technicznej uwzględnionych w niniejszym planem;

c) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych: w granicach całego obszaru objętego planem ustalono zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować przedostanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu;

d) w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- uwzględniono miejsca parkingowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

e) w zakresie wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni:

planowane przeznaczanie zapewnia podniesienie potencjalnej wartości terenów;

f) w zakresie prawa własności:

przeprowadzono analizę własności i uwzględniono istniejący stan zagospodarowania terenów;

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: ustalenia planu nie naruszają potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

h) w zakresie potrzeb interesu publicznego:

-zapewniono obsługę komunikacyjną terenów poprzez wydzielenie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej powiązanych z drogami publicznymi, a także uwzględniano możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej;

i) w zakresie potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
w obrębie wszystkich terenów dopuszczono możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem ustaleń szczegółowych planu;

j) w zakresie zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków. Ogłoszenie zamieszczono w prasie, Biuletynie Informacji Publicznej UM - www.bip.piekary.pl., na stronie internetowej miasta, na tablicy ogłoszeń oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych w rejonie ul. Chabrowej, Konwaliowej i Groszkowej, wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu, a okres wyłożenia trwał co najmniej 21 dni, o czym poinformowano poprzez ogłoszenie/obwieszczenie (w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Miasta Piekary Śląskie - www.piekary.pl, w Biuletynie Informacji Publicznej UM - www.piekaryslaskie.bip.net.pl). W ogłoszeniach/ obwieszczeniach poinformowano o możliwości składania uwag (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej) do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyłożenie projektu planu wiązało się z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

k) w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur: procedura formalnoprawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona godnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, dziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

l) w zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: obszar objęty projektem planu posiada dostęp do sieci wodociągowej. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej oraz sukcesywną rozbudowę sieci dla nowo projektowanego zainwestowania.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym - „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne":

W projekcie planu uwzględniono:

- wnioski organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego;

- istniejący stan zagospodarowania;

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

- wskazania zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej zgodnie z wymogami 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 2026 r. poz. 670).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, a także lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: teren położony jest w rejonie ul Jana Pawła II, przy której zlokalizowane są przystanki komunikacji autobusowej;

b) w zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR uwzględniono możliwość realizacji ciągów rowerowych, a na pozostałych terenach komunikacji drogowej wewnętrznej również możliwość realizacji ciągów pieszych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

w zakresie planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, uzupełniono zabudowę na obszarach w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; rozbudowano tereny o funkcjach mieszkaniowych w oparciu o istniejący i planowany system obsługi komunikacyjnej oraz z uwzględnieniem istniejącej i planowanej do realizacji infrastruktury technicznej.

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

Rada Miasta Piekary Śląskie podjęła uchwałę nr LVI/658/18 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa zmiana planu nie jest sprzeczna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej ww. uchwałą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- prognozuje się, że ustalenia planu będą miały wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy w zakresie:

- dochodu związanego z opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

- dochodu związanego z podatkiem od nieruchomości.