

**UCHWAŁA NR OG-BR.0007.29.163.2017  
RADY GMINY GASZOWICE**

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Szczerbice**

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.0007.12.70.2013 Rady Gminy Gaszowice z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Szczerbice, jej zmianą w uchwale Nr OG-BR.0007.21.122.2016 Rady Gminy Gaszowice z dnia 30 maja 2016 r. i zmianą w uchwale Nr OG-BR.0007.25.138.2016 Rady Gminy Gaszowice z dnia 27 października 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 Szczerbice**

**Rozdział 1.**

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 402,94 ha, którego granicę stanowią granice sołectwa Szczerbice.

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) 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 parku oraz otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich";
- 5) granice stref technologicznych od sieci elektroenergetycznej;
- 6) 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;
- 7) granice terenów płytkiej eksploatacji.

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 E - Szczerbice;
- 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) obiektach 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) 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) 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 - § 37;
- 13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 38 - § 39.

## **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) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 9) **R** – tereny rolnicze;
- 10) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień;
- 11) **ZR** – tereny zalesień;
- 12) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;
- 13) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 14) **ZC** – tereny cmentarza;
- 15) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”;
- 17) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 18) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 19) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 20) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnich;
- 21) **KDP** – tereny parkingów;
- 22) **KK** – tereny kolejowe;
- 23) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 24) **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 cieków wolnych od zabudowy wzdłuż tych cieków;
- 2) zakazuje się:
  - a) grodzienia 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 **E13U** – 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.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują strefy konserwatorskie.

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

1) budynki mieszkalne przy ul. Biernackiego 2, 6, 10;

2) budynki mieszkalne przy ul. Górskiej 1, 6, 7;

- 3) dawna karczma przy ul. Granicznej 1;
- 4) budynki mieszkalne przy ul. Jerozolimskiej 7, 9, 15, 23, 29;
- 5) budynki mieszkalne przy ul. Polnej 1, 6;
- 6) budynki mieszkalne przy ul. Radoszowskiej 4, 33, 35, 38, 39;
- 7) dawny dwór;
- 8) budynki mieszkalne przy ul. Rybnickiej 15, 19, 46, 48, 50, 71, 84;
- 9) budynek mieszkalny przy ul. Starej 8;
- 10) budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 12;
- 11) kapliczka św. Anny w Jeruzalem;
- 12) kapliczka Matki Boskiej Różańcowej przy ul. Rybnickiej;
- 13) krzyż przydrożny przy drodze leśnej do Zwonowic;
- 14) krzyż przy ul. Sumińskiej;
- 15) krzyż z 1914 r. przy ul. Rybnickiej;
- 16) krzyż na cmentarzu;
- 17) krzyż misyjny na Placu Kościelnym.

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:

- 1) występuje wyłącznie częściowe rozpoznanie archeologiczne terenu sołectwa;

2) nie występują 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** i **P** - 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 **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**

§ 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 płytkiej eksploatacji złóż węgla kamiennego;



- 4) tereny położone w granicach parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" oraz jego otulinie;
- 5) tereny położone w odległości 50,0 m, 150,0 m i 500,0 m od granicy cmentarza;
- 6) tereny położone w granicach strefy technologicznej od sieci elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) 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 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 parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" oraz na obszarze jego otuliny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5 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;
- 5) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 6 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania w strefach technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV;
- 6) zagospodarowanie terenów zamkniętych wymienionych w ust. 1 pkt 7 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**

§ 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 **E1KDZ, E3KDL, E4KDL**;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi:
  - a) klasy "zbiorcza" o symbolu **E1KDZ**,
  - b) klasy "lokalna" o symbolach **E1KDL-E4KDL**,
  - c) klasy "dojazdowa" o symbolach **E1KDD-E7KDD**,

d) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **E1KDX-E18KDX**,

e) drogi wewnętrzne o symbolach **E1KDW-E49KDW**,

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 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 produkcyjne, usługowe oraz budynki związane z obsługą i produkcją rolniczą – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - j) cmentarz - 2 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> 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, P** i **RU** dopuszcza się lokalizację obiektów i terenów obsługi pojazdów samochodowych.

