

REPERTORIUM A NR 8458/2025

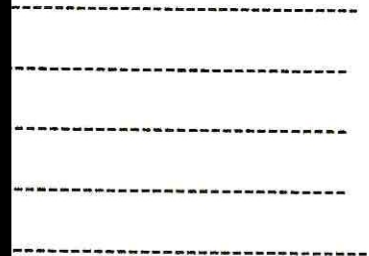
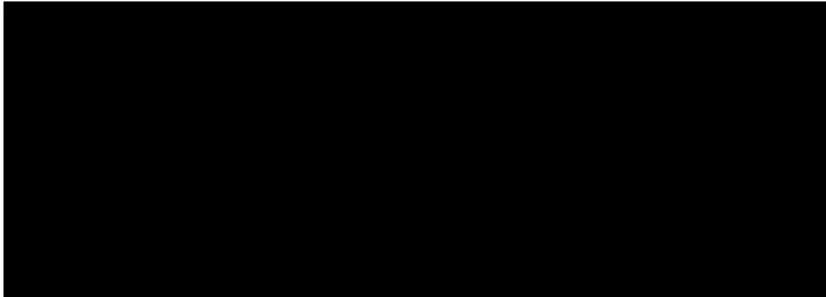
# WYPIS

Kancelaria Notarialna  
Anna Myszka  
NOTARIUSZ  
ulica Łędzińska 24/201,  
43-140 Łędziny  
tel. 32 324 08 51  
NIP: 628-224-02-08

## AKT NOTARIALNY

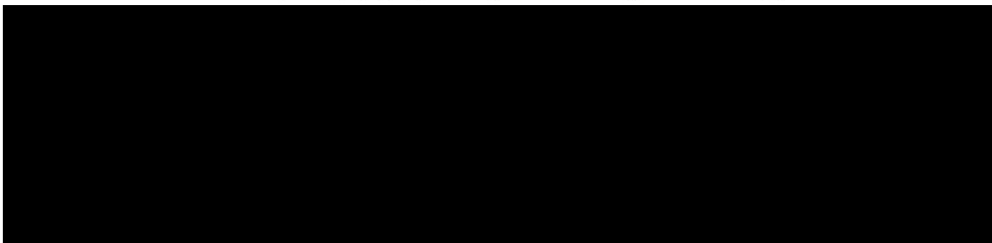
Dnia dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego piątego roku (25-11-2025 r.) w Kancelarii Notarialnej w Łędzinach przy ulicy Łędzińskiej numer 24/201, przed notariusz Anną Myszką, prowadzącą tę kancelarię, stawili się:-----

1/



2/ *Sebastian Artur Macioł*,-----

jak oświadcza: używający tylko pierwszego imienia, -----



Stawający wymieniony pod 2/ oświadcza, że przy niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz **Gminy Bieruń z siedzibą w Bieruniu** (adres do doręczeń: 43-150 Bieruń, ulica Rynek numer 14), posiadającej REGON: 276258285 i NIP: 6461015103, jako **Burmistrz Miasta Bierunia**, na dowód czego okazuje: zaświadczenie Miejskiej Komisji Wyborczej w Bieruniu z dnia 8 kwietnia 2024 roku

o wyborze go na Burmistrza Miasta Bierunia oraz wyciąg z protokołu z Pierwszej Sesji IX Kadencji Rady Miejskiej w Bieruniu odbytej w dniu 6 maja 2024 r. obejmujący ślubowanie na Burmistrza.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie dokumentów tożsamości powołanych przy ich nazwiskach, przy czym stawający zapewnili, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające ich unieważnienie.-----

## **UMOWA URBANISTYCZNA**

### **PREAMBUŁA**


***Działając na podstawie art. 37 ec. ust. 1 i ust. 2 pkt 7 w związku z art. 37 ed. ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 27 listopada 2024 roku w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Jagiełły Władysława w Bieruniu oraz Uchwałą Nr II/3/2025 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 30 stycznia 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Jagiełły Władysława w Bieruniu, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Jagiełły Władysława w Bieruniu, stawająca wymieniona pod 1/ oraz stawający wymieniony pod 2/, działający w imieniu i na rzecz Gminy Bieruń, celem ustalenia wzajemnych praw i obowiązków związanych z realizacją przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej, postanawiają co następuje: -----***

### **§ 1.**

1. Stawająca wymieniona pod 1/ oświadcza, że w księdze wieczystej o numerze: XXXXXXXXXX prowadzonej dla nieruchomości gruntowej składającej się między innymi z działki ewidencyjnej:

2561/73, o sposobie korzystania: BP - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, położonej w województwie śląskim, w powiecie bieruńsko-łędzkim, w gminie Bieruń M., w Bieruniu, 0003 Bijasowice, przy ulicy Władysława Jagiełły, o obszarze całej nieruchomości: **3,1804 ha** (trzy hektary i jeden tysiąc osiemset cztery metry kwadratowe): -----

a) w dziale II-gim prawo własności wpisane jest na rzecz: 

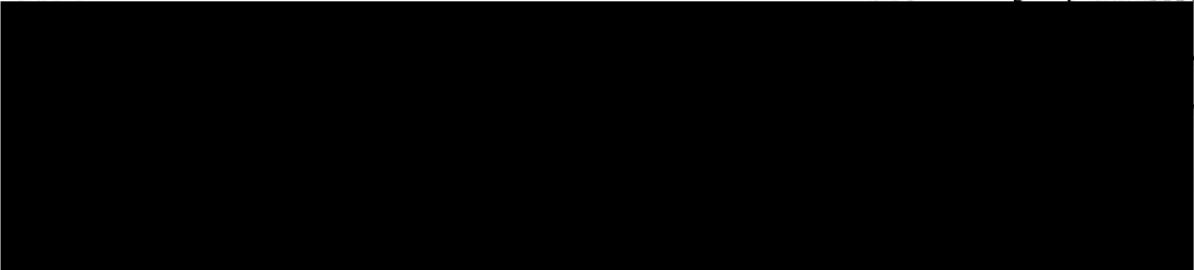
b) w dziale III-cim ww. księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe o treści: 

c) dział IV-ty tej księgi wieczystej wolny jest od wpisów. -----

2. Na dowód powyższych oświadczeń, stawająca wymieniona pod 1/ okazuje wydruk ww. księgi wieczystej z dnia 25.11.2025 roku, godzina: 08:48. -----

## § 2.

Stawająca wymieniona pod 1/ oświadcza ponadto, że: -----

1) jest właścicielką nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą numer: 

