

**UCHWAŁA NR OG-BR.0007.29.160.2017**  
**RADY GMINY GASZOWICE**

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Łuków Śląski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr OG-BR.0007.12.68.2013 Rady Gminy Gaszowice z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Łuków Śląski, jej zmianą w uchwale Nr OG-BR.0007.21.120.2016 Rady Gminy Gaszowice z dnia 30 maja 2016 r., oraz po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z uchwałą nr OG-BR.0007.7.39.2015 Rady Gminy Gaszowice z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultacji z radami działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji

**Rada Gminy Gaszowice**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr OG-BR.0007.7.2014 Rady Gminy Gaszowice z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Łuków Śląski**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 280,50 ha, którego granicę stanowią granice sołectwa Łuków Śląski.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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”.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu;
- 6) granice strefy "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 7) obszar przestrzeni publicznej.

4. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice terenów zamkniętych;
- 2) granice złóż węgla kamiennego;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) granice otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich";
- 5) granice stref technologicznych od sieci elektroenergetycznej.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenie literowe na początku symbolu - oznaczenie sołectwa B - Łuków Śląski;
- 2) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia terenu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu w ramach obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia literowe na końcu symbolu – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 3) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 4) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany;
- 6) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 10) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;
- 11) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;

- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 16) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 17) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 18) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 19) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 20) strefie technologicznej od sieci elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci 110 kV, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
- 21) obiekty obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 22) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni handlowej do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) gastronomii,
  - c) oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - e) hotelarstwa,
  - f) kultu religijnego;
- 23) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, usługi fryzjerskie, krawieckie, kosmetyczne, pralnicze i inne tego typu;
- 24) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 25) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki lub istniejące siedlisko rolne przekształcone dla funkcji agroturystycznej;
- 26) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty, które towarzyszą lub są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;

27) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki (za wyjątkiem budynków skrajnych) do budynków na sąsiednich działkach;

28) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

§ 3. 1. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy oraz z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

§ 4. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących rozdziałów obejmujących następujące paragrafy:

- 1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 4;
- 2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 5;
- 3) rozdział 3 - zasady kształtowania ładu przestrzennego - § 6;
- 4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 7;
- 5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 - § 10;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 11;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 12;
- 8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - § 13;
- 9) rozdział 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 - § 15;
- 10) rozdział 10 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 11) rozdział 11 - stawki procentowe - § 17;
- 12) rozdział 12 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 18 - § 33;
- 13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 34 - § 35.

## **Rozdział 2. Przeznaczenia terenów**

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 2) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 7) **R** – tereny rolnicze;
- 8) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 9) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień;
- 10) **ZR** – tereny zalesień;
- 11) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”;
- 15) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 16) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 17) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 18) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnich;
- 19) **KK** – tereny kolejowe;
- 20) **ITT** - tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja.

### **Rozdział 3.** **Zasady kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
  - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i czarnej lub ich odcieni,
  - c) na elewacjach budynków mieszkalnych stosowanie stonowanych kolorów w pastelowych odcieniach,
  - d) konieczność zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego oraz pozostawienie pasów terenów o szerokości minimum 5,0 m od brzegów cieku wolnych od zabudowy wzdłuż tych cieków;
- 2) zakazuje się:
  - a) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
  - b) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów jeżeli nie wynika to z potrzeb technologii obiektów produkcyjnych i funkcji obiektów usługowych,
  - c) lokalizacji budynków mieszkalnych z zastosowaniem łukowych lub kulistych kształtów dachów,
  - d) lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym;
- 3) dopuszcza się:
  - a) możliwość lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz szyldów, przy zachowaniu warunku sytuowania tylko jednego urządzenia reklamowego na działce budowlanej od strony drogi publicznej,
  - b) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - a) tereny o symbolach **MN1** i **MN2** – należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny o symbolach **MU** - należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) teren o symbolu **BIUS** – należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - d) tereny o symbolach **RM** - należy traktować, jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - a) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;
- 5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem: nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem występuje strefa "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej, której granice pokazane na rysunku planu obejmują tereny dawnego dworu i folwarku.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej "B" ustala się:

- 1) konieczność konserwacji i rewaloryzacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz utrzymania w niezmienionym kształcie zachowanych zasadniczych elementów historycznego rozplanowania założenia;
- 3) możliwość wprowadzenia nowej zabudowy wyłącznie na zasadzie kontynuacji form nawiązujących do tradycji budowlanej regionu przy utrzymaniu gabarytu wysokościowego od 2 do 2,5 kondygnacji nadziemnych.