6. Dla terenów komunikacji kolejowej ustala się utrzymanie przebiegu linii kolejowej na terenach o symbolach **E1KK** i **E2KK**.

§ 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) z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 4 lit. b dopuszcza się pobór wody ze studni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ścieki bytowe i podczyszczone ścieki przemysłowe podczyszczone do parametrów ścieków komunalnych z obszaru objętego planem kieruje się systemem grawitacyjno-pompowym na oczyszczalnię ścieków zlokalizowane poza obszarem gminy;

2) utrzymuje się lokalizację pompowni ścieków na terenie o symbolu **E1ITK** i **E2ITK**;

3) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych oraz odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni;

4) 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 odpadów i magazynowania 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 Wielopole - Rydułtowy, Wielopole - Radlin.

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**

§ 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 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**

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **E1MN1-E173MN1, E175MN1-E192MN1**, 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 urządzone, 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. Wyznacza się tereny o symbolach **E1MN2-E17MN2, E19MN2-E153MN2**, 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 tereny o symbolach **E1MU-E6MU**, 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) zieleń urządzona, 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 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 36,0 m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **E1U-E17U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa oraz obiekty kultu religijnego na terenie o symbolu **E5U**;
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,
  - b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - c) parkingi, chodniki, dojazdy,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 obiekty obsługi pojazdów samochodowych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej, oraz obiektów obsługi pojazdów samochodowych na terenie o symbolu **E5U**;
- 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:

a) dla terenu o symbolu **E5U** - 24,0 m,

b) dla pozostałych terenów o symbolach **U** - 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 **E1US**, 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 m<sup>2</sup>,
      - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 120,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się teren o symbolu **E1P**, dla którego 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 terenu wymienionego 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 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 160,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **E1RM**, **E3RM**, **E5RM-E12RM** i **E15RM**, 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.

**§ 25. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **E1RU-E3RU**, dla których 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 terenów wymienionych 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.

**§ 26. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **E1R-E10R, E12R-E32R**, 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 **E1ZL-E9ZL**, 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 **E1ZR-E17ZR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zalesienia;
- 2) uzupełniające:
  - a) grunty rolne, łąki i pastwiska,
  - b) oczka i ciek 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 **E1ZŁ-E26ZŁ**, 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 **E1ZP**, 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.

§ 31. 1. Wyznacza się teren o symbolu **E1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarz;
- 2) uzupełniające:
  - a) kaplice cmentarne,
  - b) obiekty usługowe i komunalne związane z funkcjonowaniem cmentarza,
  - c) zieleń urządzona, 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 – 1500,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **E1WS-E13WS**, 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.

**§ 33.1.** Wyznacza się tereny o symbolach **E1KDZ, E1KDL-E4KDL, E1KDD-E7KDD, E1KDX-E18KDX, E1KDW-E49KDW**, 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 urządzone.

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 drogi klasy "zbiorcza" o symbolu **KDZ** – 20,0 m,
  - b) dla dróg klasy "lokalna" o symbolach **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) droga klasy **KDZ** o symbolu **E1KDZ** od 12,3 m do 23,0 m,
  - b) drogi klasy **KDL** o symbolach:
    - **E1KDL** od 8,0 m do 12,2 m,
    - **E2KDL** od 6,4 m do 9,9 m (w granicach obszaru objętego planem),
    - **E3KDL** od 5,7 m do 14,8 m,
    - **E4KDL** od 3,5 m do 9,6 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - c) drogi klasy **KDD** o symbolach:
    - **E1KDD** od 8,9 m do 11,3 m,
    - **E2KDD** od 9,4 m do 10,5 m,
    - **E3KDD** od 4,0 m do 8,0 m,

- **E4KDD** od 7,6 m do 10,1 m,
- **E5KDD** od 5,8 m do 11,3 m,
- **E6KDD** od 5,6 m do 11,3 m,
- **E7KDD** od 4,7 m do 12,0 m,

