

UCHWAŁA NR XXXX/243/2005  
RADY GMINY GASZOWICE  
z dnia 15 marca 2005

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice  
– część sołectwa Gaszowice – symbol H

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 08 marca 1990r. (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.14 ust.8; art.15; art.20 ust.1 i art.36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.) i zgodnie z uchwałą Rady Gminy Gaszowice Nr XLIII/257/2002 z dnia 25 stycznia 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gaszowice – część sołectwa Gaszowice – symbol H.

RADA GMINY GASZOWICE  
Uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gaszowice – część sołectwa Gaszowice – symbol H, w granicach określonych na rysunku planu (załącznik nr 1), zgodnie z uchwałą Rady Gminy Gaszowice Nr XLIII/257/2002 z dnia 25 stycznia 2002r.

**§2**

Plan, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Gaszowice Nr XLIII/257/2002 z dnia 25 stycznia 2002r., obejmuje obszar części sołectwa Gaszowice. Granice opracowania obejmują:

- od południa granica sołectwa Gaszowice
- od zachodu granica sołectwa Gaszowice
- od północy ul. Kolejowa
- od wschodu ul. Rydułtowska

Granice obszaru opracowania zostały określone na rysunkach planu w skali 1:2000.

**§3**

1. Rysunek planu - załącznik nr 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

- 1) Rysunek planu opracowany w skali 1:2000, na mapach zasadniczych, obowiązuje zgodnie z objaśnieniami i oznaczeniami graficznymi w granicach objętych planem i w zakresie określonym uchwałą.
- 2) Treść podkładów mapowych nie jest przedmiotem rysunku planu, stanowi jedynie informację pomocniczą.

2. Stwierdzenie Rady Gminy, zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy, dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy, dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

#### **§4**

Do niniejszego planu zostały sporządzone:

1. „Prognoza oddziaływania na środowisko”
2. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

#### **§5**

Celem wiodącym ustaleń zawartych w niniejszej uchwale jest określenie zakresu i sposobu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w granicach określonych planem,

1. W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych
  - 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny
  - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy
  - 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych
  - 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych
  - 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu
  - 11) granice terenów:
    - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej
    - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy infrastruktury technicznej.

2. W części graficznej niniejszej uchwały określa się elementy będące ustaleniami planu:

- 1) Granice obszaru objętego planem.
- 2) Granice stref.
- 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 4) Oznaczenia literowe określające jednoznacznie przeznaczenie terenu.
- 5) Linie zabudowy

3. W części graficznej niniejszej uchwały określa się elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) Skalę rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej.
- 2) Istniejące sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Granice terenów górniczych

## §6

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gaszowice o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2. **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Gaszowice gminy Gaszowice określonego na rysunku planu w skali 1:2000, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej,

3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapach w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią uchwały.

4. **jednostce planu** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

5. oznaczeniach **H-...** – należy przez to rozumieć symbol literowy określający przeznaczenie terenu.

6. **ustawie** lub **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003r nr 80 poz.717. z późniejszymi zmianami)

7. **maksymalnej/minimalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu,

8. **maksymalnej/minimalnej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć największą/najmniejszą wartość procentową powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na wskazanym obszarze (działki, własności, jednostki planu) do całkowitej powierzchni (odpowiednio: działki, własności, jednostki planu)

9. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nieutwardzoną i niezabudowaną powierzchnię pokrytą roślinnością trwałą (lub wodą) na gruncie rodzimym, przy czym dopuszcza się, że nie więcej niż 25% powierzchni pokrytych roślinnością może być na podłożu sztucznym nad podziemnymi kondygnacjami budynków,

10. **minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na wskazanym obszarze (działki, własności, jednostki planu) do całkowitej powierzchni (odpowiednio: działki, własności, jednostki planu)

## §7

W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:

1. "zakaz" lub "nakaz" a także "wymagane" wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości,
2. "wskazane" wyraża celowość przestrzegania ustalenia np. ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych.
3. "dopuszcza się" wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

