

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zarzyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 3 ust. 1, art. 20 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.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Bieruniu Nr XI/5/2025 z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zarzyna, na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia,

Rada Miejska w Bieruniu stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Zarzyna, nie narusza 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.,

i uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zarzyna

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,92 ha w granicach określonych w części graficznej projektu planu.

2. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zarzyna” zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Część graficzna planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§2. 1. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol klasy przeznaczenia terenu:
 - a) **UB-UZ** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) **KDD** – teren drogi dojazdowej.
2. Część graficzna planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach:
 - a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Piast" ID 299,
 - b) terenu górniczego „Bieruń II”,
 - c) obszaru górniczego „Bieruń II”.
3. Część graficzna planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów informacyjnych:
- 1) granice działek ewidencyjnych.

§3. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m,
 - c) termomodernizacji budynku;
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 3) **przeznaczenie uzupełniającym** – należy przez to rozumieć uzupełniające rodzaje przeznaczeń terenu jakie mogą jedynie współwystępować z ustalonymi przeznaczeniami terenu, przy czym ich udział nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni tych działek i budynków na ich zlokalizowanych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) **nakaz** lokalizacji budynków zgodnie z ustalonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) **zakaz** sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy trapezowej lub z okładzin z blachy trapezowej.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. **Zakaz:**

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
 - b) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin;

2. **Nakaz** ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne.

§6. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze planu miejscowego 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. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym symbolem **UB-UZ**:
 - 1) minimalna wielkość powierzchni działki – 600 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

§7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:
 - 1) złoża węgla kamiennego "Piasł" ID 299;
 - 2) terenu górniczego "Bieruń II";
 - 3) obszaru górniczego "Bieruń II".
2. Na terenie górniczym, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, realizację nowych obiektów budowlanych lub rozbudowę obiektów istniejących dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz informacji o aktualnych warunkach geologiczno-górniczych.

§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się powiązanie terenu objętego planem z ponadlokalnym układem komunikacji, który zapewnia ul. Turystyczna i ul. Zarzyna.
2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujący wskaźnik miejsc do parkowania dla usług: 1 miejsce do parkowania na każde 160 m² powierzchni użytkowej.
3. Minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.).
4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:
 - 1) stanowisk postojowych;
 - 2) parkingów;
 - 3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, dopuszczona jest we wszystkich określonych w planie terenach.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) obsługę z sieci wodociągowej dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;
 - 2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
 - 3) możliwość rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, eksploatacji oraz celów gaśniczych.
3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne, bądź grupowe rozwiązania grzewcze, przy zastosowaniu źródeł ciepła niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów emisji zanieczyszczeń lub oparte na odnawialnych źródłach energii.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** z istniejącej sieci gazowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** poprzez:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć;
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy;
 - 3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru.
6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** poprzez:
- 1) obsługę z istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
7. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** poprzez:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.
8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** poprzez zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne, z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej.

§10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent, dla terenu oznaczonego symbolem **1UB-UZ** i **1KDD**.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§11. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UB-UZ** ustala się

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren garażu.
2. Ustala się dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:
- 1) miejsca do parkowania;
 - 2) dojazdy, dojścia;
 - 3) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe;
 - 4) zieleń urządzona;
 - 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 2,0;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: nie więcej niż: 14,5 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 15 m,
 - c) pozostałej: 6 m;
- 6) geometria głównych połaci dachów, dachy:
- a) płaskie,
 - b) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu: do 40°.

§12. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

- 2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
- 3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bierunia.

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

Uzasadnienie

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie planu było konieczne w związku z potrzebą racjonalnego i zrównoważonego zagospodarowania tereny położonego przy ulicy Zarzyna pod cel publiczny, w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz możliwość realizacji zabudowy usługowej i infrastruktury publicznej, z zachowaniem zasad ochrony środowiska.

W odniesieniu do art. 1 ust. 2:

- Plan zapewnia **ład przestrzenny**, rozumiany jako uporządkowana kompozycja funkcjonalna, architektoniczna i krajobrazowa. Ustalono jednoznaczne przeznaczenie terenu UB-UZ oraz szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania, co sprzyja harmonijnemu rozwojowi przestrzennemu i zapobiega chaosowi urbanistycznemu.
- Uwzględniono **wymogi zrównoważonego rozwoju**, m.in. poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem ściśle określonych przypadków.
- Uwzględniono **potrzeby gospodarcze i społeczne** – umożliwiając rozwój funkcji usługowej celu publicznego,
- W planie nie ustalono **ochronę dziedzictwa kulturowego i krajobrazu ze względu** na brak obiektów zabytkowych w obszarze planu.
- W zakresie **ochrony środowiska**, plan ogranicza lokalizację inwestycji kolidujących z ochroną akustyczną i czystością powietrza.

W odniesieniu do art. 1 ust. 3:

- Plan nie narusza 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.,
- Rozwiązania przyjęte w planie są spójne z polityką przestrzenną gminy oraz kierunkami rozwoju wyznaczonymi w studium, w tym z zasadami rozwoju usług, komunikacji oraz ochrony środowiska.

W odniesieniu do art. 1 ust. 4:

- Plan uwzględnia ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym prawa geologicznego i górniczego
-

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

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą nr IV/4/2024 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia wskazały na konieczność opracowania planu ogólnego.

Biorąc pod uwagę aktualny stan prawny tj. styczeń 2024 r., w tym w szczególności przyjęcie aktu wykonawczego, jakim jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, przy aktualnym poziomie pokrycia obszaru miasta Bierunia obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, to proponuje się dokończenie aktualnie wszczętych postępowań projektowych odnośnie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przystąpienie do opracowania planu ogólnego. Jednocześnie, dopuszcza się realizację planów w zależności od potrzeb przed uchwaleniem planu ogólnego.

Podstawą formalną do sporządzenia planu była uchwała Rady Miejskiej w Bieruniu Nr XI/5/2025 z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zarzyna, na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia. Proces planistyczny prowadzono zgodnie z wymogami ustawowymi, w tym z zapewnieniem udziału społeczeństwa oraz przeprowadzeniem procedur opiniowania i uzgadniania.

W zakresie **uniwersalnego projektowania** wprowadzono:

- określenie liczby miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych na podstawie liczby ogólnych miejsc postojowych (zgodnie z ustawą o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami).

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Przyjęcie planu miejscowego może mieć **wielopłaszczyznowy wpływ na finanse publiczne**, zarówno po stronie wydatków, jak i potencjalnych dochodów.

Wydatki:

Plan przewiduje możliwość realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy. W szczególności może to dotyczyć:

- modernizacji drogi dojazdowej,
- rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej,
- realizacji miejsc postojowych.

Zgodnie z **załącznikiem nr 3 do uchwały**, inwestycje te będą finansowane z budżetu gminy lub przy współudziale środków zewnętrznych (np. funduszy UE, dotacji celowych).

Dochody:

- Plan nie zakłada możliwości wzrostu wartości nieruchomości, co wiąłoby się z obowiązkiem uiszczenia opłaty planistycznej (renty planistycznej), określonej w planie na poziomie **30%** –, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy.
- W dłuższej perspektywie rozwój działalności usługowej przyczyni się do wzrostu wpływów z podatków lokalnych (od nieruchomości, CIT, PIT, itd.).

Plan nie powoduje konieczności wyłączenia nieruchomości ani realizacji kosztownych inwestycji ponad możliwości budżetu gminy. W związku z tym wpływ uchwały na budżet gminy oceniany jest jako **neutralny do umiarkowanie korzystnego**.