- 2) służebności, wpisane w dziale III-cim ww. księgi wieczystej są wykonywane, zgodnie z ww. zakresem, z zastrzeżeniem, że wydzielona część działki, stanowiąca przedmiot niniejszej umowy zostanie zbyta na rzecz Gminy Bieruń bez ww. ograniczonego prawa rzeczowego, wyjaśniając, że [REDACTED] [REDACTED] jako uprawnieni z tytułu ww. ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III-cim ww. księgi wieczystej zrzekli się ww. ograniczonego prawa rzeczowego odnośnie ww. działki i wyrazili zgodę na odłączenie ww. działki ewidencyjnej o numerze: 2561/73, z księgi wieczystej o numerze: [REDACTED] a także działek powstałych z podziału geodezyjnego ww. działki, bez przenoszenia wpisu dotyczącego ww. ograniczonego prawa rzeczowego, na dowód czego przedkłada oświadczenie ww. [REDACTED] [REDACTED]
- 3) ww. działka ewidencyjna numer: **2561/73**, położona jest w województwie śląskim, w powiecie bieruńsko-lędzińskim, w gminie Bieruń M., w Bieruniu, jednostka ewidencyjna: 241401\_1, Bieruń, obręb ewidencyjny: 0003, Bijasowice, przy ulicy Jagiełły Władysława, posiada powierzchnię: **0,3840 ha** i oznaczenie w ewidencji gruntów jako: Bp, wyjaśniając, że jest zabudowana i jest częściowo ogrodzona, -----
- 4) zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Jagiełły, Królowej Jadwigi, Węglowej, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/9/2019 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 28 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 11 grudnia 2019 r., poz. 8641) działka: **2561/73** oznaczona jest symbolami: B4.R, B3.MN, 1.KDZ,-----
- 5) gmina jest jednostką, o której mowa w przepisie art. 37a ust. 4 pkt 1 lit. e) ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, -----
- 6) ww. nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną numer: **2561/73** nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi,-----

- 7) ww. nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną numer: **2561/73** wolna jest od nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich, w szczególności nie stanowi przedmiotu zabezpieczenia żadnych wierzytelności ani zobowiązań publicznoprawnych, nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego ani administracyjnego, nie istnieją żadne niewykonane decyzje administracyjne ani orzeczenia sądowe odnoszące się do ww. nieruchomości gruntowej, skutkujące zmianą jej powyższego stanu prawnego, nie istnieją żadne ustawowe ani umowne ograniczenia w rozporządzaniu i dysponowaniu ww. nieruchomością gruntową. -----

### § 3.

Stawający oświadczają, że: -----

- 1) dnia 27 listopada 2024 roku [REDACTED] jako Inwestor, złożyła do Burmistrza Miasta Bierunia wnioski o podjęcie działań mających na celu uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w rejonie ulicy Jagiełły Władysława w Bieruniu, odnośnie działek o numerach ewidencyjnych: 251/72, 192/71, 252/72 oraz 2561/73, o powierzchni: 0,87 ha, pod: MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, U - teren usług oraz KDZ - teren drogi zbiorczej, -----
- 2) obszar planu dotyczy działek nr: 2561/73, 252/72, 192/71, 251/72 (obręb Bijasowice) położonych przy ul. Jagiełły Władysława, o powierzchni 0,87 ha (Inwestycja Główna), wyjaśniając, że jest właścicielem działek nr: 2561/73, 252/72, 251/72 jest stawajaca wymieniona pod 1/, natomiast w odniesieniu do działki nr 192/71 stawajaca wymieniona pod 1/ włada nią na zasadzie użyczenia, -----
- 3) ww. plan obejmuje obszar inwestycji głównej - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U), teren usług (1U), teren drogi zbiorczej (1KDZ) oraz **obszar inwestycji uzupełniającej - teren drogi zbiorczej (2KDZ)**. Dla obszaru inwestycji głównej projekt planu wprowadza w szczególności ustalenia umożliwiające lokalizację usług, natomiast dla obszaru

- inwestycji uzupełniającej - ustalenia pozwalające na realizację wiaty przystankowej wraz z niezbędną infrastrukturą. Powyższa inwestycja uzupełniająca wpisuje się w definicję „inwestycji uzupełniającej” zawartą w art. 2 pkt 5a uzpz - jako obiekty infrastruktury publicznego transportu zbiorowego,
- 4) Przedmiotem Umowy jest określenie warunków realizacji przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej, obejmującej wykonanie w granicach nieruchomości gruntowej, oznaczonej numerem geodezyjnym 2561/73, Wiaty Przystankowej wraz z niezbędną infrastrukturą, zwanej dalej „**Koncepcją**” o następujących parametrach: -----
- 1.1.1. Model: Merkury 2005 ST (3Mod szerokie);-----
- 1.1.2. Producent: Budotechnika Sp. z o. o.; 44-145 Pilchowice, ul. Bierawka 2a;  
tel 032 235 67 12; fax (+48) 032 235 67 13;-----
- 1.1.3. Kolor RAL: 7021;-----
- 1.1.4. Ścianka boczna lewa: Pełna;-----
- 1.1.5. Ścianka boczna prawa: Pełna;-----
- 1.1.6. Ławka z drewna iglastego: 2 moduły;-----
- 1.1.7. Tablica frontowa + boczna: typ ZTM;-----
- 1.1.8. Gablota informacyjna 1250x1150mm 1-str;-----
- 1.1.9. Komplet fundamentów prefabrykowanych: fkp;-----
- 1.1.10. Montaż wiaty: mwi;-----
- 1.1.11. Wyposażenie: typ ZTM - wiaty podwyższone;-----
- 1.1.12. Transport;-----
- 1.1.13. Gwarancja: 60 miesięcy;-----
- 1.1.14. Uwaga: szyby hartowane muszą odpowiadać normie PN-EN 12150-1,  
być oznakowane numerem tej normy oraz identyfikatorem hartowni szkła  
i znakiem CE;-----
- z uwzględnieniem transportu, a także wystawieniem gwarancji na 60 miesięcy,  
a także zobowiązanie do zbycia części nieruchomości, na której ma być realizowana  
ww. Inwestycja Uzupełniająca. -----

**§ 4.**

1. Inwestor zobowiązuje się własnym kosztem i staraniem oraz na własne ryzyko wykonać w zakresie określonym w Umowie, a następnie przekazać nieodpłatnie na rzecz Gminy ww. Inwestycję uzupełniającą, obejmującą budowlę wraz z niezbędną infrastrukturą, stanowiącymi całość techniczno - użytkową. -----
2. Inwestor oświadcza, że Inwestycja uzupełniająca zostanie zrealizowana i protokolarnie przekazana Gminie przez Inwestora po wejściu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy.----
3. Inwestor oświadcza, iż nie rości i nie będzie rościł w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu wykonania Inwestycji uzupełniającej, w szczególności z tytułu poniesionych nakładów na Inwestycję uzupełniającą, jak również nie będzie występował do Gminy z jakimikolwiek roszczeniami finansowymi związanymi z realizacją Inwestycji uzupełniającej. -----
4. Inwestor oświadcza i zobowiązuje się, iż wszelkie zmiany dotyczące Inwestycji uzupełniającej zostaną uzgodnione z Gminą, która to dokona akceptacji zmian bez zbędnej zwłoki, przed ich wprowadzeniem.-----
5. Inwestor zobowiązuje się do uzyskania wszelkich uzgodnień i opinii, o ile będą konieczne dla realizacji Inwestycji uzupełniającej. -----
6. Inwestor zobowiązany jest wykonać Inwestycję uzupełniającą zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, z materiałów, spełniających wymagania określone w Normach Jakości obowiązujących na terenie Unii Europejskiej. -----
7. Inwestor zobowiązuje się do wykonania robót jakościowo dobrych, wolnych od wad, w sposób niepomniejszający ich wartości lub wartości drogi lub czyniący ją nieprzydatną do użytkowania zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem.----
8. Inwestor ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Gminie i osobom trzecim w związku realizacją Inwestycji uzupełniającej lub realizacją innych czynności określonych w Umowie powstałe w

wyniku jego działań lub zaniechań lub działań lub zaniechań podmiotów, którymi posługuje się Inwestor.-----