## **ROZDZIAŁ 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **§8**

#### **przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania**

Wyznacza się jednostki wyznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1. **KDW** – Tereny komunikacji niepublicznej – drogi wewnętrzne
2. **KDD** – Tereny komunikacji publicznej – ulice klasy dojazdowej
3. **KDZ ...** – Tereny komunikacji publicznej – drogi klasy zbiorczej
4. **H-TK** – Tereny komunikacji publicznej – tereny kolei
5. **H-MN** – Teren zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.
6. **H-MN/U** – Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej.
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami w ramach zabudowy mieszkaniowej
- 2) Przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią nieuciążliwe funkcje usługowe.
7. **H-ZE** – Tereny zieleni ekologicznej
8. **H-RP** – Tereny rolniczego wykorzystania
9. **H-ZL** – Tereny lasów i zadrzewień
10. **ws** – Tereny otwartych wód powierzchniowych

### **§9**

#### **linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych**

##### **1. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:**

- 1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
- 2) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla obsługi przyległych terenów zabudowy, w obrębie linii rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
- 3) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem nie zmieniania obrysu obiektu.
- 4) Dopuszcza się remonty i rozbudowę obiektów budowlanych usytuowanych w odległości od jezdni mniejszej niż dopuszczalna pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy.

- 5) Wskazana sukcesywna likwidacja barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych

**2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**

- 1) dla jednostki **KDW** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczególnymi rozwiązaniami technicznymi lub stanem istniejącym.
  - b) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od osi drogi nie mniej niż 6m, chyba że wskazano inaczej na rysunku planu.
  - c) Wymagane spełnienie warunków dla dojazdów i dojazdów zgodnie odpowiednimi przepisami.
- 2) dla jednostki **KDD** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
- a) ustala się dla odcinków ulic w terenie zabudowanym:
    - za) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczególnymi rozwiązaniami technicznymi lub stanem istniejącym.
    - zb) Wymagana jezdnia o dwu pasach o szerokości min. 2\*2.25m
    - zc) Wymagany chodnik jednostronny o szerokości min. 1.5m
    - zd) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m. W zabudowie zwartej dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości nie mniejszej niż 6m od krawędzi jezdni: tylko w przypadku braku możliwości odsunięcia zabudowy na zalecaną odległość i tylko za zgodą zarządcy drogi.
  - b) ustala się dla odcinków ulic w terenie niezabudowanym:
    - za) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0m.
    - zb) Wymagana jezdnia o jednym pasie ruchu o szerokości min. 4.5m
    - zc) Wymagane obustronne utwardzone pobocza o szerokości 0.75m każde.
    - zd) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m.
- 3) dla jednostki **KDZ 1/2** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
- a) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 20,0m.
  - b) Wymagana jezdnia o dwu pasach ruchu o szerokości min. 2\*3.50m
  - c) W terenie niezabudowanym wymagany chodnik jednostronny o szerokości min. 1.5m
  - d) W terenie zabudowanym wymagany chodnik dwustronny o szerokości min. 1.5m
  - e) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 20m. W zabudowie zwartej dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości nie mniejszej niż 8m od krawędzi jezdni: tylko w przypadku braku możliwości odsunięcia zabudowy na zalecaną odległość i tylko za zgodą zarządcy drogi.
- 4) dla jednostki **H-TK** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
- a) Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania
  - b) Wprowadza się zakaz zabudowy (z wyjątkiem urządzeń infrastruktury kolejowej) w strefie zagrożenia wyznaczonej na rysunku planu o szerokości 100m od skrajnego toru.

### **3. Tereny niezbędne dla wytyczenia ścieżek rowerowych:**

W obszarze objętym planem nie wyznacza się ścieżek rowerowych.