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

- **E1KDX** od 4,0 m do 6,4 m,
- **E2KDX** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E3KDX** od 4,5 m do 4,9 m,
- **E4KDX** od 4,0 m do 5,7 m,
- **E5KDX** od 4,6 m do 5,5 m,
- **E6KDX** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E7KDX** od 4,0 m do 4,3 m,
- **E8KDX** od 4,0 m do 4,3 m,
- **E9KDX** od 4,2 m do 6,6 m,
- **E10KDX** od 4,6 m do 8,7 m,
- **E11KDX** od 4,0 m do 9,4 m,
- **E12KDX** od 4,0 m do 5,0 m,
- **E13KDX** od 3,4 m do 11,5 m (w granicach obszaru objętego planem),
- **E14KDX** od 4,6 m do 6,4 m,
- **E15KDX** od 4,0 m do 7,4 m,
- **E16KDX** od 4,0 m do 14,8 m,
- **E17KDX** od 4,0 m do 7,5 m,
- **E18KDX** od 3,1 m do 5,9 m (w granicach obszaru objętego planem),

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

- **E1KDW** od 4,0 m do 4,3 m,
- **E2KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **E3KDW** od 5,5 m do 5,5 m,
- **E4KDW** od 8,2 m do 9,9 m,
- **E5KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **E6KDW** od 10,0 m do 10,0 m,
- **E7KDW** od 4,0 m do 4,3 m,
- **E8KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **E9KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **E10KDW** od 4,5 m do 4,5 m,
- **E11KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **E12KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **E13KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **E14KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **E15KDW** od 4,6 m do 5,1 m,

- **E16KDW** od 4,8 m do 4,8 m,
- **E17KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E18KDW** od 4,0 m do 5,8 m,
- **E19KDW** od 4,0 m do 5,5 m,
- **E20KDW** od 5,1 m do 12,0 m,
- **E21KDW** od 5,0 m do 5,0 m,
- **E22KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E23KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E24KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E25KDW** od 4,0 m do 4,3 m,
- **E26KDW** od 4,0 m do 4,6 m,
- **E27KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E28KDW** od 4,9 m do 6,3 m,
- **E29KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E30KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E31KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E32KDW** od 5,0 m do 5,0 m,
- **E33KDW** od 8,0 m do 8,2 m,
- **E34KDW** od 6,0 m do 6,0 m,
- **E35KDW** od 4,4 m do 8,8 m,
- **E36KDW** od 4,6 m do 4,7 m,
- **E37KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E38KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E39KDW** od 4,3 m do 10,3 m,
- **E40KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E41KDW** od 6,0 m do 8,5 m,
- **E42KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **E43KDW** od 6,0 m do 6,2 m,
- **E44KDW** od 7,8 m do 8,2 m,
- **E45KDW** od 4,0 m do 8,1 m,
- **E46KDW** od 4,0 m do 4,7 m,
- **E47KDW** od 4,0 m do 5,5 m,
- **E48KDW** od 4,0 m do 6,4 m,
- **E49KDW** od 2,2 m do 4,5 m (w granicach obszaru objętego planem).

§ 34. 1. Wyznacza się teren o symbolu **E1KDP**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – parkingi w poziomie terenu;

2) uzupełniające:

a) usługi, za wyjątkiem działalności zabronionych w przepisach odrębnych dotyczących terenów sąsiadujących z cmentarzem,

- b) zieleń urządzona,
- c) sieci infrastruktury,
- c) dojazdy.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji jednokondygnacyjnych obiektów usługowych z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. a;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 600,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **E1KK** i **E2KK**, 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 lub 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.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **E1ITK** i **E2ITK**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) sieci infrastruktury,



c) dojazdu.

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 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

**§ 37. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **E1ITT**, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