§ 9. 1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych oznaczonych graficznie na rysunku planu:

- 1) zabudowania dawnego dworu i folwarku;
- 2) budynek mieszkalny przy ul. św. Jana 9;
- 3) budynki mieszkalne przy ul. Wolności 19, 39,

- 4) bar "Oaza" przy ul. Wolności;
- 5) kaplica przydrożna p.w. św. Jana przy skrzyżowaniu ulic Wolności i Św. Jana;
- 6) krzyż przydrożny przy skrzyżowaniu ulic Wolności i Św. Jana;
- 7) krzyż przydrożny przy skrzyżowaniu ulic Wolności i Kolejowej.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, na których występują te obiekty obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:

1) nakazy:

- a) zachowania lub przywrócenia form zabytków z ich wystrojem,
- b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju elewacji,
- c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów,
- d) odtworzenie historycznych podziałów i kształtu stolarki, w przypadku jej wymiany,
- e) konieczność ochrony i restauracji krzyży i kapliczek przydrożnych, a w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg – wymuszających zmianę ich lokalizacji – nowa lokalizacja winna być jak najbliżej lokalizacji pierwotnej,
- f) konieczność zachowania w maksymalnym zakresie istniejącego drzewostanu, charakteru alej i stosowanie przy nowych nasadzeniach szlachetnych rodzimych gatunków drzew;

2) zakazy:

- a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiana jako zakaz dobudowy i nadbudowy,
  - b) umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
  - c) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detal architektoniczny lub historyczne dekoracje,
  - d) stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki w przypadku wymiany stolarki w otworach okiennych i drzwiowych zakończonych łukiem;
- 3) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym, złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa oraz utratą ich wartości zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne i dobra kultury współczesnej.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11. 1.** Określa się obszar przestrzeni publicznej pokazany graficznie na rysunku planu.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) obiekty małej architektury i urządzenia takie jak: latarnie, lampy, ławki, śmietniki oraz obiekty infrastruktury technicznej należy realizować w sposób ujednolicony, szczególnie w zakresie wzornictwa, zastosowanych materiałów i kolorystyki w ramach całego obszaru wydzielonego na rysunku planu;
- 2) w przypadkach budowy lub modernizacji placów, ulic lub chodników należy eksponować budynki publiczne oraz budynki i obiekty o wartościach kulturowych, poprzez rozplanowanie oraz rodzaj nawierzchni w zakresie materiałów i kolorystyki.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12. 1.** W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenach o symbolach **MN1** - 400,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach o symbolach **MN2** - 600,0 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach o symbolach **MU** - 500,0 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach o symbolach **U** - 800,0 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach o symbolach **US** - 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - f) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem - 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) na terenach o symbolach **MN1** i **MN2** - 18,0 m,
  - b) na terenach o symbolach **MU** i **U** - 16,0 m,
  - c) na terenach o symbolach **US** - 30,0 m,
  - d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem - 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

#### **Rozdział 8.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 13.1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) złoża węgla kamiennego "Rydułtowy" i "Jejkowice";
- 2) obszar i teren górniczy "Rydułtowy I";
- 3) tereny położone w granicach otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich";
- 4) tereny położone w granicach strefy technologicznej od sieci elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) granice terenów zamkniętych.

2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w obszarze i terenie górniczym wymienionym w ust. 1 pkt 2 wymagane jest uwzględnienie przepisów odrębnych prawa geologicznego i górniczego oraz uwzględnienie przez inwestorów noworealizowanych obiektów, aktualnych czynników geologiczno-górniczych;
- 2) w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ich położenia w granicach otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 4 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania w strefach technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV;
- 4) zagospodarowanie terenów zamkniętych wymienionych w ust. 1 pkt 5 wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.



3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

4. Na obszarze objętym planem nie wskazano krajobrazów priorytetowych, które określa się w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 14.** 1. Ustala się następujące układy i tereny tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem:

1) układ komunikacji drogowej;

2) tereny komunikacji kolejowej.

2. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:

1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z obszarem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **B1KDZ, B2KDZ, B3KDD, B10KDD, B12KDD**;

2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi:

a) klasy "zbiorcza" o symbolach **B1KDZ-B2KDZ**,

b) klasy "lokalna" o symbolu **B1KDL**,

c) klasy "dojazdowa" o symbolach **B1KDD-B13KDD**,

d) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **B1KDX-B9KDX**,

e) drogi wewnętrzne o symbolach **B1KDW-B17KDW**,

f) dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m oraz, że spełnione zostaną przepisy odrębne dotyczące dróg pożarowych.

3. Określa się następujące zasady dotyczące układu komunikacji drogowej:

1) obsługa komunikacyjna terenów istniejącej i planowanej zabudowy bezpośrednio z dróg klasy **KDZ, KDL, KDD** oraz ciągów pieszo-jezdnych **KDX** i **KDW** lub za pośrednictwem dojazdów do tych dróg;

2) dopuszcza się możliwość połączenia dróg o symbolach **KDZ** z drogami o symbolach **KDW** i ciągami pieszo-jezdnymi o symbolach **KDX** za pośrednictwem zjazdów publicznych;

3) dopuszcza się modernizację dróg wymienionych w ust. 2 pkt 2;

4) dopuszcza się możliwość zachowania linii rozgraniczających istniejących dróg wyłącznie w przypadkach, gdy stan zainwestowania nie pozwala na poszerzenie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się możliwość wydzielenia dróg i ścieżek rowerowych w ramach linii rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych.

4. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **U** oraz parkingów naziemnych na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:

a) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m<sup>2</sup>, lecz nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,

e) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- f) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
  - g) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 40 miejsc na 100 użytkowników,
  - h) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) budynki usługowe oraz związane z obsługą rolnictwa i produkcją rolniczą - 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych wyliczonych dla poszczególnych programów inwestycyjnych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2, na tych samych działkach budowlanych, na których realizowane są te programy inwestycyjne;
- 4) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;
- 5) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

5. Na terenach o symbolach **U** i **RU** dopuszcza się lokalizację obiektów i terenów obsługi pojazdów samochodowych.

6. Dla terenów komunikacji kolejowej ustala się zachowanie przebiegu linii kolejowej na terenach o symbolach **BIKK-B3KK**.

**§ 15.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach lub parametrach odpowiadających potrzebom.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza granicą gminy;
  - 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) utrzymanie prawidłowego przepływu i ciśnienia w sieci poprzez hydrofornie i pompownie;
  - 4) dopuszcza się pobór wody ze studni.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) ścieki bytowe i podczyszczone ścieki przemysłowe do parametrów ścieków komunalnych z obszaru objętego planem kieruje się systemem grawitacyjno-pompowym na oczyszczalnię ścieków zlokalizowane poza obszarem gminy;
  - 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych oraz odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) z pozostałych terenów do rowów i cieków,
    - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
  - 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;

2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;

3) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;

2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:

a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80 %,

b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną,

c) stosowanie systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;

2) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę;

3) utrzymuje się lokalizacje istniejących stacji transformatorowych z możliwością wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy;

4) utrzymuje się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej w granicach strefy technologicznej pokazanej na rysunku planu o szerokości 15,0 m licząc od osi linii w każdą stronę dla linii 110 kV relacji Kuźnia Raciborska - Rydułtowy.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych;

2) utrzymuje się lokalizację stacji bazy telefonii komórkowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B1TT**.

## **Rozdział 10.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe**

§ 17. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) tereny o symbolach **MN1**, **MN2**, **MU**, **U** i **RU** – 20 %;

2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 %.

## **Rozdział 12.**

### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1MN1-B85MN1**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;

2) uzupełniająca:

- a) budynki i lokale usługowe (w tym usługi podstawowe i o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym),
- b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
- c) garaże, budynki gospodarcze,
- d) parkingi, dojazdy, chodniki,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków o funkcji usługowej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MN1**:

- 1) geometria dachów - dachy spadziste lub płaskie;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym - 12,0 m,
  - b) budynki mieszkalne z dachem płaskim - 8,0 m,
  - c) budynki usługowe i mieszkalno-usługowe:
    - z dachem spadzistym - 12,0 m,
    - z dachem płaskim - 6,0 m,
  - d) garaże, budynki gospodarcze, budowle i obiekty małej architektury:
    - z dachem spadzistym - 8,0 m,
    - z dachem płaskim - 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 300,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 24,0 m.

§ 19. 1. Wyznaczają się tereny o symbolach **B1MN2-B58MN2**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki i lokale usługowe (w tym usługi podstawowe),
  - b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - c) budynki gospodarcze, garaże,
  - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków o funkcji usługowej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MN2**:

1) geometria dachów - dachy spadziste lub płaskie;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym - 12,0 m,

b) budynki mieszkalne z dachem płaskim - 8,0 m,

c) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe:

- z dachem spadzistym - 12,0 m,

- z dachem płaskim - 6,0 m,

d) garaże, budynki gospodarcze, budowle i obiekty małej architektury:

- z dachem spadzistym - 8,0 m,

- z dachem płaskim - 6,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 300,0 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 24,0 m.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **B1MU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) uzupełniające:

a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej obiekty, budowle, w tym budynki gospodarcze i garaże,

b) obiekty małej architektury,

c) zieleń urządzone, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej na tej samej działce budowlanej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **MU**:

1) geometria dachów - dachy spadziste lub płaskie;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70 %;

- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,02;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków z dachami spadzistymi - 14,0 m,
  - b) dla budynków z dachami płaskimi - 10,0 m,
  - c) dla garaży i budynków gospodarczych, budowli i obiektów małej architektury:
    - dachy spadziste - 8,0 m,
    - dachy płaskie - 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 360,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 36,0 m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1U-B9U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,
  - b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, zielenie urządzone, obiekty małej architektury,
  - c) parkingi, chodniki, dojazdy,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **U**:

- 1) geometria dachów:
  - a) dla budynków usługowych dopuszcza się różne rodzaje dachów, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej - dachy płaskie lub spadziste dwu- lub wielospadowe;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 90,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się teren o symbolu **B1US**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi handlu, gastronomii i administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,
  - b) mieszkania funkcyjne,
  - c) dojazdy, ciągi piesze,
  - d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów wyłącznie o funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją zawodów sportowych i imprez.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **US**:

- 1) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16,0 m,
  - b) budowle – 30,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 900,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 120,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1RM-B22RM**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa agroturystyczna,
  - b) obiekty małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - c) dojazdy, chodniki, ścieżki i drogi rowerowe,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej, jeżeli nie są związane z prowadzeniem rodzinnego gospodarstwa rolnego;
- 2) dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na funkcję mieszkaniową w rodzinnym gospodarstwie rolnym.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **RM**:

- 1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %;

- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy przy założeniu działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>:
  - a) maksymalny – 0,8,
  - b) minimalny – 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy:
  - a) budynki - 12,0 m,
  - b) budowle - 20,0 m,
  - c) obiekty małej architektury - 9,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 2400,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 60,0 m.