#### **§10**

##### **tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny**

1. Układ komunikacji publicznej tworzą drogi w liniach rozgraniczających jednostek:

- 1) KDD – ulice klasy dojazdowej
- 2) KDZ 1/2 – droga klasy zbiorczej
- 3) H-TK – tereny kolei

2. W planie nie wyznacza się terenów dla realizacji celów publicznych innych niż wymienione w §10 ust.1

#### **§11**

##### **granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie.

#### **§12**

##### **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury**

Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:

###### **1. zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Średnie napięcia: na terenie objętym planem energia elektryczna dostarczana jest z sieci średniego napięcia 20kV do stacji trafo. Dla linii 20kV przyjmuje się następujące wytyczne:
  - a) Granica strefy ochronnej przebiega równoległe do linii energetycznej w odległości nie mniejszej niż 8m od skrajnego przewodu.
  - b) Wskazane pozostawienie strefy ochronnej wolnej od zabudowy i zadrzewień.
  - c) Zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej.
  - d) W przypadku inwestycji zlokalizowanych w strefie ochronnej należy projektować w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy i każdorazowo uzgodnić w GZE S.A.
- 2) Niskie napięcia: na terenie objętym planem energia elektryczna dostarczana jest odbiorcom z linii rozdzielczej 0.4kV. Dla linii 0.4kV przyjmuje się następujące wytyczne:
  - a) Wskazane pozostawienie strefy ochronnej wolnej od zabudowy i zadrzewień o szerokości 4m. (2m w każdą stronę od osi urządzeń).
  - b) W przypadku inwestycji zlokalizowanych w strefie ochronnej należy projektować w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy i każdorazowo uzgodnić w GZE S.A.
- 3) Wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.

- 4) Dla projektowanych napowietrznych sieci energetycznych należy zachować strefy techniczne wolne od zabudowy i zadrzewień o szerokościach zgodnie z §12 ust.1 pkt 1 lit.a, §12 ust.1 pkt 2 lit.a
- 5) Nowo projektowane odcinki linii kablowych należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.
- 6) W przypadku wprowadzania nowej zabudowy, której zapotrzebowanie na energię elektryczną jest większe niż lokalna wydajność sieci należy sukcesywnie wprowadzać nowe stacje transformatorowe dla zasilania NN.
- 7) Dla dopuszczonych przez GZE S.A. lokalizacji obiektów w strefie ochronnej linii wymagane przeprowadzenie badania natężenia pola elektromagnetycznego zgodnie z obowiązującymi normami.

## **2. zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z rozdzielczej sieci wodociągowej zasilanej magistralą GPW Katowice z ujęcia Dzieńkowice poprzez sieć rozdzielczą miasta Rydułtowy.
- 2) Wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich mieszkańców w obszarze objętym planem.
- 3) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania.
- 4) Wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
- 5) Nowo projektowane odcinki wodociągów należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.

## **3. zaopatrzenia w gaz:**

- 1) Wskazana budowa systemu zaopatrzenia w gaz obejmująca co najmniej główne skupiska zabudowy w celu poprawy stanu środowiska naturalnego.
- 2) Alternatywą jest wykorzystanie gazu płynnego szczególnie dla obszarów zabudowy rozproszonej.

## **4. w zakresie telekomunikacji:**

- 1) Dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów.
- 2) Nowo projektowane odcinki linii telekomunikacyjnych należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.

## **5. zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych:**

- 1) poprzez indywidualne ekologiczne systemy grzewcze (energia elektryczna, olej, gaz, zrębki drewna)
- 2) Wskazane wycofywanie systemów grzewczych na paliwa stałe o sprawności poniżej 70% i zastępowanie ich systemami spełniającymi normy ochrony środowiska.

## **6. odprowadzania ścieków:**

- 1) Dla terenu objętego planem przewiduje się, zgodnie z koncepcją, budowę sieci kanalizacyjnej obejmującej zasięgiem znaczną większość budynków.



- 2) Dla obiektów, do których kanalizacja sanitarna nie zostanie doprowadzona, przewiduje się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, z których nieczystości będą wywożone do oczyszczalni „Sumina”.
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków na całym terenie opracowania, wskazane szczególnie na obszarach zabudowy rozproszonej dla której nie przewiduje się budowy sieci kanalizacyjnej.
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków pod warunkiem systematycznego wywozu nieczystości do wskazanych przez Gminę punktów odbioru.
- 5) Wraz z uruchomieniem sieci kanalizacyjnej istnieje wymóg włączenia powyższych obiektów do systemu. Wyjątkiem są obiekty do których, ze względów ekonomicznych, nie zostaną doprowadzone kolektory kanalizacji.

