

**UCHWAŁA NR OG-BR.0007.29.161.2017
RADY GMINY GASZOWICE**

z dnia 23 lutego 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Czernica

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.0007.12.66.2013 Rady Gminy Gaszowice z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Czernica, jej zmianą w uchwale Nr OG-BR.0007.21.118.2016 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 Czernica

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 518,10 ha, którego granicę stanowią granice sołectwa Czernica.

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 "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granice strefy "OW" - obserwacji archeologicznej;
- 8) obszar przestrzeni publicznej.

4. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;
- 2) granice terenów zamkniętych;
- 3) granice złóż węgla kamiennego;
- 4) obszary i tereny górnicze;
- 5) granice otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich";
- 6) pomniki przyrody;
- 7) granice stref technologicznych od sieci elektroenergetycznej;
- 8) granice terenów położonych w odległościach:
 - a) 50,0 m od granic cmentarza,
 - b) 150,0 m od granic cmentarza,
 - c) 500,0 m od granic cmentarza;
- 9) granice obszarów osuwania się mas ziemnych, w tym:
 - a) obszary osuwisk,
 - b) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 10) granice terenów płytkiej eksploatacji;
- 11) stanowiska archeologiczne.

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 C - Czernica;
- 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 m²,
 - 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) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym 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) 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, 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 - § 11;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 12;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 13;
- 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 - § 14;
- 9) rozdział 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 15 - § 16;
- 10) rozdział 10 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 17;
- 11) rozdział 11 - stawki procentowe - § 18;
- 12) rozdział 12 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 19 - § 34;
- 13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 35- § 36.

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) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 8) **R** – tereny rolnicze;
- 9) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień;
- 10) **ZR** – tereny zalesień;
- 11) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;
- 12) **ZC** – tereny cmentarza;
- 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy "główna ruchu przyspieszonego";
- 15) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”;
- 16) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 17) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 18) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 19) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 20) **KK** – tereny kolejowe;
- 21) **ITE** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

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 cieków 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) lokalizowania reklam świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego,
 - e) 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 i nadbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Ustala się zakaz lokalizacji reklam świetlnych, a w szczególności o zmiennej treści skierowanych do uczestników ruchu drogowego na terenach o symbolach **C1KDGP-C3KDGP**.

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 **C23U** – należy traktować, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) tereny o symbolach **US** – należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) 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;

- 6) w obszarze objętym planem występują oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody: lipa drobnolistna i dąb szypułkowy chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące strefy konserwatorskie, których granice pokazane są na rysunku planu:

- 1) strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca:
 - a) teren szybu wentylacyjnego I i teren szybu wentylacyjnego II,
 - b) teren centrum sołectwa,
 - c) teren wokół zabytkowego parku przy pałacu.

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

- 1) nakaz utrzymania obiektów zabytkowych w ich stylowym kształcie architektonicznym;
- 2) konieczność konserwacji i rewaloryzacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) konieczność ochrony i pielęgnacji starodrzewu i zieleni komponowanej w obrębie historycznego parku;
- 4) zakaz lokalizacji dominant w formie masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych.

§ 9. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu zabytki wpisane do rejestrów zabytków:

- 1) pałacyk przy ul. Wolności 39 - Nr rejestru A/6/99 na terenie o symbolu **C7U**;
- 2) budynek starej szkoły przy ul. Wolności 42 - Nr rejestru A/1463/92 na terenie o symbolu **C23U**;
- 3) zespół szybu wentylacyjnego I "Czernica" (d. Erbreich) przy ul. Górniczej - Nr rejestru A/1318/84, na terenie o symbolu **C14U**, obejmujący:
 - a) budynek szybu z wieżą wyciągową,
 - b) budynek maszyny wyciągowej,
 - c) budynek rozdzielni elektrycznej;
- 4) dawny zespół szybu wentylacyjnego II (d. szyb Cecylia) - Nr rejestru A/1328/84, na terenie o symbolu **C1P**, obejmujący:
 - a) dawną maszynownię i rozdzielnię elektryczną,
 - b) nadszybie z wieżą wyciągową,
 - c) dawną cechownię i łaźnię.

2. Obiekty wymienione w ust. 1 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) budynki mieszkalne przy ul. Hallera 9, 12, 14;
- 2) budynek mieszkalny przy ul. Młyńskiej 2;
- 3) budynek mieszkalny przy ul. Podleśnej 36;
- 4) budynek mieszkalny przy ul. Sobieskiego 13;
- 5) budynki mieszkalne przy ul. Wolności 1, 5, 19, 28, 30, 32, 47, 62, 64, 72, 76;
- 6) kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa;
- 7) plebania;
- 8) kościół p.w. Matki Boskiej Królowej Polski;
- 9) dawny pałac;

- 10) dawna szkoła podstawowa;
- 11) kapliczka przydrożna przy skrzyżowaniu ulic Wolności i Podleśna;
- 12) kapliczka przydrożna przy ul. Powstańców;
- 13) krzyż przydrożny przy skrzyżowaniu ul. Wolności i Młyńska;
- 14) krzyż przy ul. Głównej;
- 15) cmentarz rzymsko-katolicki przy ul. Sobieskiego.

