

Projekt

z dnia 16 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU**

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Warszawskiej i Pszennej
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, poz. 1436, z 2026 r. poz. 252), 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, poz. 1688, poz. 1847, z 2026 r., poz. 24) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XII/11/2025 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Warszawskiej i Pszennej 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. Warszawskiej i Pszennej w Bieruniu

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje powierzchnię 2,3 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) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połąci – 12°;

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

- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii;
- 4) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie:
 - a) funkcje zabudowy,
 - b) sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania,
 - c) rodzaje działalności,
 - d) rodzaje przedsięwzięć;
- 5) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru zintegrowanego planu inwestycyjnego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) „**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;
- 7) „**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:
 - a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 5%,
 - dojeżdż i dojazdów, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) 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:

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) **U** – teren usług;
- 6) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Elementy zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym zawarte w jego części graficznej:

- 1) cały obszar mpzp – złoża węgla kamiennego "Piast" (id. 299);
- 2) cały obszar mpzp – obszar górniczy "Bieruń II";
- 3) cały obszar mpzp – teren górniczy "Bieruń II";
- 4) sieć napowietrzna średniego napięcia - 20 kV;
- 5) sieć kablowa średniego napięcia;
- 6) słupowa stacja trafo;
- 7) wewnątrzowa stacja trafo.

§ 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 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: nie ustala się 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 2026 r., poz. 68) na terenach, na których przewidziana jest w zintegrowanym planie inwestycyjnym możliwość lokalizowania budynków.

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 – **1KDL, 1KDD**;
- 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 z późn. zm.);
- 3) 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.);
- 4) 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 2026 r., poz. 399);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m²;
- 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 – 70⁰ ÷ 110⁰.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte są w §5 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 cieplną ustala się:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - 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 terenów oznaczonych w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolami 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie pod 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) wiaty,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy na terenie:
 - a) **1U**:
 - budynków – 10,5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych w granicy wydzielenia wewnętrznego – 14 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych poza granicą wydzielenia wewnętrznego – 12 m,
 - b) **2U**:
 - budynków – 16 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - na terenie **1U** – 0,4,
 - na terenie **2U** – 0,8,
 - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy na terenie:
 - a) **1U** – 40%,
 - b) **2U** – 50%;
- 5) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 80 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie:

- a) 1U – 23%,
 - b) 2U – 14%;
- 7) geometria dachów:
- a) dachy płaskie,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości;
- 9) 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;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² 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 wolno stojących 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;
- 2) zakaz lokalizowania działalności gospodarowania odpadami.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

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) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie pod drogę dojazdową.