#### **7. prowadzenie gospodarki odpadami:**

- 1) Odpady należy wywozić na składowiska przystosowane do odbioru opadów
- 2) Nie wprowadza się na tym terenie dodatkowych punktów zbiórki odpadów ze względu na bliskość planowanego składowiska w Łyskach.
- 3) Wskazane wprowadzenie systemu segregacji odpadów
- 4) Z terenu objętego planem należy bezwzględnie zlikwidować „dzikie” wysypiska śmieci.
- 5) Na terenach zurbanizowanych należy wprowadzać przydrożne pojemniki na odpady.

### **§13**

#### **lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy**

##### **1. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:**

- 1) Zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w zapisach szczegółowych.
- 2) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu.
- 3) Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację.
- 4) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zielenią urządzoną.
- 5) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę własności.
- 6) Dla nowoprojektowanej zabudowy wymaga się zapewnienia obsługi w zakresie: energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków (dla zabudowy gdzie doprowadzenie sieci kanalizacyjnej jest nieekonomiczne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, lub bezodpływowe zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków)
- 7) Wymaga się wyposażenia obiektów usługowych w wymaganą ilość parkingów.
- 8) Lokalizacja wyodrębnionych parkingów oraz ilości miejsc postojowych dla poszczególnych kategorii terenów powinny zostać zrealizowane na podstawie następujących wskaźników:

- a) Dla zabudowy mieszkaniowej w jednostkach oznaczonych jako H-MN, H-MN/U: 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość lub jedno mieszkanie
  - b) Dla zabudowy usługowej w jednostkach oznaczonych jako H-MN/U: 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe plus dodatkowo 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
  - c) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy L i D za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zachowania wymagań bezpieczeństwa i płynności ruchu pojazdów i pieszych.
- 9) Dopuszczalne odległości zabudowy od dróg oznaczonych na mapie planu wg §9 ust.2.
- 10) Dopuszczalne odległości zabudowy od dróg nieoznaczonych na mapie.
- a) Dla dróg klasy dojazdowej: Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m. W zabudowie zwartej dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości nie mniejszej niż 6m od krawędzi jezdni: tylko w przypadku braku możliwości odsunięcia zabudowy na zalecaną odległość i tylko za zgodą zarządcy drogi.
  - b) Dla dróg klasy lokalnej: Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 15m. W zabudowie zwartej dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości nie mniejszej niż 8m od krawędzi jezdni: tylko w przypadku braku możliwości odsunięcia zabudowy na zalecaną odległość i tylko za zgodą zarządcy drogi.
  - c) Dla dróg klasy zbiorczej: Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 20m. W zabudowie zwartej dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości nie mniejszej niż 8m od krawędzi jezdni: tylko w przypadku braku możliwości odsunięcia zabudowy na zalecaną odległość i tylko za zgodą zarządcy drogi.
- 11) Dla obszarów zabudowy gdzie, na rysunkach planu, wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują minimalne odległości od krawędzi jezdni określone w §9 ust.2 i w §13 ust.1 pkt.10

**2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**

1) dla jednostki H-MN ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa zagrodowa.
- b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa w ramach zabudowy mieszkaniowej.
- c) Powierzchnia usługowa w obrębie zabudowy mieszkaniowej nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej w obrębie własności.
- d) Powierzchnia usługowa w obiektach dobudowywanych lub wolnostojących nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>
- e) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki wynosi 800m<sup>2</sup>.
- f) Dla nowoprojektowanej zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki wynosi 1000m<sup>2</sup>.