**§ 24. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **B1RU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 2) uzupełniające:
  - a) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,
  - b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
  - c) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem zachowania przepisów ochrony środowiska dotyczących uciążliwości i oddziaływania na środowisko,
  - d) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 mieszkania funkcyjne,
  - e) stawy hodowlane,
  - f) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
  - g) ogrody, obiekty małej architektury,
  - h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - i) elektrownie solarne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) geometria dachów – dachy spadziste lub płaskie,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65 %,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – 15,0 m,
    - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 30,0 m,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000 m<sup>2</sup>,



- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1R-B27R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – rolnicze;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków,
  - b) zalesienia terenów,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji stawów i sadów jako użytkowania rolnicze terenów.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1ZL-B8ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy;
- 2) uzupełniające - drogi dojazdowe do gruntów leśnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się zalesienie gruntów niezadrzewionych.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1ZR-B17ZR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zalesienia;
- 2) uzupełniające:
  - a) grunty rolne, łąki i pastwiska,
  - b) oczka i ciekły wodne.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się:
  - a) możliwość zachowania funkcji rolniczej,
  - b) zachowanie istniejących dojazdów do gruntów rolnych i gruntów leśnych.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1ZL-B33ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń niska;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - b) ścieżki spacerowe i rowerowe w ramach dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez możliwości zwiększania jej powierzchni i kubatury.

§ 29. 1. Wyznacza się teren o symbolu **B1ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające – obiekty małej architektury,
  2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:
    - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
    - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) geometria dachów – dowolna,
      - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
      - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
      - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
      - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
      - f) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,
        - gabaryty obiektów:
        - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 16,0 m<sup>2</sup>,
        - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 4,0 m.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1WS-B20WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) uzupełniające:
  - a) tereny wchodzące w skład koryta rzek i cieków wodnych,
  - b) budowle i urządzenia związane z przejazdami drogowymi i przejściami pieszymi oraz regulacją przepływu wód.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
  - 2) nakazuje się zachowanie spływu wód;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz innych zmierzających do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia retencji wód.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1KDZ, B2KDZ, B1KDL, B1KDD-B13KDD, B1KDX-B8KDX, B1KDW-B17KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja kołowa, a w szczególności:
  - a) tereny o symbolach **KDZ, KDL, KDD** - drogi publiczne,
  - b) tereny o symbolach **KDX** - publiczne ciągi pieszo-jezdne,
  - c) tereny o symbolach **KDW** - drogi wewnętrzne;
- 2) uzupełniające:
  - a) chodniki,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 określa się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) dla dróg klasy "zbiorcza" o symbolach **KDZ** – 20,0 m,
  - b) dla drogi klasy "lokalna" o symbolu **KDL** – 12,0 m,
  - c) dla dróg klasy "dojazdowa" o symbolach **KDD** – 10,0 m,
  - d) dla ciągów pieszo-jezdnych o symbolach **KDX** i dla dróg wewnętrznych o symbolach **KDW** – 5,0 m;
- 3) dopuszcza się następujące istniejące szerokości terenów w liniach rozgraniczających istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdnych oraz szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych planowanych:
- a) drogi klasy **KDZ** o symbolach:
    - **B1KDZ** od 10,5 m do 22,0 m,
    - **B2KDZ** od 2,0 m do 21,6 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - b) drogi klasy **KDL** o symbolach:
    - **B1KDL** od 2,0 m do 7,8 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - c) drogi klasy **KDD** o symbolach:
    - **B1KDD** od 9,5 m do 10,5 m,
    - **B2KDD** od 9,5 m do 10,5 m,
    - **B3KDD** od 11,5 m do 12,9 m,
    - **B4KDD** od 9,8 m do 10,0 m,
    - **B5KDD** od 12,2 m do 13,6 m,
    - **B6KDD** od 8,1 m do 10,6 m,
    - **B7KDD** od 9,5 m do 10,5 m,
    - **B8KDD** od 6,3 m do 11,6 m,
    - **B9KDD** od 6,9 m do 10,5 m,
    - **B10KDD** od 6,6 m do 12,3 m,
    - **B11KDD** od 6,2 m do 10,5 m,
    - **B12KDD** od 3,8 m do 10,9 m (w granicach obszaru objętego planem),
    - **B13KDD** od 0,7 m do 6,3 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - d) ciągi pieszo-jezdne **KDX** o symbolach:
    - **B1KDX** od 4,8 m do 6,4 m,
    - **B2KDX** od 5,6 m do 6,6 m,
    - **B3KDX** od 4,0 m do 8,5 m,
    - **B4KDX** od 6,0 m do 9,9 m,
    - **B5KDX** od 6,0 m do 6,2 m,
    - **B6KDX** od 7,6 m do 10,1 m,
    - **B7KDX** od 5,5 m do 11,3 m,
    - **B8KDX** od 4,0 m do 9,0 m,
  - e) drogi klasy **KDW** o symbolach:
    - **B1KDW** od 5,0 m do 5,0 m,
    - **B2KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
    - **B3KDW** od 4,0 m do 4,1 m,