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**

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

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

Przewodniczący Rady

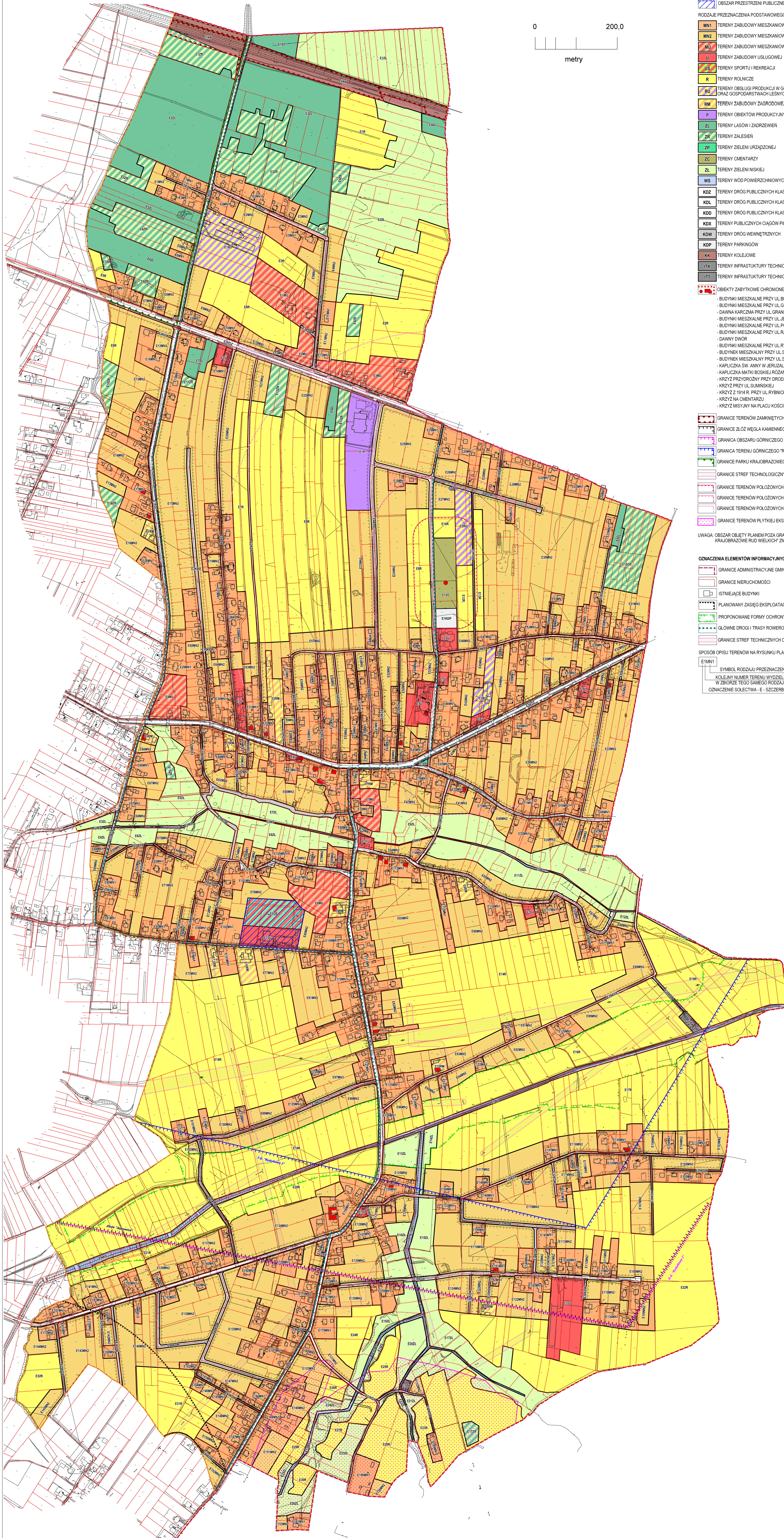
**mgr Marek Masarczyk**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GASZOWICE - SOŁECTWO SZCZERBICE

RYSunEK PLANU

SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR OG-BR.0007.29.163.2017 RADY GMINY GASZOWICE Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R.



## OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZABADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIERZĘDKOWANE LINE ZABUDOWY
  - OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
  - RODZAJE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENÓW
  - MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ DLA UZUPLENIA 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
  - KU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBACKICH
  - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANCH I OGRODNICZYCH
  - P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
  - ZL TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN
  - ZR TERENY ZALESIEN
  - ZP TERENY ZIELNI URZĄDZONEJ
  - ZC TERENY CMENTARZY
  - ZL TERENY ZIELNI NISKIEJ
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (ŚRODOPŁYCH)
  - KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
  - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
  - KDX TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZOJEZDZNYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - KDP TERENY PARKINGÓW
  - KX TERENY KOLEJOWE
  - ITL TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
  - ITM TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA
  - OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
  - BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. BIERNADKIEJ 2, 6, 10
  - BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. GORSKIEJ 1, 7
  - DAWNA KAPLICA PRZY UL. GRANICZNEJ 1
  - BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. JERZYSZUMSKIEJ 7, 9, 15, 23, 29
  - BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. POLNEJ 1, 5
  - BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. RADOŠZOWSKIEJ 4, 33, 35, 38, 39
  - DAWNY DWÓR
  - BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. RYBNICZKIEJ 15, 19, 46, 48, 50, 71, 84
  - BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. STAREJ 8
  - BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. SZKOLNEJ 12
  - KAPLICA ŚW. ANNY W JERUSALEM
  - KAPLICA MATY BOSKIEJ RÓDZANOWEJ PRZY UL. RYBNICZKIEJ
  - KRZYŻ PRZY DRÓDZE DO ZWONOWIC
  - KRZYŻ PRZY UL. SUMANSKIEJ
  - KRZYŻ Z 1914 R. PRZY UL. RYBNICZKIEJ
  - KRZYŻ NA CMENTARZY
  - KRZYŻYŚNY NA PLACU KOŚCIELNYM
  - GRANICE TERENÓW ZAIMKNIĘTYCH
  - GRANICE ŻŁÓZ WĘGLA KAMIENIEGO
  - GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "RYDULTOWY I"
  - GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "RYDULTOWY I"
  - GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPONIZYJE KRAJOBRAZOWY RUD WIELKICH"
  - 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
  - GRANICE TERENÓW PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI
- UWAGA: OBSZAR OBJĘTY PLANEM POZA GRANICAMI PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPONIZYJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH" ZNAJDUJE SIĘ W OBSZARZE OTULINY TEGO PARKU

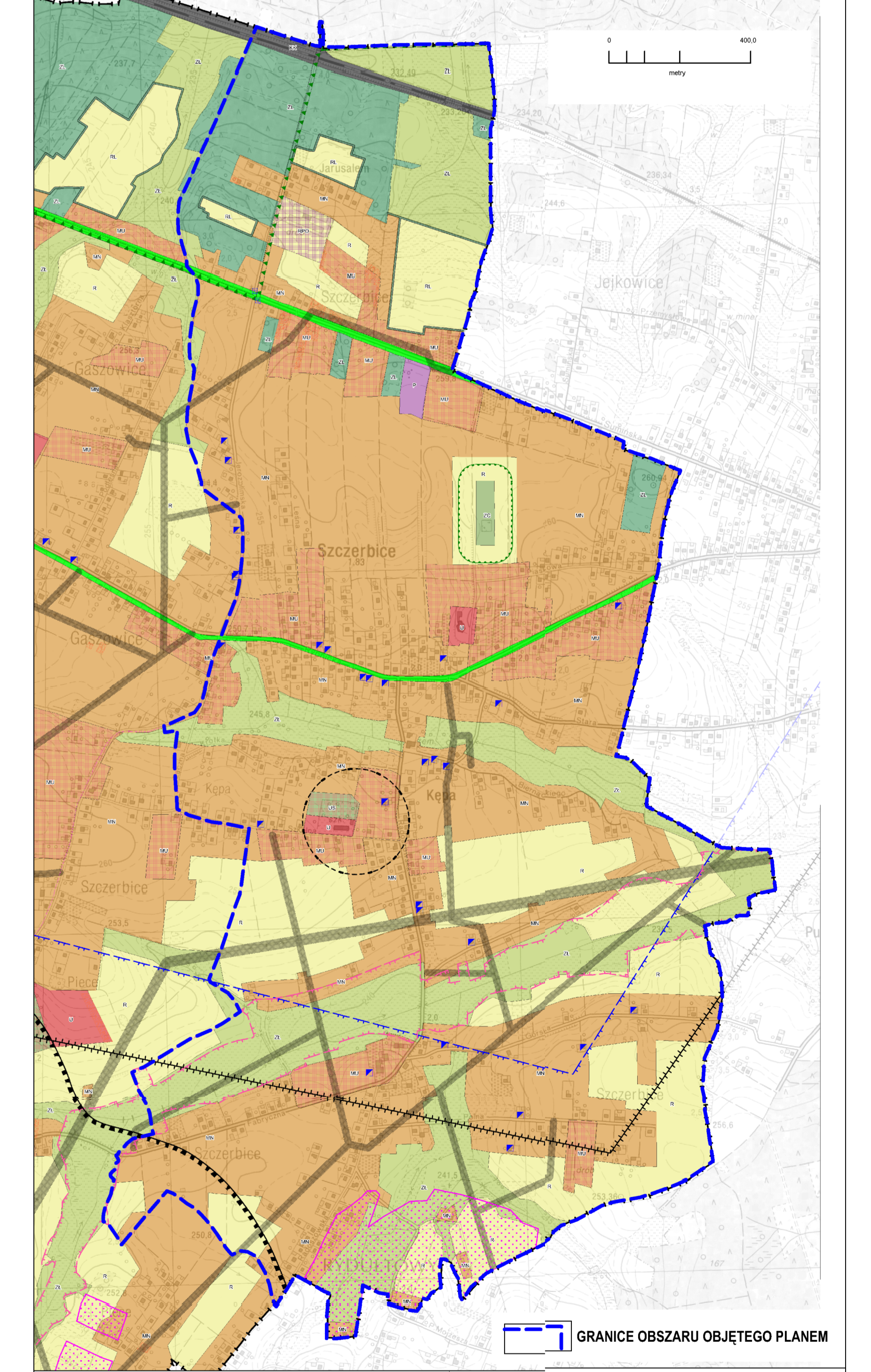
## OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE NIERUCHOMOŚCI
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI
- PLANOWANY ZASIĘG EKSPLOATACJI KWK "RYDULTOWY"
- PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA POTOKU GZEL"
- GŁÓWNE DRÓGI I TRASY ROWEROWE
- GRANICE STREF TECHNICZNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH

## SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

- SYMBOLE RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
- KOLEJNY NUMER TERENU WYDZIELENIEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI W ZAKRĘGU TEGO SAMEGO RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
- OZNACZENIE SOŁECTWA - E - SZCZERBICE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE RYSUNKU USTALEN STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GASZOWICE SKALA 1:10000



### LEGENDA

**SYMBOLY PRZEZNACZENIA**

- 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
- KU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- ZL - tereny lasów i zadrzewień
- ZR - tereny zalesień
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZC - tereny cmentarzy
- ZL - tereny zieleni niskiej
- WS - tereny wód powierzchniowych (średopłyczych)
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy "zbiorcza"
- KDL - tereny dróg publicznych klasy "lokalna"
- KDD - tereny dróg publicznych klasy "dojazdowa"
- KDX - tereny publicznych ciągów pieszojezdnych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDP - tereny parkingów
- KX - tereny kolejowe
- ITL - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- ITM - tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja

**SYMBOLY INFORMACYJNE**

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE NIERUCHOMOŚCI
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI
- PLANOWANY ZASIĘG EKSPLOATACJI KWK "RYDULTOWY"
- PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA POTOKU GZEL"
- GŁÓWNE DRÓGI I TRASY ROWEROWE
- GRANICE STREF TECHNICZNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH

**SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU**

- SYMBOLE RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
- KOLEJNY NUMER TERENU WYDZIELENIEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI W ZAKRĘGU TEGO SAMEGO RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
- OZNACZENIE SOŁECTWA - E - SZCZERBICE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr OG-BR.0007.29.163.2017  
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	1	07.12.2016 r.	Prosi o przekształcenie działki z pola ornego na działki budowlane w całości.	1374/6	E4MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy  E2R - tereny rolnicze  E2ZŁ - tereny zieleni niskiej		●	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.
2	2	19.12.2016	Zwraca się ponownie z prośbą o przekwalifikowanie w nowo opracowanym planie działki z terenów rolnych (V klasa gruntu) na budowlane, gdyż wokół tej działki znajdują się tereny budowlane.	1759/3	E3R - tereny rolnicze  E5MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy		●	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.
3	3	19.12.2016	Prosi o przekwalifikowanie łąki na teren budowlany. Z łąki wydzielony jest mały kawałek pod teren budowlany, z którego część musi zostać przekazana pod drogę dojazdową prowadzącą do dwóch następnych działek. Łąka znajduje się bezpośrednio przy ul. Nowej - pierwsza linia zabudowy. Droga jest asfaltowa, w drodze przeprowadzona jest kanalizacja.	1130/129	E41MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy  E10 ZŁ - tereny zieleni niskiej		●	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.