- g) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna szerokość nowowydzielanej działki wynosi 20m.
  - h) Dopuszczalne zainwestowanie nie może przekroczyć 40% pow. działki/własności
  - i) udział powierzchni biologicznie czynnej (sady, ogródki, zieleńce, trawniki) nie mniej niż 50% powierzchni działki/własności.
  - j) Wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9m.
  - k) Wysokość istniejącej zabudowy podlegającej nadbudowie nie może przekraczać 10m.
  - l) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu min. 25 stopni.
- 2) dla jednostki H-MN/U ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa jednorodzinna.
    - za) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki wynosi 800m<sup>2</sup>.
    - zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki wynosi 2\*500m<sup>2</sup>.
    - zc) Dla nowoprojektowanej zabudowy szeregowej minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki wynosi n\*250m<sup>2</sup>.
    - zd) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna szerokość nowowydzielanej działki wynosi 20m.
    - ze) Dla nowoprojektowanej zabudowy bliźniaczej minimalna szerokość nowowydzielanej działki wynosi 2\*12m.
    - zf) Dopuszczalne zainwestowanie nie może przekroczyć 60% pow. działki/własności
    - zg) udział powierzchni biologicznie czynnej (sady, ogródki, zieleńce, trawniki) nie mniej niż 40% powierzchni działki/własności.
    - zh) w przypadku rozbudowy czy przebudowy istniejącej, przed uchwaleniem niniejszego planu, zabudowy dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 25%, ale tylko w obszarach zwartej zabudowy gdzie nie ma możliwości powiększenia własności.
    - zi) Wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9m.
    - zj) Wysokość istniejącej zabudowy podlegającej nadbudowie nie może przekraczać 10m.
    - zk) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu min. 25 stopni.
  - b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa w ramach zabudowy mieszkaniowej.
    - za) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.
    - zb) Powierzchnia usługowa w obrębie zabudowy mieszkaniowej nie może stanowić więcej niż 60% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie własności.
    - zc) Powierzchnia usługowa w obiektach dobudowywanych lub wolnostojących nie może przekroczyć 100m<sup>2</sup>.
  - c) Dopuszcza się realizację niezależnych funkcji usługowych:
    - za) Dopuszczalny udział terenów przeznaczonych dla zabudowy usługowej nie może przekroczyć 20% powierzchni zwartego obszaru jednostki planu wydzielonej liniami rozgraniczającymi.
    - zb) Dopuszczalne zainwestowanie nie może przekroczyć 80% powierzchni działki/własności,

- zc) udział powierzchni biologicznie czynnej (zieleńce, trawniki) nie mniej niż 20% powierzchni działki
- zd) Powierzchnia usługowa w niezależnych obiektach wolnostojących nie może przekroczyć 250m<sup>2</sup>.
- ze) Wysokość nowoprojektowanej zabudowy usługowej nie może przekraczać 9m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe.

**3. Dla terenów zieleni ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**

- 1) dla jednostki H-ZE ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - a) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów - ekotony wzdłuż potoków i cieków wodnych, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.
  - b) Wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej rodzimymi gatunkami drzew.
  - c) Zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
  - d) Zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.
  - e) Dopuszcza się realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji zgodnej z obowiązującymi przepisami
- 2) dla jednostki H-RP ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - a) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów - pola uprawne, łąki i pastwiska.
  - b) Zakaz prowadzenia produkcji rolnej uciążliwej dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej
  - c) Nakaz utrzymania rowów melioracyjnych w dobrym stanie technicznym.
  - d) Nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej.
  - e) Wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej w obrębie ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne.
  - f) Zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.
  - g) Dopuszcza się realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji zgodnej z obowiązującymi przepisami
  - h) Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej wyłącznie w obrębie własności stanowiącej zwarty obszar o powierzchni nie mniejszej niż 2,0ha.
- 3) dla jednostki H-ZL ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - a) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów - lasy, zadrzewienia śródpolne.
  - b) Nakaz ochrony istniejących drzewostanów, wymianę zniszczonych i uzupełnienia.
  - c) Zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
- 4) dla jednostki ws ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - a) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów - istniejących cieków, oczek wodnych, stawów.
  - b) Zakaz wprowadzania jakichkolwiek zanieczyszczeń.