9. Inwestor zobowiązuje się względem Gminy do usuwania i pokrywania kosztów wszelkich ewentualnych szkód oraz zaspokajania roszczeń osób trzecich związanych z realizacją Umowy, powstałych w wyniku jego działań lub zaniechań lub działań lub zaniechań podmiotów, którymi posługuje się Inwestor, w szczególności Inwestor zobowiązuje się do ponoszenia pełnej odpowiedzialności, w tym również za szkody poniesione przez osoby trzecie związane lub pozostające w związku z realizacją Umowy. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z powyższymi roszczeniami w stosunku do Gminy, Inwestor zobowiązuje się udzielić Gminie wszelkiej pomocy w celu wyjaśnienia zasadności roszczeń oraz zwrócić Gminie wszelkie poniesione przez nią koszty, związane z zaspokojeniem tych roszczeń przez Gminę.-----

10. Odpowiedzialność rozciąga się także na okres po zakończeniu obowiązywania Umowy, jeżeli roszczenie powstało lub pozostaje w związku z zakresem działań lub czynności podjętych w ramach jej realizacji.-----

#### **§ 5.**

1. Gmina nie angażuje własnych środków, ani rzeczowych ani finansowych na wykonanie Inwestycji uzupełniającej ani też w zakresie wypłaty Odszkodowań oraz innych opłat związanych z realizacją inwestycji. -----
2. Gmina zobowiązuje się, po wybudowaniu przez Inwestora wiaty przystankowej, do przeprowadzenia z urzędu podziału geodezyjnego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 2561/73 w celu wydzielenia gruntu pod wiatą, a stawająca wymieniona pod 1/ zobowiązuje się zwrócić Gminie Bieruń wszelkie poniesione z tego tytułu koszty w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia o wysokości opłat i wskazania rachunku bankowego do zapłaty. -----

**§ 6.**

1. Inwestor zobowiązuje się do wykonania robót objętych Umową przy pomocy zatrudnionych przez Inwestora profesjonalnych i doświadczonych wykonawców oraz do zrealizowania Inwestycji uzupełniającej jako inwestor. -----
2. Inwestor wyraża zgodę na kontrolę realizacji Inwestycji uzupełniającej przez wskazanego na piśmie przez Gminę przedstawiciela. -----
3. Wprowadzanie zmian materiałowych, standardu wykonania oraz zmian projektowych, wymaga uzgodnienia na piśmie z Gminą. Uzgodnienie bądź odmowa uzgodnienia nastąpi nie później niż w ciągu **7 dni** licząc od dnia przedłożenia przez Inwestora w formie pisemnej informacji o zamierzonych zmianach materiałowych, standardu wykonania lub zmianach projektowych. -----

**§ 7.****Przejęcie Inwestycji uzupełniającej do eksploatacji**

1. Inwestor pisemnie powiadomi Gminę, z co najmniej **14-dniowym** wyprzedzeniem o gotowości do **odbioru technicznego Inwestycji uzupełniającej** wraz ze wskazaniem daty i godziny odbioru. Z odbioru Strony sporządzą protokół, w którym wskażą ewentualnie stwierdzone wady i ustalą termin na ich usunięcie. ---
2. W przypadku niestawiennictwa przedstawiciela Gminy na odbiorze technicznym, Inwestor wyznaczy drugi termin zawiadamiając o tym Gminę na piśmie, z co najmniej **7-dniowym** wyprzedzeniem. Jeżeli przedstawiciel Gminy, pomimo ponownego zawiadomienia i wyznaczenia przez Inwestora dodatkowego terminu, nie stawi się na odbiorze, Inwestor będzie uprawniony do jednostronnego podpisania protokołu odbioru technicznego, o dokonaniu czego niezwłocznie poinformuje Gminę. -----
3. Gmina ma prawo odmówić przeprowadzenia odbioru technicznego, jeżeli po przystąpieniu do czynności odbioru zostanie stwierdzone, że Inwestycja uzupełniająca nie osiągnęła gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót, niewłaściwego ich wykonania lub nieprzeprowadzenia wszystkich prób, a które zostaną zidentyfikowane jako wady istotne. -----

4. Inwestor pisemnie powiadomi Gminę, z co najmniej **14-dniowym** wyprzedzeniem o gotowości do **odbioru końcowego** wraz ze wskazaniem daty i godziny odbioru. Z odbioru Strony sporządzą protokół, w którym wskażą ewentualnie stwierdzone wady i ustalą termin na ich usunięcie.-----
5. Odbiór końcowy potwierdza wykonanie i zakończenie realizacji całej Inwestycji uzupełniającej (dotyczy zakresu realizowanego przez Inwestora). Za dzień dokonania odbioru końcowego Inwestycji uzupełniającej, uznaje się dzień podpisania przez upoważnionych do tego przedstawicieli Stron Protokołu odbioru końcowego robót. -----
6. Z zastrzeżeniem postanowień dotyczących gwarancji i rękojmi, z chwilą przejęcia Inwestycji uzupełniającej przez Gminę wszelkie obowiązki wynikające z konieczności jej utrzymania i bieżących napraw przechodzą na Gminę. -----

#### § 8.

1. Inwestor na zrealizowaną Inwestycję uzupełniającą udziela Gminie **60 miesięcznej rękojmi za wady i 60 miesięcznej gwarancji jakości**, liczonej od daty przejęcia przez Gminę Inwestycji uzupełniającej. Za dokumenty gwarancyjne Strony uznają podpisaną Umowę. -----
2. Czas na usunięcie zgłoszonych wad w okresie rękojmi i gwarancji wyniesie maksymalnie do **14 dni** od dnia otrzymania zgłoszenia, chyba, że z przyczyn technicznych lub obiektywnych przeszkód (np. warunków atmosferycznych, działania siły wyższej, stanu epidemii) ich usunięcie w ww. terminie będzie niemożliwe. Wówczas Gmina wyznaczy ostateczny, możliwy ze względu na takie uwarunkowania termin usunięcia zgłoszonych wad. -----
3. Usunięcie zgłoszonych wad zostanie potwierdzone protokołem usunięcia wad podpisanym przez Inwestora oraz przedstawiciela Gminy. Inwestor jest zobowiązany do usuwania w sposób terminowy i na swój wyłączny koszt wad stwierdzonych przez Gminę w okresie obowiązującej rękojmi i gwarancji. -----
4. Jeżeli Inwestor nie usunie wad w terminie określonym w ust. 2 powyżej, to Gmina po uprzednim pisemnym wezwaniu Inwestora z wyznaczeniem odpowiedniego

terminu uprawniona jest usunąć tę wadę we własnym zakresie na koszt i ryzyko Inwestora. Nie powoduje to utraty przez Gminę uprawnień wynikających z tytułu gwarancji i rękojmi. -----