			Łąka graniczy z ciekami wodnymi, ale wzdłuż tego cieku po przeciwnej stronie OSP przy ul. Radoszowskiej stoi nowo wybudowany dom. W związku z powyższym proszę o możliwie jak największą część przekształcenia tej łąki na teren budowlany.				
4	4	19.12.2016	Zwraca się z prośbą o ponowne rozpatrzenie wniosku dotyczącego przekwalifikowania działki z terenów rolnych na budowlane. W sąsiedztwie tej działki znajdują się tereny budowlane. W planie uwzględniona została tylko pierwsza linia zabudowy, a pozostałe sąsiadujące działki są w całości przekwalifikowane. Działka stanowi V klasę gruntu.	1758/3	E5MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy E3R - tereny rolnicze		●  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.
5	6	19.12.2016	Wnosi o zmianę sposobu zagospodarowania terenu na E1P dla działek 1626/59 i 1454/60. Działki są bardzo wąskie, bezpośrednio przylegają do terenów E1P i głównej drogi przejazdowej oraz są znacznie oddalone od zabudowy jednorodzinnej.	1626/59 1454/60	E13ZR - tereny zalesień E8R - tereny rolnicze		●  Uwaga nie została uwzględniona, gdyż poszerzenie terenów E1P w kierunku zachodnim naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co byłoby niezgodne z prawem.
6	7	23.12.2016	Zwraca się o przekwalifikowanie terenów na budowlane.	448/23	E9ZL - tereny lasów i zadrzewień  E15ZR - 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.
7	8	27.12.2016	Zwraca się z prośbą o przekwalifikowanie środkowej części parceli na budowlaną. Obecnie jest to nieużytek. Przez parcelę przebiega wodociąg, a w granicach tej działki doprowadzony jest słup z linią elektryczną.	1032/9	E8ZR - tereny zalesień E8MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy E7MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej		●	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.
8	9	29.12.2016	Zwraca się o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem E7R na całości działki na tereny zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice.	1798/86	E7R - tereny rolnicze		●	Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustalono etapowanie wyznaczania terenów pod zabudowę (ustalenie XIV.2 str. 40 tekstu ustaleń studium). Wnioskowana działka może być wskazana do zabudowy w przyszłości po zabudowaniu terenów, które aktualnie wskazane są w projekcie planu do zabudowy. W ramach projektu planu w sołectwie Szczerbice wyznaczono prawie 110 ha terenów dla nowej zabudowy, co już jest powierzchnią znacznie większą niż potrzeby sołectwa w zakresie zabudowy mieszkaniowej.
9	13	10.01.2017	Prosi o przesunięcie drogi E46KDW zgodnie z jej przebiegiem w terenie i usunięcie linii zabudowy od strony tej drogi z działki nr 486/59. Granica działki znajduje się w środku drogi dojazdowej. Zamierza wybudować garaż dwustanowiskowy w odległości 3 m od tej granicy. Linia zabudowy w odległości 8 m od tej	486/59	E46KDW - tereny dróg wewnętrznych E181MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej E135MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		●	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż droga E46KDW wyznaczona została zgodnie z jej przebiegiem w terenie. Ustalona linia zabudowy ustala minimalną odległość 4,0 m od granic linii rozgraniczającej drogi.