## **§14**

### **zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

1. W planie określa się minimalną powierzchnię nieruchomości dla zabudowy: ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni zawarto w zapisach szczegółowych w §13 ust.2 dla każdej jednostki planu o ile taki wymóg jest niezbędny.
2. W planie określa się minimalną szerokość nieruchomości dla zabudowy: ustalenia szczegółowe w §13 ust.2.
3. Przy podziałach terenu na działki budowlane należy zachować warunek zapewnienia dojazdu z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.
4. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane w zapisach szczegółowych w §13 ust.2, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.
5. Dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz nieprzekraczanie wyznaczonych linii zabudowy.
6. w przypadku nowych podziałów gruntów linie podziału należy prowadzić prostopadle (dopuszcza się odchyłkę  $\pm 15^\circ$ ) do istniejących dróg

## **§15**

### **szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych**

#### **1. Tereny na których wprowadza się zakaz zabudowy**

- 1) Wprowadza się całkowity zakaz zabudowy na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako H-ZE i H-ZL w celu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
- 2) Wprowadza się zakaz sytuowania nowej zabudowy w strefie zagrożenia o szerokości 100m od linii kolejowej oznaczonej na rysunku planu jako H-TK
- 3) Ustanawia się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu jako „ws” i cieków wodnych w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy cieku oraz zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od górnej krawędzi skarpy cieku chyba że na rysunku planu wskazano inaczej.

#### **2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych**

- 1) Użytkowanie terenów nie może powodować szkodliwych oddziaływań, o wartościach przekraczających dopuszczalne wielkości normowe, dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego.
- 2) Część terenu objętego planem zawiera się w obszarze terenów górniczych: (tereny górnicze obejmują południową część opracowania, granicę terenu górniczego wskazano na rysunku planu)
  - a) Wprowadza się wymóg uzgodnienia lokalizacji nowych obiektów budowlanych z OUG

## Rybnik

- 3) Całość terenu objętego planem zawiera się w obszarze otuliny parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" ustanowionego Rozporządzeniem Nr 181/93 Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993r. ( Dz. Urz. Województwa Katowickiego Nr 15 poz.130).
- 4) Na terenie otuliny parku krajobrazowego obowiązują:
  - a) Ochrona dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.
  - b) Prowadzenie gospodarki rolnej, leśnej i łowieckiej zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska.
  - c) Ochrona środowiska i krajobrazu przed:
    - za) zakłóceniami stosunków wodnych.
    - zb) degradacją gleb.
    - zc) zanieczyszczeniami powietrza.
    - zd) zakłóceniami harmonii w krajobrazie.
  - d) Na terenie otuliny parku krajobrazowego zakazuje się:
    - za) wprowadzania do lasów i śródpolnych zadrzewień obcych, nierodzimych gatunków drzew i krzewów
    - zb) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.
    - zc) prowadzenia prac powodujących niekorzystne zmiany stosunków wodnych
    - zd) hodowli zwierząt metodą bezściółkową na skalę przemysłową

### §16

#### **tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych**

W planie nie wprowadza się podziału na tereny różnym sposobie gromadzenia, odprowadzania i oczyszczania ścieków. Ogólne zasady obsługi w zakresie gromadzenia i odprowadzania ścieków zostały określone w §12 ust.6.

### §17

#### **tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu**

1. Ustala się tymczasowo dotychczasowe lub rolnicze użytkowanie terenów niezabudowanych w granicach opracowania planu do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. W jednostkach oznaczonych jako H-ZE nie dopuszcza się sytuowania obiektów tymczasowych.
3. W obszarach komunikacji (jednostki KDW, KDD, KDZ, H-TK) nie dopuszcza się sytuowania obiektów tymczasowych.
4. W obszarze objętym planem z wyjątkiem obszarów wymienionych w pkt.1 i pkt.2 dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.

**§18**

**granice terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej**

W planie nie wyznacza się terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

**§19**

**granice terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. W planie nie wyznacza się terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy.
2. W planie nie wyznacza się terenów rehabilitacji infrastruktury technicznej.

**§20**

**Ustalenie stawki procentowej służącej naliczenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

1. Dla terenów oznaczonych jako : ZE, RP, ZL, TK, KDW, KDD, KDZ - 0% (słownie: zero procent).
2. Dla terenów oznaczonych jako : MN, MN/U - 10% (słownie: dziesięć procent).