5. Inwestor zobowiązuje się do zawarcia w umowach z dostawcami zapisu przewidującego, że Gmina uprawniona będzie do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji bezpośrednio od nich.-----
6. Inwestor zobowiązuje się do zawarcia w umowie z dostawcą zapisów o obowiązku usunięcia wad i usterek na warunkach nie gorszych niż określone w ust. 2-4 powyżej. -----
7. Inwestor nie może odmówić usunięcia wad, powołując się na nadmierne koszty lub trudności. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokołarnie. -----
8. Ilekroć w Umowie jest mowa o wadzie należy przez to rozumieć wadę fizyczną, o której mowa w art. 556<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego. -----

#### § 9.

1. Inwestor zobowiązuje się uiszczyć na rzecz Gminy kwotę stanowiącą równowartość Odszkodowania należnego osobom trzecim (lub wpłaconą przez Gminę do depozytu) oraz innych kosztów poniesionych przez Gminę z tego tytułu. -----
2. Wskazana w ust. 1 powyżej kwota zostanie uiszczona przez Inwestora każdorazowo po tym jak decyzja ustalająca wysokość Odszkodowania stanie się ostateczna, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Gminy, na rachunek bankowy wskazany w tym wezwaniu. -----

#### § 10.

##### Kary umowne

1. Gmina będzie miała prawo żądania od Inwestora zapłaty następujących kar umownych: -----
  - 1) w razie zwłoki w wykonaniu Inwestycji uzupełniającej w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 2 Umowy - w wysokości 2.000,00 zł (dwa tysiące złotych) za każdy dzień zwłoki, -----

- 2) w razie zwłoki w usunięciu wady zrealizowanej Inwestycji uzupełniającej – w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu wyznaczonego przez Gminę na usunięcie wady; -----
- 3) 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) za brak zawarcia umowy darowizny na rzecz Gminy Bieruń, o której mowa w niniejszym akcie.-----
2. Kary umowne zastrzeżone na rzecz Gminy mogą być dochodzone z każdego tytułu odrębnie i podlegają sumowaniu. -----
3. Gmina może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej. -----
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Gmina może po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Inwestora z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, nie krótszego niż **14 dni** zlecić usunięcie wad Inwestycji uzupełniającej lub dokończenie wykonania Umowy osobie trzeciej we własnym zakresie na koszt i ryzyko Inwestora (wykonanie zastępcze), na co Inwestor oświadcza, że wyraża zgodę. Inwestor zobowiązany będzie do pokrycia Gminie wszelkich kosztów (poniesionych lub przyszłych) związanych z usunięciem wad, w terminie **7 dni** od dnia otrzymania wezwania, przelewem na rachunek bankowy Gminy wskazany w wezwaniu. -----
5. Gmina powiadomi na piśmie Inwestora o fakcie zlecenia wykonania robót osobie trzeciej, na co najmniej **2 dni** przed przewidywanym terminem realizacji robót z tym związanych. -----

### § 11.

Stawająca wymieniona pod 1/, stosownie do treści art. 37ed ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stawający wymieniony pod 2/ działający w imieniu i na rzecz Gminy Bieruń oświadczają, że zobowiązują się do zawarcia umowy darowizny, na podstawie której stawająca wymieniona pod 1/ daruje Gminie Bieruń, część nieruchomości gruntowej, stanowiącej obecnie działkę ewidencyjną o numerze: 2561/73, o szacunkowej powierzchni: 0,0008 ha (osiem metrów kwadratowych), zaznaczonej na załączniku numer 2 do niniejszego aktu,

na której zostanie zrealizowana Inwestycja Uzupełniająca, zgodnie z postanowieniami niniejszego aktu, opisaną szczegółowo w §§ 1 i 2 tego aktu, w terminie 6 miesięcy od dnia kiedy decyzja zatwierdzająca podział stanie się ostateczna. -----

### § 12.

Stawający oświadczają, że koszty sporządzenia tego aktu oraz koszty związane z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego ponosi stawająca wymieniona pod 1/, a ponadto przedkładają projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który stanowi załącznik numer 1 do niniejszego aktu notarialnego i wyjaśniają, że niniejsza umowa urbanistyczna zastępuje umowę urbanistyczną zawartą pomiędzy nimi w formie aktu notarialnego dnia 06.10.2025 roku, Rep. A Nr 7256/2025 tut. kancelarii, a nadto postanawiają, że niniejsza umowa jest jedyną obowiązującą między nimi umową urbanistyczną. -----

### § 13.

Stawający podają wartość prac, o których mowa w niniejszym akcie na kwotę: -----

### § 14.

Naliczono: -----

1) takse notarialną na podstawie §§ 2, 5 i 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej: -----

2) podatek od towarów i usług na podstawie art. 5, 15, 29a, 41 i 146ef ust. 1 pkt 1/ ustawy z dnia 11.03.2004 roku o tym podatku: -----

czyli łącznie pobrano: -----  
 Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów i odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich. -----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

NA ORYGINALE PODPISY STAWAJĄCYCH I NOTARIUSZA.

Repertorium A numer 8459/2025

Wypis wydano dla Stawających.

Pobrano:

- a) takse notarialną na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej: 78,00 zł,
- b) podatek od towarów i usług na podstawie art. 5, 15, 29a, 41 i 146ef ust. 1 pkt 1/ ustawy z dnia 11.03.2004 roku o tym podatku: 17,94 zł.
- Lędziny, dnia dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego piątego roku (25-11-2025 r.).