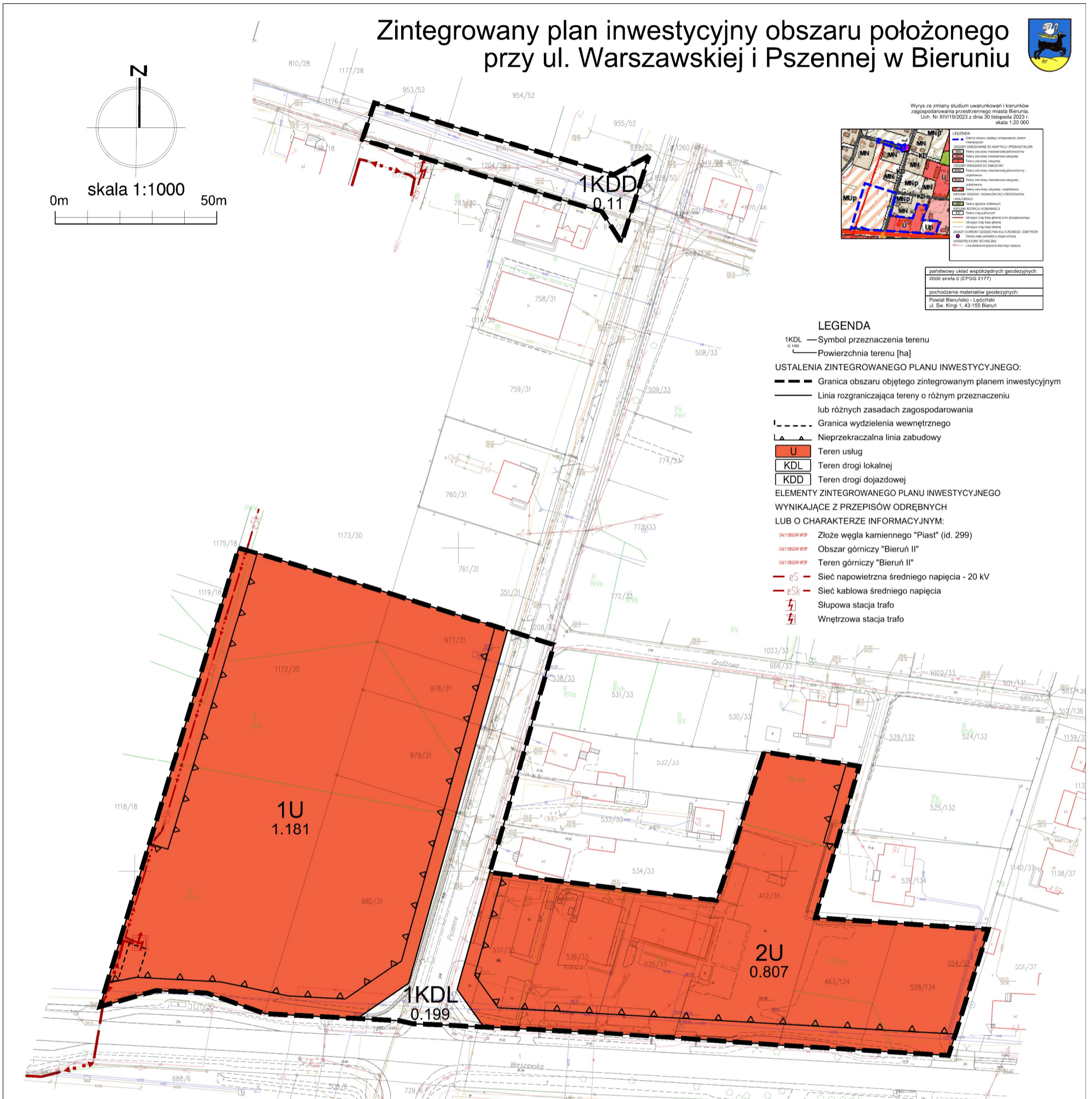
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 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.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bieruniu
z dnia 30 kwietnia 2026 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) 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 30 kwietnia 2026 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. Warszawskiej i Pszennej 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. Warszawskiej i Pszennej w Bieruniu, zwany 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 obejmuje działki nr: 412/35, 463/134, 528/134, 537/33, 536/33, 535/33 (własność wspólnika spółki wnioskującej o sporządzenie planu), 977/31, 978/31, 979/31, 980/31, 1172/30 (własność wspólnika spółki wnioskującej o sporządzenie planu) oraz części dz. nr: 953/52, 954/52, 955/52, 1173/30, 783/30, 619/31 (własność innych osób fizycznych), 351/31, 1208/32, 538/33, 956/52, 1204/29, 849/52 (własność Gminy Bieruń) – obręb Ściernie. Działki te położone są w rejonie ul. Warszawskiej i Pszennej. Na obszar opracowania składają się dwie odrębne jego części o powierzchniach 0,11 ha i 2,19 ha.

Plan obejmuje obszar inwestycji głównej – dwa tereny usługowe (1U, 2U) oraz obszar inwestycji uzupełniającej w postaci fragmentu drogi dojazdowej – ul. Marglowej (1KDD). W obszar planu włączono również fragment ulicy Pszennej, dla której wyznaczono teren drogi lokalnej (1KDL). Rozwiązanie to ma na celu uporządkowanie układu komunikacyjnego, dostosowanie linii rozgraniczających drogi do aktualnych podziałów geodezyjnych oraz zapewnienie ciągłości obszaru planu. Dla terenów usług projekt planu wprowadza w szczególności ustalenia umożliwiające lokalizację usług, natomiast dla obszaru inwestycji uzupełniającej ustalenia pozwalające na realizację odcinka sieci oświetlenia ulicznego. Powyższa inwestycja mieści się w definicji „inwestycji uzupełniającej” określonej w art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie dotyczącym dróg publicznych, jako realizacja urządzeń służących oświetleniu drogi. Oświetlenie to stanowi integralny element infrastruktury drogowej, a jednocześnie pełni funkcję obsługującą inwestycję główną, gdyż zapewnia bezpieczne i funkcjonalne korzystanie z drogi prowadzącej do obiektów usługowych.

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, geometrii i formy pokrycia 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 tereny usług.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie linii kolejowej relacji Tychy-Lędziny, ul. Pszennej, Grafitowej, Warszawskiej, Zarzyna i Turystycznej – Etap I, przyjęty uchwałą Nr XIII/8/2019 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 28 listopada 2019 r.