**ROZDZIAŁ 3**  
**PRZEPISY KONCOWE**

**§ 21**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Gaszowice.

**§ 22**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice

**§ 23**

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

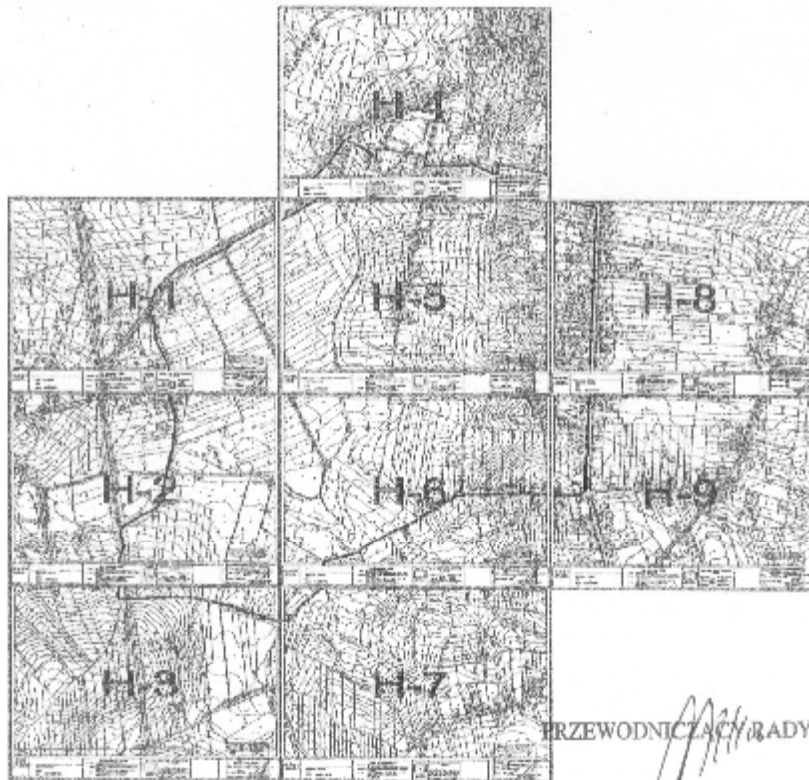
*Janusz Million*

RADA GMINY GASZOWICE  
44-293 Gaszowice, ul. Rydułtowska 2

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXV/24.3/2005**  
**RADY GMINY GASZOWICE**  
**Z DNIA 15. marca 2005**

RYSUNEK PLANU SPORZĄDZONO NA ARKUSZACH W SKALI 1:2000  
OZNACZONYCH OD H-1 DO H-9 WEDŁUG PONIŻSZEGO SCHEMATU

**SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE**



PRZEWODNICZĄCY RADY





*Janusz Millon*






## LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA
<b>H...</b>	- OZNACZENIE LITEROWE JEDNOSTKI PLANU (CZĘŚĆ "H" PLANU - PRZEZNACZENIE)
	- GRANICA TERENÓW GÓRNICZYCH
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOŚCIE LICYTKOWANIA
	- NIEPRZEKROCALNE LINIE ZABUDOWY
	- TEREN ZABUDOWY JEDNOCRODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
	- TEREN ZABUDOWY JEDNOCRODZINNEJ I USŁUSOWEJ
	- TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN
	- TERENY ZIEMI EKOLOGICZNEJ
	- TERENY ROLNICZEGO WYKORZYSTANIA
	- TERENY OTWARTYCH WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	- CIEKI WODNE

### TERENY KOMUNIKACJI

	- TEREN KOLEI Z GRANICĄ STRIPY ZAGRODZENIA
	- NIEPUBLICZNE DROGI WEWNĘTRZNE
	- PUBLICZNE ULICE DOJAZDOWE
	- PUBLICZNE DROGI ZBIOROCZE

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	- NAPONOWE LINIE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (20 kV) WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	- URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE (STACJE TRANSFORMATOROWE)
	- SIĘĆ WODOCIĄGOWA