ANNA MYSZKA  
NOTARIUSZ

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU**

z dnia . . . . . 2025 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Jagielly Władysława w Bieruniu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 1153), art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr II/3/2025 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Jagielly Władysława w Bieruniu, na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia

**Rada Miejska w Bieruniu**

**stwierdzając nienaruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia, przyjętego uchwałą Nr XIV/19/2023 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 30 listopada 2023 r.**

**uchwała:**

**zintegrowany plan inwestycyjny obszaru położonego przy ul. Jagielly Władysława w Bieruniu**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje powierzchnię 0.87 ha.**

**2. Integralną część uchwały stanowi "część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego".**

**3. Załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik nr 1 – część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego:

a) w skali 1:1000,

b) w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 6 (PUWG 2177);

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

**§ 2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

1) „bezpośrednim sąsiedztwie działek” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy działkami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;

2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połaci – 12°;

3) „dachu zielonym” – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;

- 4) „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 wykroczyć poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
- wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m,
  - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 5) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie:
- funkcje zabudowy,
  - sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania,
  - rodzaje działalności,
  - rodzaje przedsięwzięć;
- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru zintegrowanego planu inwestycyjnego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) „usługach uciążliwych” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) z wykluczeniem inwestycji celu publicznego;
- 8) „towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:
- dopuszcza się realizację na działkach odrębnych:
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 5%,
    - dojeżdż i dojazdów oraz wód powierzchniowych śródlądowych, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 20%.

### § 3. 1. Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zawarte w jego części graficznej:

- granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - strefa koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
  - MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - U – teren usług;
  - KDZ – teren drogi zbiorczej.
2. Elementy zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym zawarte w jego części graficznej:
- cały obszar mpzp – złoża węgla kamiennego "Piast" (id. 299);
  - cały obszar mpzp – obszar górniczy "Bieruń II";
  - cały obszar mpzp – teren górniczy "Bieruń II";
  - cały obszar mpzp – obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

5) cały obszar mpzp – obszar zagrożony powodzią od wód gruntowych Region środkowej Wisły (źródło: PIG-PIB, zbiór danych hydrogeologicznych).

#### **§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) ustalenia zawarte są w §3 ust. 1 pkt 5 ÷ 7 oraz §5 ÷ §7 uchwały;
- 2) przeznaczenie terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

- 1) ustalenia dotyczące kolorystyki dachów nie mają zastosowania do dachów zielonych;
- 2) 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 2025 r., poz. 889),
  - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

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

- 1) ustala się brak ograniczeń w zakresie realizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o dowolnej mocy oraz mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1361 z późn. zm.) na terenach, na których przewidziana jest w zintegrowanym planie inwestycyjnym możliwość lokalizowania budynków;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej na terenie MNW-U uwzględnia się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, 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).

#### **4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego.**

5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak przedmiotu.

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

- 1) wyznacza się następujące przestrzenie publiczne – 1KDZ, 2KDZ;
- 2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z rozdziałem 1 „Ustalenia ogólne” oraz rozdziałem 2 „Ustalenia szczegółowe” uchwały.

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

- 1) cały obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego znajduje się w granicach:
  - a) złoża węgla kamiennego "Piast" (id. 299),
  - b) obszaru górniczego "Bieruń II",
  - c) terenu górniczego "Bieruń II";
- 2) na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 960);
- 3) cały obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

- 4) cały obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego znajduje się w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią od wód gruntowych Region środkowej Wisły (źródło: PIG-PIB, zbiór danych hydrogeologicznych);
- 5) na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.);
- 6) na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego 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 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg w zakresie – 70° ÷ 110°.

#### 9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte są w §5 i §6 uchwały.

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

- 1) zachowuje się powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
  - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - c) dopuszczenie lokalizowania:
    - przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - zbiorników bezodpływowych;
- 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 zasilanie w energię elektryczną niskiego i średniego napięcia kablami ziemnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
  - b) nakaz uwzględnienia wymogów 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 dnia 12 kwietnia 2017 r., poz. 2624);
- 8) w zakresie zapewnienia telekomunikacji ustala się możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 9) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 733).

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu.

12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem 1MNW-U ustala się:**

1) przeznaczenie pod:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub,
- b) usługi;

2) zakaz przeznaczania pod usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) miejsca do parkowania,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10 m,
- c) innej – 5 m;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 1,
- b) minimalna – 0,001;

4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

8) geometria dachów:

- a) dachy płaskie,
- b) dachy łukowe,
- c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;

9) kolorystyka dachów w tonacji:

- a) czerwieni,
- b) grafitu,
- c) szarości;

10) pokrycie dachów:

- a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
  - dachu zielonego,
- b) płaskich i łukowych w formie dowolnej;

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

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce 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 będzie 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 działki, w tym pod wiatami,
  - garaży wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

- a) uciążliwych,
- b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
- c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
- d) warsztatów samochodowych,
- e) myjni samochodowych,
- f) stacji kontroli pojazdów;

2) zakaz lokalizowania:

- a) stacji paliw,
- b) działalności gospodarowania odpadami.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie pod usługi;
- 2) zakaz przeznaczania pod usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) wiaty,
  - d) garaże,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 9 m,
  - b) wiat z dachami łukowymi – 8 m,
  - c) budynków z dachami: płaskimi, łukowymi i jednospadowymi oraz zabudowy innej – 7 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,6,
  - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w granicach strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - b) rozliczanej łącznie w strefie i poza strefą koncentracji powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy łukowe,
  - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) grafitu,
  - c) szarości;
- 10) pokrycie dachów:
  - a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
    - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
    - łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
    - dachu zielonego,

b) płaskich i łukowych w formie dowolnej;

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

a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (liczonej bez pow. magazynowych), lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal użytkowy,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa będzie usytuowana,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,

- garaży wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) warsztatów samochodowych,

e) myjni samochodowych,

f) stacji kontroli pojazdów;

2) zakaz lokalizowania:

a) stacji paliw,

b) działalności gospodarowania odpadami;

3) nakaz realizacji w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej – wzdłuż granicy zintegrowanego planu inwestycyjnego obiektu budowlanego w formie nieprzeziernej, pozbawionej azurowości zwartej przegrody ochronnej o wysokości minimum – 3 m przewidzianej do wegetacji roślinności pnącej.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się przeznaczenie pod drogę zbiorczą.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zielen towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

### Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

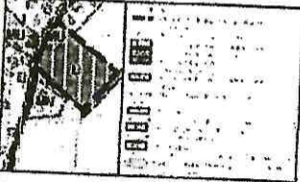
§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bierunia.