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.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu:

- 1) AZP 102-41/20 - ślad osadnictwa średniowiecznego;
- 2) AZP 102-42/1 - ślad osadnictwa średniowiecznego.

2. Ustala się granice strefy "OW" - obserwacji archeologicznej obejmującą obszar ochrony stanowisk wymienionych w ust. 1 wraz z otoczeniem w promieniu 40 metrów.

3. W strefach "OW" obserwacji archeologicznej roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

4. Na obszarze objętym planem występuje nieoznaczone na mapach stanowisko archeologiczne AZP 102-41/19 jako archiwalny ślad osadnictwa.

5. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 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

§ 13. 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 m²,
 - b) na terenach o symbolach **MN2** - 600,0 m²,
 - c) na terenach o symbolach **MU** - 500,0 m²,
 - d) na terenach o symbolach **U** i **P** - 800,0 m²,
 - e) na terenach o symbolach **US** - 1000,0 m²,
 - f) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem - 100,0 m²;
- 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 **P** - 20,0 m,
 - d) na terenach o symbolach **US** - 30,0 m,
 - e) 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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz inne obszary i uwarunkowania wymagające uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

- 1) złożę węgla kamiennego "Rydułtowy";
- 2) obszar i teren górniczy "Rydułtowy I";
- 3) tereny płytkiej eksploatacji złóż węgla kamiennego;

- 4) tereny położone w granicach otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich";
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych:
 - a) obszary osuwisk,
 - b) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 6) tereny położone w odległości 50,0 m, 150,0 m i 500,0 m od granicy cmentarza;
- 7) tereny położone w granicach strefy technologicznej od sieci elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) 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-górnicznych;
- 2) w granicach terenów płytkiej eksploatacji złóż węgla kamiennego, pokazanych graficznie na rysunku planu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizacji zabudowy;
- 3) na całym obszarze objętym planem należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ich położenia w granicach otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zabudowa i zagospodarowanie terenów położonych w obszarach osuwania się mas ziemnych wymienionych w ust. 1 pkt 5 może podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach tych ustala się:
 - a) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych,
 - c) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych,
 - d) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem poza teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu oraz zakaz wyrębu drzew za wyjątkiem wycinki pojedynczych drzew w celach pielęgnacyjnych;
- 5) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 6 ustala się:
 - a) na terenach w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic cmentarza nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy, a w szczególności uwzględnienie zakazu lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i przechowywania żywności,
 - b) na terenach w odległości mniejszej niż 150,0 m od granic cmentarza zakaz zaopatrzenia w wodę ze studni,
 - c) na terenach w odległości mniejszej niż 500,0 m od granic cmentarza zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 6) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 7 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania w strefach technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV;
- 7) zagospodarowanie terenów zamkniętych wymienionych w ust. 1 pkt 8 wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

§ 15. 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 **C1KDGP-C3KDGP, C1KDZ, C2KDZ, C1KDL, C2KDL, C7KDL, C8KDL**;
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi:
 - a) klasy "zbiorcza" o symbolach **C1KDZ** i **C2KDZ**,
 - b) klasy "lokalna" o symbolach **C1KDL-C10KDL**,
 - c) klasy "dojazdowa" o symbolach **C1KDD-C23KDD**,
 - d) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **C1KDX-C17KDX**,
 - e) drogi wewnętrzne o symbolach **C1KDW-C42KDW**,
 - 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, US** i **P** oraz parkingów naziemnych na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 następujące wskaźniki służące do wyliczenia 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 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - d) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - e) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
 - g) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 40 miejsc na 100 użytkowników,

- h) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) budynki produkcyjne i usługowe – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - j) cmentarz - 2 miejsca na 1000 m² powierzchni cmentarza;
- 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 **P** dopuszcza się lokalizację obiektów i terenów obsługi pojazdów samochodowych, za wyjątkiem terenów o symbolach **C1U**, **C3U**, **C4U**, **C10U** i **C23U**.

6. Dla terenów komunikacji kolejowej ustala się utrzymanie przebiegu linii kolejowej na terenach o symbolach **C1KK-C5KK**.

§ 16.1. 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) z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 5 lit. b 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 z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 4 lit. e odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych oraz terenów, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 5 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 lokalizację stacji transformatorowej 20/0,4 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C1ITE**;
- 5) 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 możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.

Stawki procentowe

§ 18. 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 P** – 20 %;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 %.