- **B4KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **B5KDW** od 5,1 m do 11,5 m,
- **B6KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **B7KDW** od 6,0 m do 6,0 m,
- **B8KDW** od 4,1 m do 5,2 m,
- **B9KDW** od 4,0 m do 7,6 m,
- **B10KDW** od 4,9 m do 5,1 m,
- **B11KDW** od 5,0 m do 5,0 m,
- **B12KDW** od 6,0 m do 9,6 m,
- **B13KDW** od 4,0 m do 6,0 m,
- **B14KDW** od 5,3 m do 6,8 m,
- **B15KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **B16KDW** od 4,1 m do 6,0 m,
- **B17KDW** od 5,7 m do 5,7 m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **B1KK-B3KK**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa, a w szczególności istniejące tereny i urządzenia kolejowe.

2. Dla terenów o symbolach **KK**:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli nie związanych z obsługą i organizacją transportu kolejowego i przewozem tym transportem osób i rzeczy;
- 2) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i nadbudowę istniejących i lokalizację nowych urządzeń związanych z organizacją transportu kolejowego oraz obsługą i organizacją przewozów osób i rzeczy.

3. W związku z ust. 2 dla terenów o symbolach **KK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dachy płaskie i spadziste;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 40,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 33. 1. Wyznacza się teren o symbolu **B1ITT**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzonej,
  - b) sieci infrastruktury,
  - c) dojazdy.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachów;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 25,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

### **Rozdział 13. Przepisy końcowe**

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice.

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

Przewodniczący Rady

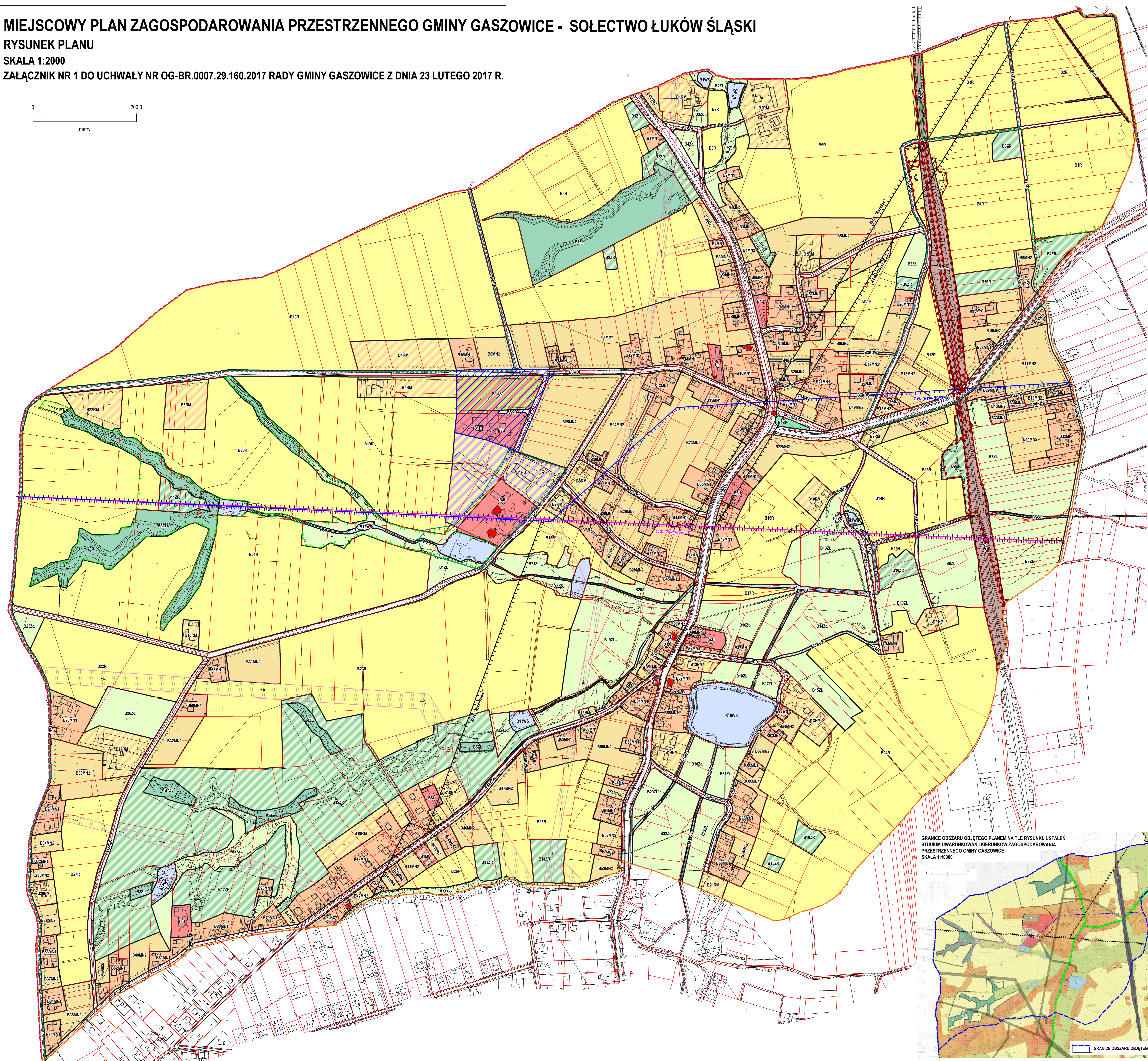
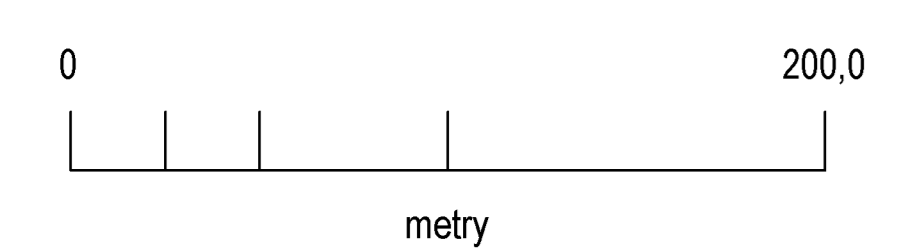
**mgr Marek Masarczyk**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GASZOWICE - SOŁECTWO ŁUKÓW ŚLĄSKI