			granicy stanowi nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności i uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie działki w granicach obecnego siedliska.				
10	14	11.01.2017	<p>Wnosi o skorygowanie przebiegu drogi E46KDW zgodnie z rzeczywistym przebiegiem w terenie. Droga obsługuje komunikacyjnie budynki od nr 48 do nr 54 i nie jest urządzona na wydzielonej działce gruntu, a jedynie w równych częściach (po 1,5 m) na działkach nr 486/59 i 251/59.</p> <p>Na rysunku planu droga została określona na działce nr 486/59 (od strony ul. Radoszowskiej), a następnie w taki sposób, że w jej granicach znalazł się budynek gospodarczy położony na działce nr 251/59.</p> <p>Przeprowadzenie drogi po budynku narusza prawo własności, w związku z czym prośba o skorygowanie zapisów i rysunku planu.</p>	1670/94 251/59	E175MN1, E181MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej E135MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy E46KDW - tereny dróg wewnętrznych	•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż droga E46KDW wyznaczona została zgodnie z jej przebiegiem w terenie oraz na odcinku zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
11	15	11.01.2017	<p>Nastąpiła zmiana przeznaczenia w projekcie planu części działki w stosunku do zatwierdzonego studium.</p> <p>W północnej części działki z dostępem od ul. Sumińskiej w projekcie planu znajdują się obecnie tereny o symbolach E7ZL i E11ZR w miejsce terenu MU, który był w studium.</p> <p>W związku z tym</p>	1670/94	E7ZL- tereny lasów i zadrzewień  E11ZR - tereny zalesień  E17MN2, E18MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy  E3KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż działka w północnej części znajduje się na terenie gruntów leśnych. Przy bardzo znacznej powierzchni terenów wyznaczonych w planie do zabudowy nie ma uzasadnienia przeznaczania gruntów leśnych do zabudowy. Wskazanie w studium kierunku mieszkaniowo-usługowego rozwoju gminy nie jest równoznaczne

			wnosi o przywrócenie tego terenu do zgodności ze studium.					z przeznaczeniem terenów w projekcie planu do zabudowy, gdyż plan miejscowy musi uwzględniać faktyczne uwarunkowania występujące w terenach. Częściowo powiększono teren do zabudowy poprzez odstąpienie od terenu E11ZR na wnioskowanej działce. Wycofano się z wydzielenia odcinka drogi E3KDD na wnioskowanej działce.
12	16/1	11.01. 2017	Sklada 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.	-	Uwaga dotyczy zapisów tekstu planu	•	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.	
13	17	11.01. 2017	Stwierdzono, że nastąpiła radykalna zmiana przeznaczenia części działki w stosunku do zatwierzonego studium, gdzie teren jest oznaczony E14MN1 : 1) w studium całość działki oznaczona była symbolem MU. Obecnie północna część działki posiada symbole E7ZL oraz E11ZR. Wnosi o przywrócenie przeznaczenia zgodnie ze studium. 2) południowa część działki dot. przewidywanej w projekcie planu drogi biegnącej wzdłuż granicy zachodniej	1672/93	E7ZL- tereny lasów i zadrzewień  E11ZR - tereny zalesień  E17MN2, E18MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy  E3KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”	•	Uwaga nie została uwzględniona w całości w projekcie planu, gdyż działka w północnej części znajduje się na terenie gruntów leśnych. Przy bardzo znacznej powierzchni terenów wyznaczonych w planie do zabudowy nie ma uzasadnienia przeznaczenia gruntów leśnych do zabudowy. Wskazanie w studium kierunku mieszkaniowo-usługowego rozwoju gminy nie jest równoznaczne z przeznaczeniem terenów w projekcie planu do zabudowy, gdyż plan miejscowy musi uwzględniać faktyczne uwarunkowania występujące w terenach. Częściowo powiększono teren do zabudowy poprzez odstąpienie od terenu E11ZR na wnioskowanej działce. Wycofano się z	



			<p>działki. Znajdująca się w projekcie planu linia zabudowy przebiega w połowie działki, dlatego proponuje maksymalne zbliżenie linii zabudowy od strony wschodniej do planowanej drogi na całym jej przebiegu.</p>					<p>wydzielenia odcinka drogi E3KDD na wnioskowanej działce.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr OG-BR.0007.29.163.2017  
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 Szczerbice”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Szczerbice, 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 oraz parkingów oznaczonych w planie symbolami KDD, KDX i KDP. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne oraz nowy parking, 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 i kanalizacyjna), 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 trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na podstawie następujących uchwał Rady Gminy Gaszowice:

- Uchwała Nr XXXV/244/2005 Rady Gminy Gaszowice z dnia 15 marca 2005 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - część sołectwa Szczerbice - symbol I,
- Uchwała Nr XXXV/245/2005 Rady Gminy Gaszowice z dnia 15 marca 2005 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - część sołectwa Szczerbice - symbol K,
- Uchwała Nr XX/106/08 Rady Gminy Gaszowice z dnia 27 marca 2008 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - część sołectwa Szczerbice - symbol J.

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 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.