Rozdział 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1MN1-C28MN1, C30MN1-C226MN1**, 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 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 24,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1MN2-C11MN2, C13MN2-C22MN2, C24MN2-C149MN2**, 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 m²,

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

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1MU-C5MU**, dla których 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) zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

d) 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 wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej na tej samej działce budowlanej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **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:
 - z dachem spadzistym - 8,0 m,
 - z dachem płaskim - 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 360,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 36,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1U-C24U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa oraz obiekty kultu religijnego na terenie o symbolu **C10U**;
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,
 - b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
 - c) parkingi, chodniki, dojazdy,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. b obiekty obsługi pojazdów samochodowych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych na terenach o symbolach **C1U**, **C3U**, **C4U**, **C10U** i **C23U**;
- 2) nakazuje się wyłączenie z możliwości zabudowy terenu o symbolu **C10U** nowymi budynkami w odległości 30,0 m od budynków istniejących;
- 3) 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** z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. a:

- 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 połączeń 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:
 - a) dla terenu o symbolu **C10U** - 40 %,
 - b) dla terenów o symbolach **C7U** i **C23U** - 50 %,

- c) dla pozostałych terenów o symbolach **U** - 80 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach o symbolach **C7U, C10U, C23U** - 20 %,
 - b) na pozostałych terenach o symbolach **U** - 10 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu o symbolu **C10U** - 24,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów o symbolach **U** - 16,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 5000,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 90,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się teren o symbolu **C1US**, 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 obiektów tymczasowych 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 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 120,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolu **C1P-C5P**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, a w szczególności:

- a) zabudowa produkcyjna,
 - b) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,
 - c) centra biurowe, badawcze,
 - d) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym;
- 2) uzupełniające:
- a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
 - b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
 - c) zabudowa towarzysząca,
 - d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,
 - e) dojazdy, chodniki,
 - f) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz od dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimnozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m użytkowania w formie:
 - a) otwartych miejsc składowych, magazynowych, gospodarczych, technologicznych oraz pracy o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym prowadzone poza obrysem budynku,
 - b) parkingów o liczbie stanowisk większej niż 20 oraz miejsc postojowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów i innych większych pojazdów i maszyn;
- 2) nakazuje się realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

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

P:

- 1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu i parkingów wielopoziomowych – 16,0 m,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,
 - c) dla budowli – 24,0 m,
 - d) dla obiektów małej architektury – 9,0 m;

7) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 14000,0 m²,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 160,0 m.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1RM-C14RM**, 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 m²:
 - 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 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 60,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1R-C52R**, 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.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1ZL-C9ZL**, 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.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1ZR-C25ZR**, 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.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1ZL-C55ZL**, 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.

§ 30. 1. Wyznacza się teren o symbolu **C1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarz;
- 2) uzupełniające:

- a) kaplice cmentarne,
- b) obiekty usługowe i komunalne związane z funkcjonowaniem cmentarza,
- c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
- d) dojazdy, chodniki,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz działalności usługowych zabronionych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy;

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) geometria dachów – dachy spadziste lub płaskie,
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 16,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1.500,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1WS-C24WS**, 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.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1KDGP-C3KDGP**, **C1KDZ-C2KDZ**, **C1KDL-C10KDL**, **C1KDD-C23KDD**, **C1KDX-C17KDX**, **C1KDW-C42KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – komunikacja kołowa, a w szczególności:

- a) tereny o symbolach **KDGP**, **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 "główna ruchu przyspieszonego" o symbolach **KDGP** - 30,0 m,
- b) dla dróg klasy "zbiorcza" o symbolach **KDZ** – 20,0 m,

- c) dla dróg klasy "lokalna" o symbolach **KDL** – 12,0 m,
 - d) dla dróg klasy "dojazdowa" o symbolach **KDD** – 10,0 m,
 - e) 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 **KDGP** o symbolach:
 - **C1KDGP** od 35,5 m do 70,0 m,
 - **C2KDGP** od 35,0 m do 150,0 m,
 - **C3KDGP** od 30,0 m do 39,5 m,
 - b) drogi klasy **KDZ** o symbolach:
 - **C1KDZ** od 10,5 m do 30,0 m,
 - **C2KDZ** od 8,0 m do 16,5 m,
 - c) drogi klasy **KDL** o symbolach:
 - **C1KDL** od 6,5 m do 13,2 m,
 - **C2KDL** od 7,0 m do 15,5 m,
 - **C3KDL** od 9,5 m do 13,0 m,
 - **C4KDL** od 9,5 m do 32,5 m,
 - **C5KDL** od 6,0 m do 17,5 m,
 - **C6KDL** od 7,4 m do 11,0 m,
 - **C7KDL** od 7,1 m do 11,5 m,
 - **C8KDL** od 8,5 m do 15,8 m,
 - **C9KDL** od 2,5 m do 9,5 m (w granicach obszaru objętego planem),
 - **C10KDL** od 2,0 m do 13,2 m (w granicach obszaru objętego planem),
 - d) drogi klasy **KDD** o symbolach:
 - **C1KDD** od 10,2 m do 10,6 m,
 - **C2KDD** od 1,7 m do 11,0 m (w granicach obszaru objętego planem),
 - **C3KDD** od 8,5 m do 10,0 m,
 - **C4KDD** od 9,2 m do 10,5 m,
 - **C5KDD** od 9,2 m do 10,7 m,
 - **C6KDD** od 8,5 m do 10,8 m,
 - **C7KDD** od 10,0 m do 13,1 m,
 - **C8KDD** od 7,4 m do 10,1 m,
 - **C9KDD** od 8,3 m do 10,8 m,
 - **C10KDD** od 9,0 m do 11,1 m,
 - **C11KDD** od 8,9 m do 14,7 m,
 - **C12KDD** od 7,8 m do 11,5 m,
 - **C13KDD** od 8,0 m do 10,2 m (w granicach obszaru objętego planem),
 - **C14KDD** od 10,1 m do 24,5 m,