RYСУNEK PLANU

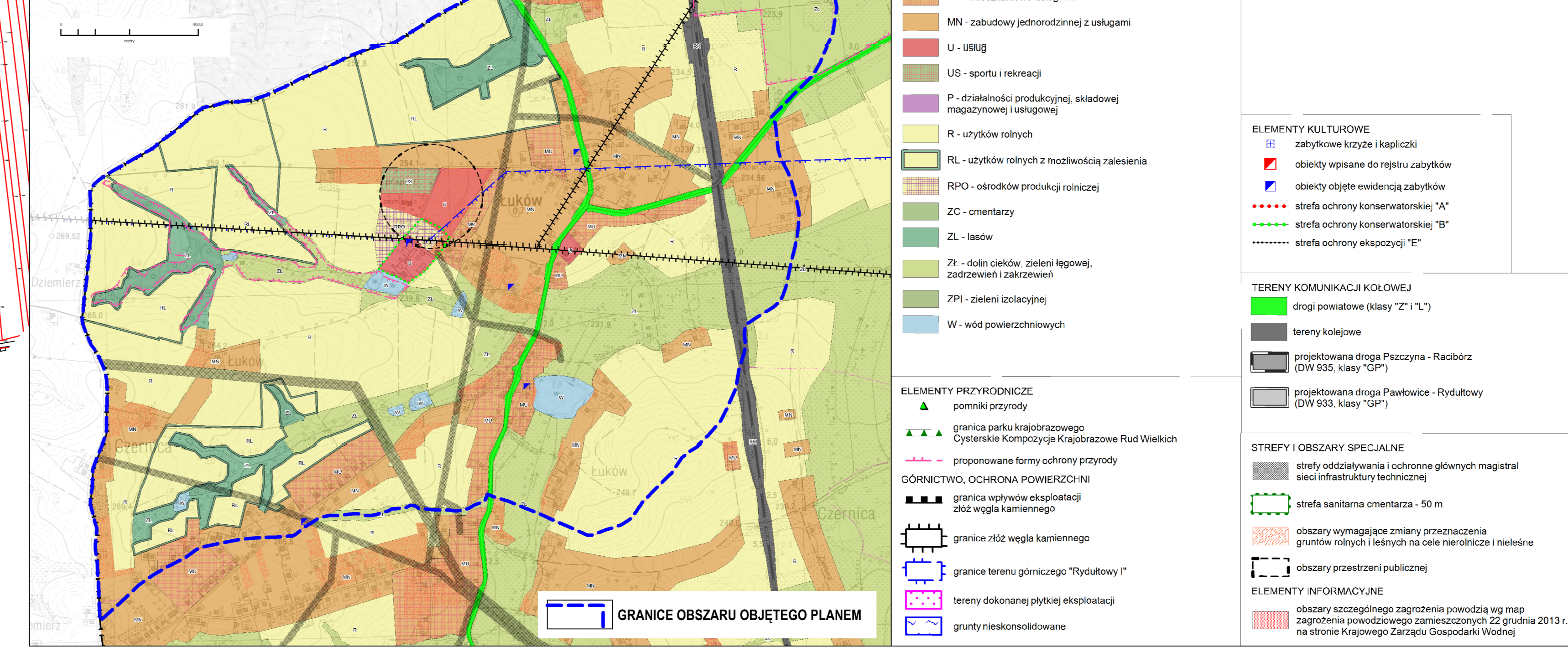
SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR OG-BR.0007.29.160.2017 RADY GMINY GASZOWICE Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R.



- OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- RODZAJE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENÓW**
- MN1** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ DLA UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ
- MN2** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ DLA LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US** TERENY SPORTU I REKREACJI
- R** TERENY ROLNICZE
- RU** TERENY OBSŁUGI PRODUKЦИИ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBACZYCH
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ZL** TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN
- ZR** TERENY ZALESIEN
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL** TERENY ZIELENI NISKIEJ
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
- KDX** TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZOZEMNYCH
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK** TERENY KOLEJOWE
- IT** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA
- OBJEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU**
- ZABUDOWANIA DAWNEGO DWORU I FOLWARKU
- BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. ŚW. JANA 9
- BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. WOLNOŚCI 19, 39
- BAR "OAZA" PRZY UL. WOLNOŚCI
- KAPLICA PRZYDRÓŻNA P.W. ŚW. JANA PRZY SKRZYŻOWANIU ULIC WOLNOŚCI I ŚW. JANA
- KRZYŻ PRZYDRÓŻNY PRZY SKRZYŻOWANIU ULIC WOLNOŚCI I ŚW. JANA
- KRZYŻ PRZYDRÓŻNY PRZY SKRZYŻOWANIU ULIC WOLNOŚCI I KOLEJOWEJ
- GRANICE STREFY "B" - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OZNACZENIA USTALEŃ PLANU NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE ZŁÓŻ WĘGLA KAMIENNEGO
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "RYDUŁTOWY I"
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "RYDUŁTOWY I"
- GRANICE STREF TECHNOLOGICZNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ
- UWAGA: OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPozYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"**
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE NIERUCHOMOŚCI
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI
- PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY:**
- 1. OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "ŁAKI W POGIĘDZIEWIE"
- 2. UŻYTEK EKOLOGICZNY "ZBIOROWISKA GRAPÓWE I ŁĘGOWE W ŁUKOWIE"
- GŁÓWNE DROGI I TRASY ROWEROWE
- GRANICE STREF TECHNICZNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
- SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU**
- B11MN1** SYMBOL RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
- KOLEJNY NUMER TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI W ZBIORZE TEGO SAMEGO RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
- OZNACZENIE SOŁECTWA - B - ŁUKÓW ŚLĄSKI

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE RYSUNKU USTALEŃ STUDIUM UMARUNKOWANIA I WYKONANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GASZOWICE SKALA 1:10000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GASZOWICE - SOŁECTWO ŁUKÓW ŚLĄSKI  
RYСУNEK PLANU - SKALA 1:2000  
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR OG-BR.0007.29.160.2017 RADY GMINY GASZOWICE Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R.  
Opracowanie w Pracowni Urbanistycznej w Rybniku Sp. z o.o.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr OG-BR.0007.29.160.2017  
Rady Gminy Gaszowice  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Gaszowice w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	3/1	05.01.2017	Wnosi o wprowadzenie terenów oznaczonych symbolem "MN".	135/31	B5RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych B19R - tereny rolnicze		●	Teren działki znajduje się poza obszarem urbanizacji gminy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
2	3/2	05.01.2017	Wnosi o wprowadzenie terenów oznaczonych symbolem "MN".	142/31 143/31 144/31 145/31	B19R - tereny rolnicze		●	Teren działki znajduje się poza obszarem urbanizacji gminy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
3	3/3	05.01.2017	Wnosi o wprowadzenie terenów oznaczonych symbolem "MN".	149/38	B21R - tereny rolnicze		●	Teren działki znajduje się poza obszarem urbanizacji gminy wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
4	4	10.01.2017	Proszą o zmianę przeznaczenia terenu w miejscowym planie wymienionych działek na przeznaczenie jako droga wewnętrzna lub ciąg pieszo-jezdny. Działki te ze względu na swe wymiary służą wyłącznie celom dojazdu do innych działek.	261/13 258/12 255/13	B2U - tereny zabudowy usługowej  B7MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy  B3KDD – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”		●	Pozostawiono rozwiązania projektu planu bez zmian. Zgodnie z projektem planu na terenach U i MN2 dopuszcza się wydzielenie dojazdów.
5	5	10.01.2017	Proszą o zmianę przeznaczenia terenu w miejscowym planie wymienionych działek na przeznaczenie jako droga wewnętrzna lub ciąg pieszo-jezdny. Działki te ze	261/13 258/12 255/13	B2U - tereny zabudowy usługowej  B7MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy		●	Pozostawiono rozwiązania projektu planu bez zmian. Zgodnie z projektem planu na terenach U i MN2 dopuszcza się wydzielenie dojazdów.

