

**Projekt**

z dnia 1 grudnia 2020 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY GASZOWICE**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice -  
sołectwo Czernica - obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Czernica - obszar A nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice przyjętego uchwałą Rady Gminy Gaszowice nr OG-BR.0007.7.2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r. **Rada Gminy Gaszowice uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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.

**§ 2. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolem terenu.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice administracyjne gminy Gaszowice i Powiatu Rybnickiego (granice pokrywają się);
- 2) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;
- 3) granice obszarów dokonanej płytkiej eksploatacji;
- 4) granice obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 5) granica obszaru górniczego "Rydułtowy I Blok VI".

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Czernica - obszar A, o powierzchni 9,34 ha;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gaszowice;

- 3) przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji uzupełniającej) – należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, obejmujące maks. 49% powierzchni działki budowlanej lub do 49% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej realizowane jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 5) 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;
- 6) wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
  - b) wysokość budowli mierzoną od poziomego terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 7) 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;
- 8) obiekty obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenów.**

§ 4. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **Z** – tereny zieleni;
- 5) **KDL** - teren drogi publicznej klasy "lokalna".

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 5. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 6. Na terenach oznaczonych symbolami MN i U ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 7. Ustala się zakaz:

- 1) stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy;
- 2) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów na terenach oznaczonych symbolami MN i U;
- 3) stosowania na elewacjach budynków materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu na terenie oznaczonym symbolem MN.

§ 8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny o symbolu **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich".

§ 10. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 11. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, tj. zespół szybu wentylacyjnego I „Czernica” (d. Erbreich), nr wpisu A/1318/84 z dnia 16.01.1984 r. obejmujący:

- 1) budynek szybu z wieżą wyciągową;
- 2) budynek maszyny wyciągowej;
- 3) budynek rozdzielni elektrycznej.

2. Szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania obiektów i obszarów wskazanych w ust. 1 regulują przepisy odrębne.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 13. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego "Rydułtowy I" (WK 18592).

§ 14. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) obszarów górniczych:
  - a) "Rydułtowy I Blok I"
  - b) „Rydułtowy II”;
- 2) terenów górniczych:
  - a) "Rydułtowy I";
  - b) "Rydułtowy II";

2. Konstrukcje projektowanych obiektów budowlanych należy dostosować do warunków wynikających z aktualnych informacji o przewidywanych wpływach eksploatacji górniczej.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary dokonanej płytkiej eksploatacji węgla kamiennego, oznaczone graficznie na rysunku planu.

2. W granicach obszarów wymienionych w ust. 1 należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące warunków i zasad lokalizacji zabudowy.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, oznaczone graficznie na rysunku planu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża, w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych;
- b) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych;
- c) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem poza teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- d) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu.

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić równoległe do dróg, bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.

6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

8. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

9. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną klasy „lokalna” oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 2) ustala się następującą, minimalną szerokość drogi **KDL** w liniach rozgraniczających - od 6,45 m do 17,45 m, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 20. 1. Ustala się następującą, minimalną ilość miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
  - a) 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;
  - b) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek;
  - d) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich;

- f) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 40 miejsc na 100 użytkowników;
- g) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- h) budynki produkcyjne i usługowe – 20 miejsc na 100 zatrudnionych.

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 20 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) parkingów terenowych;
- 3) parkingów podziemnych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

**§ 21.** 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek:
  - a) na terenie o symbolu **MN** - 18 m;
  - b) na terenie o symbolu **U** - 16 m;
  - c) na terenie o symbolu **P** - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenie o symbolu **MN** - 600 m<sup>2</sup>;
  - b) na terenach o symbolach **P** i **U** - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

**§ 22.** Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
  - b) parkingi, chodniki, dojazdy;
  - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) obiekty obsługi pojazdów samochodowych.
- 2) zakaz lokalizacji budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- 3) nakaz odseparowania obiektów usługowych i miejsc parkingowych od nieruchomości sąsiednich przeznaczonych na cele mieszkaniowe pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;

- b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,1 - 2,0 maksymalna;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 90 m;
- f) geometria dachu: dowolna, z zastrzeżeniem §7 pkt 1 i pkt 2.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - 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) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
  - d) parkingi, chodniki, dojazdy;
  - e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkaniowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m;
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,1 - 3,0 maksymalna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 150 m;
  - f) geometria dachu: dowolna, z zastrzeżeniem §7 pkt 1.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne: usługi, budynki gospodarcze, garaże, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - garaże - 6 m;
    - budynki gospodarcze - 7 m;
    - budynki pozostałe - 10 m;
    - budowle - 12 m;
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,1 - 0,8 maksymalna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
    - 9 m garaże i budynki gospodarcze;
    - 20 m pozostałe budynki;
  - f) geometria dachu: dowolna, z zastrzeżeniem §7 pkt 1 i pkt 2.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny zieleni:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno–wypoczynkowych niekubaturowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 2) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, którego przeznaczenie podstawowe to teren drogi publicznej klasy "lokalna" ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice.

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