- **C15KDD** od 13,5 m do 25,4 m,
- **C16KDD** od 5,3 m do 13,3 m (w granicach obszaru objętego planem),
- **C17KDD** od 10,5 m do 25,0 m,
- **C18KDD** od 8,2 m do 19,7 m,
- **C19KDD** od 10,0 m do 10,0 m,
- **C20KDD** od 7,2 m do 17,1 m,
- **C21KDD** od 8,0 m do 21,2 m,
- **C22KDD** od 10,0 m do 13,3 m,
- **C23KDD** od 10,5 m do 12,6 m,

e) ciągi pieszo-jezdne **KDX** o symbolach:

- **C1KDX** od 7,8 m do 10,3 m,
- **C2KDX** od 4,0 m do 9,6 m,
- **C3KDX** od 5,9 m do 8,4 m,
- **C4KDX** od 6,6 m do 9,5 m,
- **C5KDX** od 8,0 m do 8,5 m,
- **C6KDX** od 4,6 m do 12,0 m,
- **C7KDX** od 8,0 m do 10,7 m,
- **C8KDX** od 7,8 m do 8,0 m,
- **C9KDX** od 5,4 m do 9,2 m,
- **C10KDX** od 6,9 m do 7,8 m,
- **C11KDX** od 6,6 m do 7,8 m,
- **C12KDX** od 4,0 m do 13,4 m,
- **C13KDX** od 5,5 m do 6,9 m,
- **C14KDX** od 4,9 m do 18,5 m,
- **C15KDX** od 4,0 m do 5,7 m,
- **C16KDX** od 4,0 m do 6,4 m,
- **C17KDX** od 5,6 m do 9,5 m,

f) drogi klasy **KDW** o symbolach:

- **C1KDW** od 4,0 m do 5,1 m,
- **C2KDW** od 4,0 m do 5,7 m,
- **C3KDW** od 4,3 m do 5,9 m,
- **C4KDW** od 4,6 m do 5,4 m,
- **C5KDW** od 5,0 m do 10,7 m,
- **C6KDW** od 4,9 m do 4,9 m,
- **C7KDW** od 4,0 m do 5,2 m,
- **C8KDW** od 4,0 m do 5,0 m,
- **C9KDW** od 4,3 m do 6,1 m,
- **C10KDW** od 4,5 m do 5,6 m,
- **C11KDW** od 4,1 m do 4,5 m,

- **C12KDW** od 4,6 m do 5,0 m,
- **C13KDW** od 4,0 m do 7,1 m,
- **C14KDW** od 4,0 m do 4,8 m,
- **C15KDW** od 6,1 m do 7,9 m,
- **C16KDW** od 4,0 m do 8,5 m,
- **C17KDW** od 5,0 m do 5,5 m,
- **C18KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **C19KDW** od 5,0 m do 5,0 m,
- **C20KDW** od 4,8 m do 5,0 m,
- **C21KDW** od 4,0 m do 7,1 m,
- **C22KDW** od 5,8 m do 6,8 m,
- **C23KDW** od 5,1 m do 5,6 m,
- **C24KDW** od 5,9 m do 6,8 m,
- **C25KDW** od 8,0 m do 10,0 m,
- **C26KDW** od 5,3 m do 6,2 m,
- **C27KDW** od 6,0 m do 6,0 m,
- **C28KDW** od 4,3 m do 4,3 m,
- **C29KDW** od 6,0 m do 6,2 m,
- **C30KDW** od 4,0 m do 5,6 m,
- **C31KDW** od 5,0 m do 5,2 m,
- **C32KDW** od 5,2 m do 7,8 m,
- **C33KDW** od 4,6 m do 6,0 m,
- **C34KDW** od 4,1 m do 4,9 m,
- **C35KDW** od 4,6 m do 5,9 m,
- **C36KDW** od 4,0 m do 6,3 m,
- **C37KDW** od 7,7 m do 8,2 m,
- **C38KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **C39KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **C40KDW** od 5,0 m do 5,0 m,
- **C41KDW** od 5,1 m do 6,1 m,
- **C42KDW** od 4,0 m do 8,9 m.