			względu na swe wymiary służą wyłącznie celom dojazdu do innych działek.		B3KDD – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”			
6	6/2	11.01.2017	Wnioskuję o przeznaczenie terenu jako RM (dla pozostałych działek).	269/33 197/32 198/32 74/32 75/32	B20R, B21R – tereny rolnicze B3ZL – tereny lasów i zadrzewień B6RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych B11ZR - tereny zalesień		●	Uwaga nie została uwzględniona. Na wnioskowanych działkach wskazano w projekcie planu teren dla zabudowy zagrodowej. Nie ma uzasadnienia powiększania terenów dla lokalizacji tej formy zabudowy
7	7/2	11.01.2017	Wnioskują o przeznaczenie terenu jako RM (dla pozostałych działek). Na podstawie obowiązującego planu zostały wydane dwa pozwolenia na budowę i są realizowane budowy.	269/33 197/32 198/32 74/32 75/32	B20R, B21R – tereny rolnicze B3ZL – tereny lasów i zadrzewień B6RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych B11ZR - tereny zalesień		●	Uwaga nie została uwzględniona. Na wnioskowanych działkach wskazano w projekcie planu teren dla zabudowy zagrodowej. Nie ma uzasadnienia powiększania terenów dla lokalizacji tej formy zabudowy
8	8	11.01.2017	Wnioskują o przeznaczenie w planie zgodnie z zapisami studium, gdzie częściowo są to obszary "R" oraz "RL". Wg projektu planu na obszarze "R" zakazuje się zalesiania terenów, co powoduje sprzeczność w tym zakresie z ustaleniami studium, gdzie istnieje taka możliwość.	-	B10R, B20R, B21R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona gdyż we wnioskowanym rejonie gdzie zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa nie ma uzasadnienia pomniejszania rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez wskazanie tych terenów do zalesienia. Tereny wskazane w studium jako RL są obszarami użytków rolnych z <u>możliwością</u> zalesienia co nie oznacza, że plan miejscowy obowiązkowo ma przeznaczać grunty rolne do zalesienia. Ponadto zgodnie z ustaleniami studium do zalesienia powinny być przeznaczane gleby o niskich klasach bonitacyjnych i niskiej przydatności rolniczej co nie występuje we wnioskowanym rejonie
9	9/1	11.01.2017	Składa wnioski o wskazanie w części opisowej planu	-	Uwaga dotyczy zapisów tekstu planu		●	Rada Gminy nie posiada kompetencji ani uprawnień do ustalania



			<p>źródeł zaopatrzenia w ciepło, które nie powodują emisji dużej ilości zanieczyszczeń. Proponuje wskazanie: pompy ciepła, gaz, olej opałowy, kolektory solarne, panele fotowoltaiczne lub inne ekologiczne źródła energii.</p>					<p>rodzaju źródeł zaopatrzenia w ciepło. Wszystkie wymienione w uwadze źródła mogą być stosowane zgodnie z projektem planu.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr OG-BR.0007.29.160.2017  
Rady Gminy Gaszowice  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcia 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**

Rada Gminy Gaszowice rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Łuków Śląski”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Łuków Śląski, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Gaszowice może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDD i KDX. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.

2. Gmina Gaszowice może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.

3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:

- 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
- 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.

4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:

- 1) środków budżetu gminy;
- 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
- 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

## Uzasadnienie

Projekt planu jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na podstawie Uchwały Nr XXXV/237/2005 Rady Gminy Gaszowice z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - część sołectwa Łuków - symbol B.

Podjęcie sporządzenia planu wynika ze zmiany przepisów dotyczących planowania przestrzennego oraz uwzględnienia wniosków jakie wpłynęły do Wójta Gminy w sprawie zmiany powyższych planów miejscowych, które w uchwale Nr LVI/280/10 Rady Gminy Gaszowice z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gaszowice ocenione zostały jako aktualne.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z kierunkami i zasadami zagospodarowania terenów ustalonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice uchwalonym przez Radę Gminy Gaszowice uchwałą Nr OG-BR.0007.7.2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

a) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) zastosowano etapowanie przeznaczenia terenów do zabudowy wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez ograniczenia powierzchni tych terenów oraz wprowadzenie wymogu dostępu działek budowlanych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) uwzględnione zostały walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego,

d) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

- zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,

- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,

- zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,

- publikację na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,

- w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

W projekcie planu pozostawiono przepisy obowiązującego planu miejscowego, które nadawały wartość nieruchomościom, takie jak:

- przeznaczenie terenów i zasady ochrony wartości kulturowych,

- wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

W projekcie planu wprowadzono następujące zmiany w porównaniu do planu obowiązującego:

- jednoznacznie wydzielono tereny zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej,

- wprowadzono wymagany w ustawie parametr minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,

- wprowadzono zapisy dotyczące gabarytów obiektów.

W projekcie planu nie zebrano w jednym rozdziale zapisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 9), gdyż na obszarze objętym planem nie występują takie szczególne warunki, a zakazy zabudowy ustalone są w Rozdziale 12 projektu tekstu planu.

Drogi publiczne zostały wydzielone w planie w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem ich istniejącego wydzielenia własnościowego oraz uwzględnienia stanu zagospodarowania terenów na terenach prywatnych sąsiadujących z drogami publicznymi.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 3 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.