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

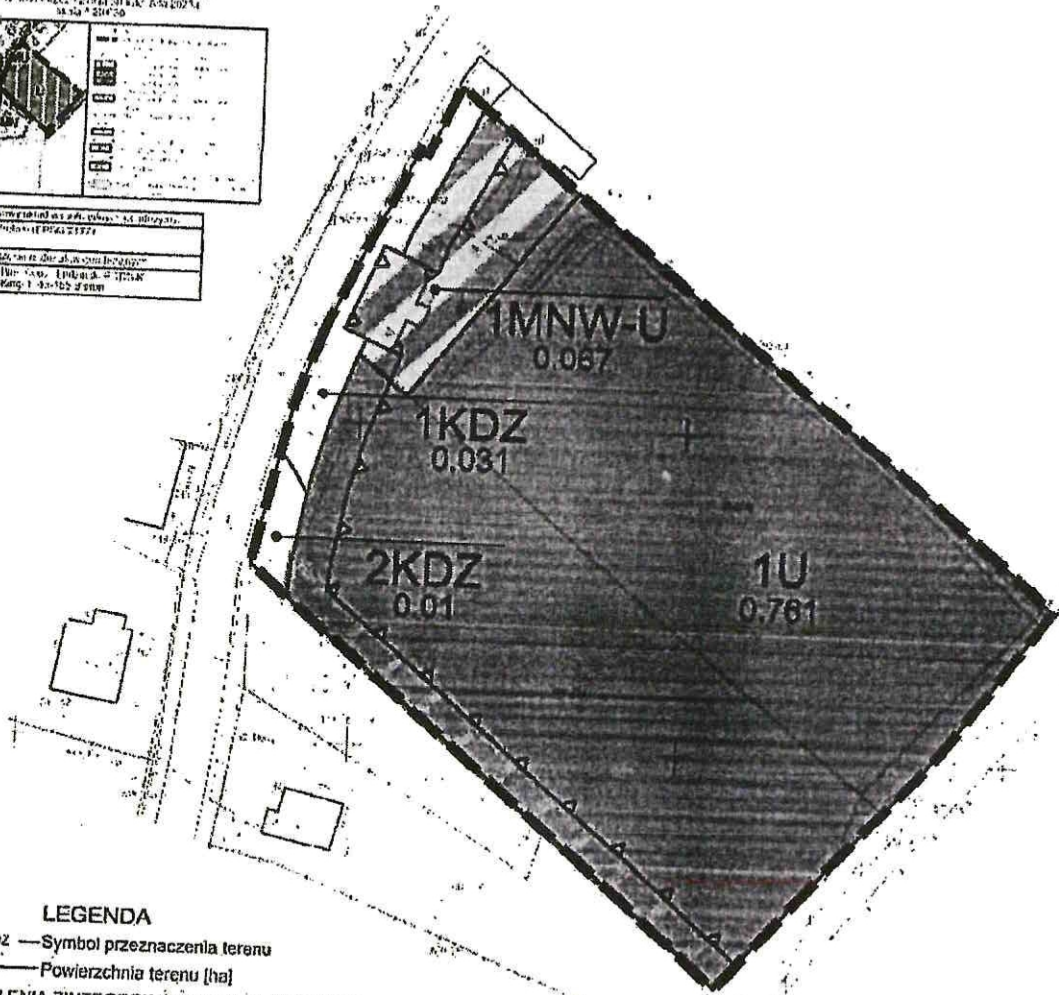


## Zintegrowany plan inwestycyjny obszaru położonego przy ul. Jagiełły Władysława w Bieruniu

Wytyczenie granicy obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym  
 w oparciu o dane z planu miejscowego z dnia 12.05.2024 r.  
 Lp. 11/2024/PM/2024/12.05.2024  
 12.05.2024



1. Nazwa inwestycji	Wytyczenie granicy obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
2. Rodzaj inwestycji	Plan miejscowy
3. Data uchwały	12.05.2024 r.
4. Data wykonania	12.05.2024 r.



### LEGENDA

1KDZ — Symbol przeznaczenia terenu  
 — Powierzchnia terenu [ha]

### USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO:

- Granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Strefa koncentracji powierzchni biologicznie czynnej
- MNW-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U** Teren usług
- KDZ** Teren drogi zbiorczej

### ELEMENTY ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Złoże węgla kamiennego "Piasł" (id. 299)
- Obszar górniczy "Bieruń II"
- Teren górniczy "Bieruń II"
- Obszar narażony na załanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- Obszar zagrożony powodzią od wód gruntowych
- Region środkowej Wisły (źródło: PIG-PIB, zbiór danych hydrogeologicznych)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Bieruniu  
z dnia 27 listopada 2025 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1, w związku z art. 37ea ust. 3, art. 37n ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 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 2025 r. poz. 1483) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik3.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 (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miejskiej w Bieruniu w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Jagiełły Władysława w Bieruniu

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej upzp, projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Jagiełły Władysława, zwanego dalej planem, ma spełniać wymogi art. 15 ust. 1 pkt 1-3, tj. zawierać m.in. niniejsze uzasadnienie, w którym przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 upzp;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 upzp oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Odniesienie do powyższych punktów znajduje się w dalszej części uzasadnienia.

Projekt planu został opracowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Obszar planu dotyczy działek nr: 2561/73, 252/72, 192/71, 251/72 (obręb Bijasowice) położonych przy ul. Jagiełły Władysława, o powierzchni 0,87 ha. Wnioskodawca jest właścicielem działek nr: 2561/73, 252/72, 251/72. W odniesieniu do działki nr 192/71 władza nią na zasadzie użytkownika. Plan obejmuje obszar inwestycji głównej – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U), teren usług (1U), teren drogi zbiorczej (1KDZ) oraz obszar inwestycji uzupełniającej – teren drogi zbiorczej (2KDZ). Dla obszaru inwestycji głównej projekt planu wprowadza w szczególności ustalenia umożliwiające lokalizację przystankowej wraz z niezbędną infrastrukturą. Powyższa inwestycja uzupełniająca wpisuje się w definicję „inwestycji uzupełniającej” zawartą w art. 2 pkt 5a upzp – jako obiekty infrastruktury publicznego transportu zbiorowego.

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 upzp

##### 1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Sporządzony projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz kolorystyki i geometrii dachów) w sposób harmonizujący z istniejącymi terenami zabudowanymi oraz terenami zlokalizowanymi w najbliższym sąsiedztwie, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia (dalej: Studium). W zakresie przeznaczeń z możliwością realizacji zabudowy plan ustala teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oraz teren usług. Od strony południowo-zachodniej projekt planu przewiduje strefę koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, gdzie będzie zrealizowany obiekt budowlany w formie nieprzeziernej, pozbawionej ażurowości zwartej przegrody ochronnej o wysokości minimum – 3 m przewidzianej do roślinności pnącej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy: Jagiełły, Królowej Jadwigi i Węglowej przyjęty uchwałą Nr XIII/9/2019 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 28 listopada 2019 r., którego przeznaczenie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami Studium.

##### 1.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Sporządzony projekt planu uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju w szczególności poprzez:

- > regulacje w zakresie ochrony środowiska (zarządzenie wodami opadowymi, umożliwienie realizacji dachów zielonych, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej),

> efektywne wykorzystanie przestrzeni poprzez kompaktowy rozwój, który optymalizuje wykorzystanie dostępnej przestrzeni i infrastruktury),

> tworzenie przestrzeni dla lokalnego rynku, co wspiera lokalną gospodarkę i tworzy miejsca pracy.