§ 33.1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1KK-C5KK**, 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 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 34. 1. Wyznacza się teren o symbolu **C1ITE**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - 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 – 1,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice.

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

Przewodniczący Rady

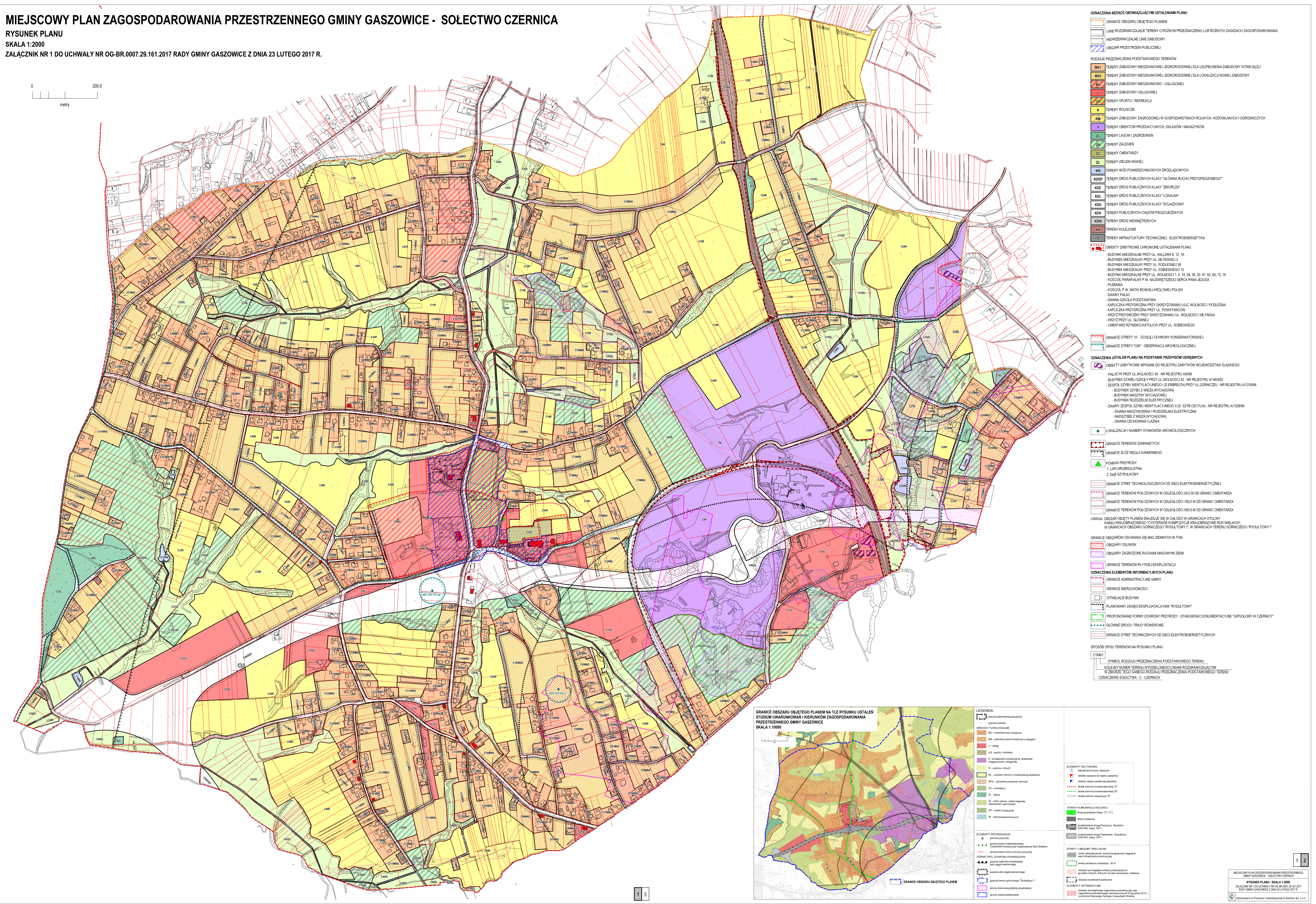
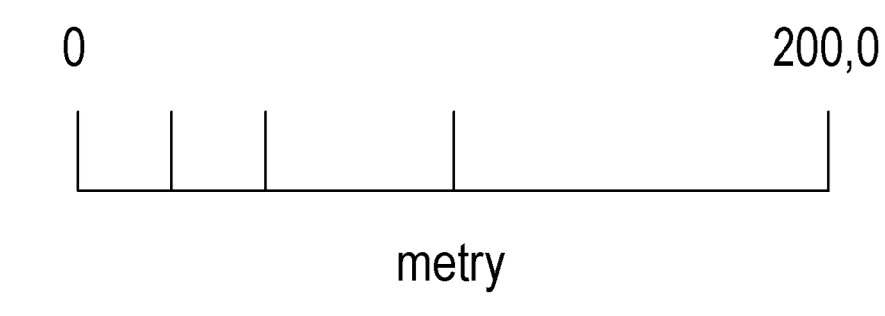
mgr Marek Masarczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GASZOWICE - SOŁECTWO CZERNICA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR OG-BR.0007.29.161.2017 RADY GMINY GASZOWICE Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R.



- OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALEMIAMI PLANU**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZECZKAŁNE 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
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANIACH I OGRÓDNICZYCH
- P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWYCH I MAGAZYNOWYCH
- ZL TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN
- ZP TERENY ZALESIEŃ
- ZC TERENY CMENTARZY
- ZL TERENY ZIELENI NISKIEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODOPADOWYCH
- KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "GŁÓWNA RUCHU PRZYSPOSOBIONEGO"
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
- KDX TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZOCHODNICZYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK TERENY KOLEJOWE
- ITE TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- OBIEKTY ZASTYKOWE CHRONIONE USTALEMIAMI PLANU**
- BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. HALLEGA 9, 12, 14
- BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. MLYNSKIEJ 3
- BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. PODLESNEJ 38
- BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. SOBIESKIEGO 13
- BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. WOLNOŚCI 1, 5, 19, 28, 30, 32, 47, 62, 64, 72, 75
- KOŚCIÓŁ PARAFIALNY P. W. NAJŚWIĘTSZEGO SERCA PANA JEZUSA
- PLEBANIA
- KOŚCIÓŁ P. W. MATKI BOSKIEJ KRÓLEWEJ POLSKI
- DAWNY PALAC
- DAWNA SZKOŁA PODSTAWOWA
- KAPLICA PRZYROCZNA PRZY SKRZYŻOWANIU ULIC WOLNOŚCI I PODLESNEJ
- KAPLICA PRZYROCZNA PRZY UL. POWSTANCÓW
- KRZYŻ PRZYROCZNY PRZY SKRZYŻOWANIU UL. WOLNOŚCI I MLYNSKA
- KRZYŻ PRZY UL. GŁÓWNEJ
- CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI PRZY UL. SOBIESKIEGO
- GRANICE STREFY "A" - BOSILEJ OCHRONY KONSERWATORSKEJ
- GRANICE STREFY "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- OZNACZENIA USTALEN PLANU NA PODSTAWIE PRZEPIŚÓW ODBYCH**
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO
- PALACIKI PRZY UL. WOLNOŚCI 39 - NR REJESTRU A/99
- BUDYNEK STAREJ SZKOŁY PRZY UL. WOLNOŚCI 42 - NR REJESTRU A/148/92
- ZESPÓŁ SZYBURY WĘGLIACZANEJ (D. EMBRICH) PRZY UL. GORNICZEJ - NR REJESTRU A/1318/84
- BUDYNEK SZYBURY WĘGLIACZANEJ (D. SZYB. CEGLANA) - NR REJESTRU A/1328/84
- BUDYNEK MASZYN WYCIĄGOWEJ
- BUDYNEK ROZDZIELNIA ELEKTRYCZNEJ
- DAWNY ZESPÓŁ SZYBURY WĘGLIACZANEJ (D. SZYB. CEGLANA) - NR REJESTRU A/1328/84
- DAWNA MASZYNOWNIA ROZDZIELNIA ELEKTRYCZNEJ
- NADSZYBIE Z WĘZŁA WYCIĄGOWA
- DAWNA CECHOWNIA I ŁAZNIA
- LOKALIZACJA I NUMERY STANÓWKI ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE ŻŁOZ WĘGLA KAMIEŃNEGO
- POMNIKI PRZYRODY
- 1. LIPA DROBNOLISTNA
- 2. DĄB SZYPUKOWY
- GRANICE STREF TECHNOLOGICZNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ
- GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI 50,0 M OD GRANIC CMENTARZA
- GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI 150,0 M OD GRANIC CMENTARZA
- GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI 500,0 M OD GRANIC CMENTARZA

- UWAGA: OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH OTULINY PANKU KWALECZOWEGO "SYSTEME OBRZĘCZNE ROZLABRZDZIE RUD DREWICZ" W GRANICACH OBSZARU GÓRNICZEGO "RYDULTOWY" W GRANICACH TERENY GÓRNICZEGO "RYDULTOWY"
- GRANICE OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZEMNYCH W TYM
 - OBZARY OSUWISK
 - OBZARY ZAGRODZIE RUCHOMI MAGOZYMI ZIEMI
 - GRANICE TERENÓW PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI
 - OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU**
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
 - GRANICE NIETRUCHOMOŚCI
 - ISTNIEJĄCE BUDYNKI
 - PLANOWANE ZASIĘG EKSPLOATACJI KWK "RYDULTOWY"
 - PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY - STANOWISKO DOKUMENTACYJNE "GOPSOLIMY W CZERNICY"
 - GŁÓWNE DRUGI TRASY ROWEROWE
 - GRANICE STREF TECHNICZNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
- SPOŚÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU
- CMN1
 - SYMBOL RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
 - WIELKI NUMER TERENU (W OBLĘGŁOŚCI LINII ROZGRANICZAJĄCEJ)
 - MIĘDZY NUMERAMI TERENÓW (W OBLĘGŁOŚCI LINII ROZGRANICZAJĄCEJ)
 - W ZBIORZE TEGO SAMEGO RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
 - OZNACZENIE SOŁECTWA - C - CZERNICA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE RYSUNKU USTALEN STUDIUM UWARUNKOWAN I WIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GASZOWICE - SOŁECTWO CZERNICA
SKALA 1:10000