Ustalenia tego planu, mimo że dopuszczają realizację funkcji usługowej, nie odpowiadają jednak w pełni potrzebom inwestycyjnym.

1.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Sporządzony projekt planu uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju 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, niemniej zostały one uwzględnione poprzez szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, m.in. w zakresie: wysokości budynków, intensywności zabudowy, geometrii, kolorystyki oraz formy pokrycia dachów. Poprzez te regulacje plan dąży do harmonijnego włączenia nowych inwestycji w zastany krajobraz zarówno samego obszaru planu (istniejąca zabudowa na terenie 2U), jak również całego 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.

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 energii na terenach, na których przewidziana jest w zintegrowanym planie inwestycyjnym możliwość lokalizowania budynków;
- > 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, kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych oraz lokalizowania 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. złożę węgla kamiennego.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne oraz rolne - chronione.

Niezależnie od powyższego, w związku ze zmniejszeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach, wnioskodawca zobowiązuje się do zastosowania rozwiązań technicznych, które w sposób efektywny będą przechwytywać wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i powierzchni utwardzonych, i umożliwią ich retencjonowanie oraz ewentualne wtórne wykorzystanie na potrzeby funkcjonującej tam zabudowy. Zgodnie z założeniami projektu budowlanego przewiduje się realizację zbiorników retencyjnych o pojemności odpowiadającym realnym potrzebom. Przewiduje się zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora do podlewania roślin i w perspektywie do innych czynności związanych z funkcjonowaniem zabudowy. Poziom wód w zbiornikach będzie systematycznie weryfikowany. Jeżeli zaistnieje szczególna sytuacja w której zostaną nadmiernie wypełnione, to przewiduje się ich opróżnianie przez wyspecjalizowane do tego firmy. Wszelkie rozwiązania techniczne i działania będą uwzględniały stosowne przepisy, ze szczególnym uwzględnieniem sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi bez szkody dla działek sąsiednich.

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;

> 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.

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 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 oczekiwaniami 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 odcinka sieci oświetlenia ulicznego drogi KDD (ul. Margłowa). Przewiduje utrwalenie istniejących przestrzeni publicznych – teren drogi lokalnej (1KDL) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD). W ramach szeroko dopuszczonych usług nie wyklucza realizacji 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. Prowadzone konsultacje społeczne 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:

1) W dniu 04.09.2025 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.

2) 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.

3) Burmistrz Miasta Bierunia w dniu 08.09.2025 r. opublikował wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przekazał go Radzie Miejskiej w Bieruniu, ogłaszając o tych czynnościach.

4) Rada Miasta Bierunia w dniu 27.11.2025 r. podjęła uchwałę Nr XII/11/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Warszawskiej i Pszennej w Bieruniu.

5) Burmistrz Miasta Bierunia przystąpił do negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (protokół z dnia 20.01.2026 r.).

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

10) Burmistrz Miasta Bierunia przeprowadził negocjacje (2) w zakresie wartości zobowiązania finansowego Inwestora na rzecz Gminy Bieruń zawartego w projekcie umowy urbanistycznej (protokół z dnia 10.04.2026 r.).

11) Burmistrz Miasta Bierunia zawarł w imieniu gminy umowę urbanistyczną.

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

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

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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 tego typu przestrzeni.

14. 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, 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 umożliwią realizację inwestycji uzupełniającej, tj. odcinka sieci oświetlenia ulicznego na terenie 1KDD. W interesie publicznym jest również usankcjonowanie dróg publicznych - ul. Marglowej oraz ul. Pszennej.

15. 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.

15.1. 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 usługowych w sposób uwzględniający istniejący układ drogowy.

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

Nie dotyczy – projekt planu nie przewiduje nowej zabudowy mieszkaniowej.

15.3. 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 terenach usług.

15.4. 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.

16. 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 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.

17. 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 zostanie naliczony podatek od czynności cywilno-prawnych, ani renta planistyczna związana ze wzrostem wartości nieruchomości i zbyciem ich w przeciągu 5 lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący. Miasto nie ma podjętych stosowanych uchwał w sprawie opłaty adiacenckiej. Projekt planu nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych, dodatkowo nie ma potrzeby rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej, będących zadaniami własnymi gminy. Planowany odcinek sieci oświetlenia ulicznego ul. Marglowej jako inwestycja uzupełniająca będzie finansowana przez inwestora.

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