### 1.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar planu nie cechuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Nie mniej jednak zostały one uwzględnione poprzez szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, m.in. w zakresie: wysokości budynków, intensywności i gęstości zabudowy, geometrii i wyglądu dachów. Poprzez te regulacje plan dąży do harmonijnego włączenia nowych inwestycji w krajobraz miasta, z poszanowaniem lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

### 1.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu.

Powyższe wymagania zostały uwzględnione poprzez następujące ustalenia:

> brak ograniczeń w zakresie realizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o dowolnej mocy oraz mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach na terenach, na których przewidziana jest w zintegrowanym planie inwestycyjnym możliwość lokalizowania budynków;

> w zakresie ochrony akustycznej na terenie MNW-U uwzględnienie maksymalnego dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnego z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

> zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;

> podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi;

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

> 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;

> nakaz uwzględnienia wymogów 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 dnia 12 kwietnia 2017 r., poz. 2624);

> zakaz lokalizacji usług uciążliwych rozumianych jako działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem inwestycji celu publicznego;

> zakaz lokalizacji innych usług niż wyżej wymienione mających uciążliwy charakter;

> zakaz lokalizacji stacji paliw oraz działalności gospodarowania odpadami;

> ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu uwzględnia występowanie:

> złoża węgla kamiennego "Piast" (id. 299),

> obszaru górniczego "Bieruń II",

> terenu górniczego "Bieruń II".

Ustalenia planu nie mają wpływu na ww. złoża węgla kamiennego.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

#### 1.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej, ani inne obiekty wymagające ochrony.

#### 1.6. Wymagania 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez ustalenia wymienione w pkt 1.4. Dodatkowo:

> na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;

> informuje o położeniu całego obszaru planu w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

> informuje o położeniu całego obszaru planu w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią od wód gruntowych Region środkowej Wisły (źródło: PIG-PIB, zbiór danych hydrogeologicznych);

> na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

> wprowadza strefę koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, gdzie będzie zrealizowany obiekt budowlany w formie nieprzeziernej, pozbawionej azurowości zwartej przegrody ochronnej o wysokości minimum – 3 m przewidzianej do wegetacji roślinności pnącej.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, natomiast na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w punkcie powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób, tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

#### 1.7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni jako kontynuację zapoczątkowanego już budownictwa.

#### 1.8. Prawo własności.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem uwzględnienia prawa własności. Ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem inwestora, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, czy ograniczenia dotyczące lokalizowania niektórych rodzajów usług czy innych działalności.

#### 1.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### 1.10. Potrzeby interesu publicznego.

Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie realizacji inwestycji uzupełniającej w postaci wiaty przystankowej wraz z niezbędną infrastrukturą. Przewiduje poszerzenie w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej – ul. Jagiełły Władysława, jednocześnie wyznaczając przestrzenie

publiczne – tereny drogi zbiorczej (1KDZ, 2KDZ). W ramach szeroko dopuszczonych usług nie wykluczona jest realizacja usług o charakterze publicznym.

#### 1.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

#### 1.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu zapewniony został zgodnie z wymogami ustawowymi, o których mowa w art. 37 ec ust. 2 pkt 4 lit. d, tj. poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projekt umowy urbanistycznej oraz prognoza oddziaływania na środowisko zostały udostępnione w siedzibie Urzędu Miejskiego w Bieruniu w godzinach pracy Urzędu, a także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu. Konsultacje społeczne były prowadzone w terminie od dnia 20 sierpnia 2025 r. do dnia 10 września 2025 r. i obejmowały zbieranie uwag. Uwagi do projektu ZPI można było składać na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego. Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko mogły być wnoszone: w formie pisemnej, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

#### 1.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych:

- W dniu 27.11.2024 r. wpłynął wniosek w sprawie podjęcia działań mających na celu uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Do wniosku inwestor dołączył projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z niniejszym uzasadnieniem, które podlegało aktualizacji.
- Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniał wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 i zawierał załącznik, o którym mowa w art. 67a ust. 5 upzp.
- Burmistrz Miasta Bierunia w dniu 28.11.2024 r. opublikował wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przekazał go Radzie Miejskiej w Bieruniu, ogłaszając o tych czynnościach w dniu 29.11.2024 r.
- Rada Miasta Bierunia w dniu 30.01.2025 r. podjęła uchwałę Nr II/3/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Jagiełły Władysława w Bieruniu.
- Burmistrz Miasta Bierunia przystąpił do negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.
- Burmistrz Miasta Bierunia wprowadził zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji.
- Burmistrz Miasta Bierunia udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko oraz jednocześnie wystąpił o wymagane opinie i uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych.
- Burmistrz Miasta Bierunia uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Powyższe czynności nie wymagały wprowadzenia zmian do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, a co za tym idzie ponowienia czynności związanych z procedurą sporządzenia planu.
- Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.
- Burmistrz Miasta Bierunia zawarł w imieniu gminy umowę urbanistyczną.

- Burmistrz Miasta Bierunia przedstawił umowę urbanistyczną wraz z załącznikiem Komisji Gospodarki i Finansów, w toku ustaleń projekt ZPI został skierowany do ponownych negocjacji (w celu zmiany wskaźników i parametrów).

- W toku negocjacji strony jednomyślnie ustaliły stosowne zmiany.

Uzasadnienie:

W toku prac planistycznych podczas Komisji Gospodarki i Finansów uznano za zasadne wprowadzić zmiany we wskaźnikach i parametrach, które będą korespondowały z wartościami zawartymi w obowiązującym planie miejscowym oraz z otoczeniem prawnym i fizycznym. Uznano za zasadne wprowadzenie ustaleń umożliwiających realizację zamierzenia inwestycyjnego przez wnioskodawcę przy założeniu, że ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będą poprawiały ponad miarę warunków inwestycyjnych i w konsekwencji zwiększały wartości nieruchomości. Uznano, że ZPI powinno być narzędziem do realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego – zgodnego z jego istotą, a nie mechanizmem biznesowym do zwiększania wartości „towaru” w ewentualnym obrocie nieruchomościami.

Burmistrz Miasta Bierunia uznał, że zakres zmian nie wymaga ponowienia czynności, ze względu na fakt, że z jednej strony wypracowane zmiany zmniejszają ewentualną presję przyszłej inwestycji na otoczenie oraz nie pogarszają warunków inwestycyjnych wynikających z planu dotychczas obowiązującego.

- Burmistrz Miasta Bierunia ponownie zawarł w imieniu gminy umowę urbanistyczną.

- Burmistrz Miasta Bierunia udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko, i raportem.

- Burmistrz Miasta Bierunia przedstawił Radzie Miejskiej w Bieruniu projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z raportem.

#### 1.14. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Wskazują one zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczają lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

#### 1.15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

#### 1.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Tereny projektu planu zlokalizowane są poza obszarami, które są predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Tereny objęte projektem nie są też przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bierunia do kształtowania ww. przestrzeni.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 upzp.