LEGENDA

- granica administracyjna gminy
- granice sołectw
- OBZARY FUNKCJONALNE
- MU - mieszkanio-usługowe
- U - usługowe
- US - sportu i rekreacji
- P - obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych
- ZL - lasów i zadrzewień
- ZP - zalesień
- ZC - cmentarzy
- WS - wód powierzchniowych
- W - wód powierzchniowych
- OBZARY FUNKCJONALNE
- MU - mieszkanio-usługowe
- U - usługowe
- US - sportu i rekreacji
- P - obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych
- ZL - lasów i zadrzewień
- ZP - zalesień
- ZC - cmentarzy
- WS - wód powierzchniowych
- W - wód powierzchniowych

ELEMENTY KULTURNE

- zabytkowe kirkuty i kirkuty
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków

TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

- linia kolejowa
- stacja kolejowa
- stacja kolejowa
- stacja kolejowa

STREFY I OBSZARY SPECJALNE

- strefa ochronna cmentarza - 50 m
- strefa ochronna cmentarza - 150 m
- strefa ochronna cmentarza - 500 m

ELEMENTY INFRASTRUKTURY

- drogi publiczne
- drogi publiczne
- drogi publiczne
- drogi publiczne

OBIEKTY WYKONANE

- obiekty wykonane
- obiekty wykonane
- obiekty wykonane

OBIEKTY WYKONANE

- obiekty wykonane
- obiekty wykonane
- obiekty wykonane

OBIEKTY WYKONANE

- obiekty wykonane
- obiekty wykonane
- obiekty wykonane

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr OG-BR.0007.29.161.2017
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	2/1	08.12.2016	W projekcie planu nie zaznaczono terenu Ogródków Działkowych "Przyroda" w Czernicy - w związku z tym Zarząd ROD "Przyroda" zgłasza sprzeciw do projektu.	702/432 701/432 2382/434 2377/439	C2KDGP - tereny dróg publicznych klasy "główna ruchu przyspieszonego" C4KDL - tereny dróg publicznych klasy "lokalna"		●	Nie uwzględniono uwagi, gdyż wnioskowane ogrody działkowe znajdują się w liniach rozgraniczających planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego Pszczyna - Racibórz.
2	2/2	08.12.2016	W projekcie planu nie zaznaczono terenu Ogródków Działkowych "Przyroda" w Czernicy - w związku z tym Zarząd ROD "Przyroda" zgłasza sprzeciw do projektu.	2377/439	C2KDGP - tereny dróg publicznych klasy "główna ruchu przyspieszonego" C11U - tereny zabudowy usługowej C14ZR - tereny zalesień C4KDL - tereny dróg publicznych klasy "lokalna" C13KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných		●	Nie uwzględniono uwagi, gdyż wnioskowane ogrody działkowe znajdują się w liniach rozgraniczających planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego Pszczyna - Racibórz.
3	4/1	11.01.2017	Wnioskuje o korektę przebiegu linii rozgraniczającej w obrębie działek. W studium teren został wskazany jako P - obszary działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej, a w projekcie planu jako C12U. W projekcie planu zmieniono również przebieg projektowanej drogi Pszczyna - Racibórz przesuwając ją w	3678/439	C13ZR - tereny zalesień		●	Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż powiększenie terenów z możliwością zabudowy w wnioskowanym rejonie naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co byłoby niezgodne z prawem.

			<p>kierunku terenu C12U. W związku z powyższym nie ma potrzeby odseparowania terenu usług od terenu zabudowy mieszkaniowej i projektowanej drogi.</p>				
4	4/2	11.01.2017	<p>Wnioskuję o korektę przebiegu linii rozgraniczającej w obrębie działek. W studium teren został wskazany jako P - obszary działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej, a w projekcie planu jako C12U. W projekcie planu zmieniono również przebieg projektowanej drogi Pszczyna - Racibórz przesuwając ją w kierunku terenu C12U. W związku z powyższym nie ma potrzeby odseparowania terenu usług od terenu zabudowy mieszkaniowej i projektowanej drogi.</p>	2392/439 2393/431	C14ZR - tereny zalesień	•	<p>Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż powiększenie terenów z możliwością zabudowy w wnioskowanym rejonie naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co byłoby niezgodne z prawem.</p>
5	5	11.01.2017	<p>Wnioskuję o wskazanie terenu jako obszaru przeznaczonego do działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej (w projekcie oznaczonego jako "P"). Jeśli wskazanie tego terenu jako obszaru P okazałoby się niemożliwe - wnioskuję o wskazanie tego obszaru jako terenu usługowego.</p>	2054/477 2053/477 2052/477 2051/477 2472/475 2473/475 2474/475 2231/475 2230/475 33	C9 KDD, C10KDD – tereny dróg publicznych C9ZŁ – tereny zieleni niskiej C19ZR - tereny zalesień C2KDL - tereny dróg publicznych klasy "lokalna"	•	<p>Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż powiększenie terenów z możliwością zabudowy w wnioskowanym rejonie naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co byłoby niezgodne z prawem.</p>
6	6	11.01.2017	<p>Wnioskuję o uzupełnienie terenu jako obszaru funkcjonalnego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w projekcie planu</p>	3134/480 3135/480 2035/480 2036/480 2037/480 2038/480 2039/481 2688/480	C1MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej	•	<p>Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż powiększenie terenów z możliwością zabudowy w wnioskowanym rejonie naruszałoby ustalenia obowiązującego studium</p>

			oznaczonego jako MN).		C2R - tereny rolnicze			uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co byłoby niezgodne z prawem.
7	7	11.01.2017	<p>Wnosi o dopuszczenie w planie na tym obszarze realizacji zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych w obrębie własności stanowiącej zwarty obszar o powierzchni nie mniejszej niż 2,0 ha. (w części sołectwa Czernica do 1 ha). Wnosi o uzupełnienie § 26 ust. 2 pkt 2 lit. a na "lokalizacji budynków za wyjątkiem zabudowy zagrodowej w obrębie własności stanowiącej zwarty obszar o powierzchni nie mniejszej niż 2,0 ha."</p> <p>Wyznaczenie w planie obszarów RM jest niewystarczająca dla właściwego funkcjonowania rodzinnych gospodarstw rolnych, gdyż na terenie sołectwa Czernica takie tereny prawie wcale nie zostały wskazane</p>	-	Uwaga dotyczy zapisów tekstu planu	•	<p>Uwzględnienie uwagi prowadziło do dalszego rozpraszania się zabudowy w sołectwie, co jest niekorzystne pod względem funkcjonalno-przestrzennym jak i ekologicznym. Istniejące powierzchnie gruntów rolnych w sołectwie, które nie tworzą zwartej i dużej rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie uzasadniają wyznaczenia dodatkowych powierzchni do zabudowy zagrodowej.</p>	
8	8	11.01.2017	<p>Wnosi o ustalenie MN1 dla całego obszaru działki. Wnosi o wkreślenie drogi C11KDW aby przebiegała w równych częściach po działce 2539/76 i po działkach sąsiednich. W przypadku przesunięcia drogi na stronę wschodnią o odpowiednie przesunięcie linii zabudowy. Wnosi o usunięcie z</p>	2539/76	<p>C63MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej</p> <p>C40MN2, C42MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy</p> <p>C11KDW,</p>	•	<p>Wyznaczenie linii rozgraniczających dla dróg jest niezbędne w związku z koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej znacznej powierzchni terenów wyznaczonych do zabudowy w projekcie planu. W projekcie planu wskazano optymalne wydzielenie dróg z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania.</p>	

			<p>planu przebiegu drogi C13KDW w obszarze działki ze względu na bliskość budynku na działce sąsiedniej i znaczną różnicę wysokości ok. 1,5 m. W przypadku usunięcia drogi z planu wnosi o likwidację linii zabudowy.</p>		C13KDW – tereny dróg wewnętrznych			
9	9/1	11.01.2017	<p>Składa wniosek o wskazanie w części opisowej planu 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>	-	Uwaga dotyczy zapisów tekstu planu		●	<p>Rada Gminy nie posiada kompetencji ani uprawnień do ustalania 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.0007.29.161.2017
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 Czernica”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Czernica, 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 KDL, 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 dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na podstawie następujących uchwał Rady Gminy Gaszowice:

-Uchwała Nr XXI/130/2004 Rady Gminy Gaszowice z dnia 23 kwietnia 2004 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części Gminy Gaszowice - część sołectwa Czernica,

-Uchwała Nr XXXV/236/2005 Rady Gminy Gaszowice z dnia 15 marca 2005 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - część sołectwa Czernica - symbol A

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) uwzględniono 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 wskazano tereny dla realizacji drogi klasy "główna ruchu przyspieszonego", jako inwestycji wojewódzkiej. Tereny dla tej drogi wskazane zostały zgodnie z aktualnymi projektami technicznymi.

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.