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. Ustalenia projektu planu umożliwią inwestorowi realizację zamierzenia inwestycyjnego, ale jednocześnie pozwolą na realizację inwestycji uzupełniającej, tj. obiektu infrastruktury publicznego transportu zbiorowego – wiaty przystankowej. W interesie publicznym jest również poszerzenie w liniach rozgraniczających ul. Jagiełły Władysława do parametrów zapewniających prawidłowe i bezpieczne prowadzenie ruchu drogowego. W celu ograniczenia wpływu inwestycji na sąsiednie tereny położone na południowy zachód od granic planu, wprowadzona została strefa koncentracji biologicznie czynnej, gdzie ma być dodatkowo zrealizowany obiekt budowlany w formie nieprzeziernej, pozbawionej ażurowości zwartej przegrody ochronnej o wysokości minimum – 3 m przewidzianej do wegetacji roślinności pnącej.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 upzp, tj. w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Plan uwzględnia minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego poprzez odpowiednie kształtowanie struktur przestrzennych, w tym rozmieszczenie funkcji mieszkalnych i usługowych w sposób uwzględniający istniejący układ drogowy.

3.2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu nie przewiduje nowej zabudowy mieszkaniowej. Nie mniej jednak w ramach inwestycji uzupełniającej umożliwia realizację infrastruktury publicznego transportu zbiorowego – wiaty przystankowej.

3.3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan nie wprowadza szczególnych ustaleń ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, ale jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

3.4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Nowa zabudowa lokalizowana jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp oraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia, przyjętej uchwałą Nr IV/4/2024 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 27 marca 2024 r. Dokument ten stanowi, że aktualnie opracowywanie nowych planów miejscowych powinno mieć charakter adaptacyjny, który wynikać będzie z bieżącej polityki przestrzennej. Jeżeli potrzeba sporządzenia nowego planu będzie wynikiem analiz wynikających z aktualnej polityki przestrzennej, miasto powinno przystąpić do opracowania niewielkich obszarowo planów mających jedynie charakter interwencyjny. Sporządzenie niniejszego planu wpisuje się w wyżej wymienione wskazanie.

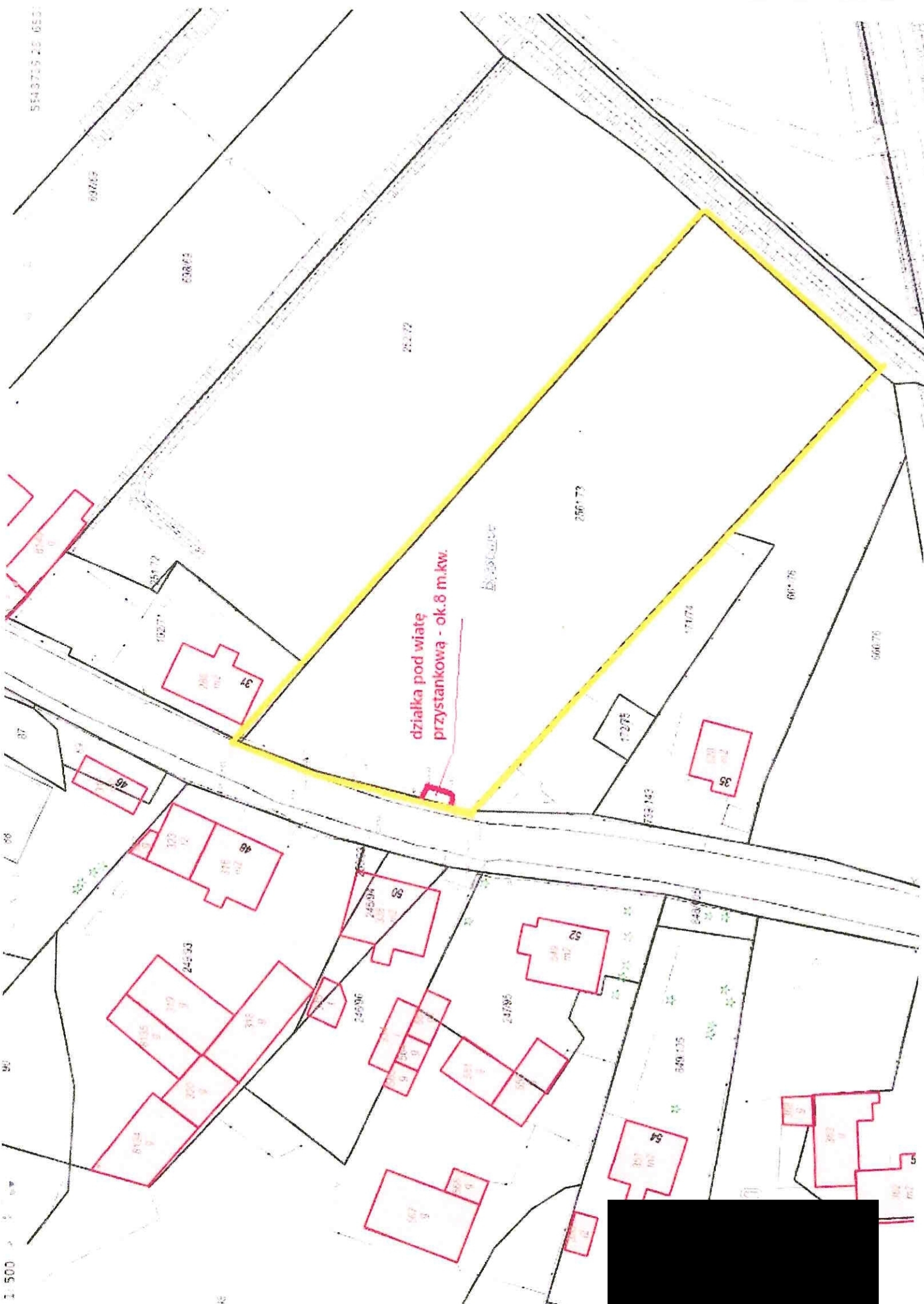
Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane: należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Bierunia, na której umieszczane będą informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada ułatwienia w postaci ustawień z zakresu opcji wyświetlania tekstu (wielkość czcionki, kontrast, odstępy między wierszami i akapitami itd.) oraz możliwości skorzystania z usługi tłumacza migowego. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, urząd może zapewnić komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wśród dochodów miasta związanych z podatkami, wymienić należy podatki od nieruchomości – budynków i gruntów, które na skutek dalszego zabudowania gruntów mogą ulec zwiększeniu. Nie przewiduje się sprzedaży nieruchomości, zatem nie będzie naliczony podatek od czynności cywilno-prawnych, ani renta planistyczna związana ze wzrostem wartości nieruchomości. Miasto nie ma podjętych stosowanych uchwał w sprawie opłaty adiacenckiej. Projekt planu nie przewiduje realizacji dróg publicznych ani nie ma potrzeby rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej, będących zadaniami własnymi gminy. Ulica Jagiełły Władysława stanowi drogę powiatową, jej poszerzenie w liniach rozgraniczających nie będzie miało wpływu na budżet gminy.

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych. Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne.

5543755.23.6533



działka pod wiatę  
przystankową - ok. 8 m.kw.

1:500

