

**Projekt**

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

z dnia ..... 2017 r.

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

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.0007.12.69.2013 Rady Gminy Gaszowice z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Piece, jej zmianą w uchwale Nr OG-BR.0007.21.121.2016 Rady Gminy Gaszowice z dnia 30 maja 2016 r., oraz po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z uchwałą nr OG-BR.0007.7.39.2015 Rady Gminy Gaszowice z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultacji z radami działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji

**Rada Gminy Gaszowice**

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

**i uchwala:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Piece**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około 231,8 ha, którego granicę stanowią granice sołectwa Piece.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

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

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

4. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice złóż węgla kamiennego;
- 2) obszary i tereny górnicze;
- 3) granice otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich";
- 4) granice stref technologicznych od sieci elektroenergetycznej;
- 5) granice obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 6) granice terenów płytkiej eksploatacji;
- 7) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego.

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

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

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

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

- 26) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty, które towarzyszą lub są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;
- 27) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki (za wyjątkiem budynków skrajnych) do budynków na sąsiednich działkach;
- 28) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

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

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

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

- 1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 4;
- 2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 5;
- 3) rozdział 3 - zasady kształtowania ładu przestrzennego - § 6;
- 4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 7;
- 5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 - § 10;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 11;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 12;
- 8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - § 13;
- 9) rozdział 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 - § 15;
- 10) rozdział 10 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 11) rozdział 11 - stawki procentowe - § 17;
- 12) rozdział 12 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 18 - § 32;
- 13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 33- § 34.

## **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) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”;
- 15) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 16) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 17) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 18) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym;
- 19) **ITK** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania ładu przestrzennego**

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

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

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

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - a) tereny o symbolach **MN1** i **MN2** – należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny o symbolach **MU** - należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) teren o symbolu **DIU** – 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. 1. Na obszarze objętym planem występuje strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, której granice pokazane na rysunku planu obejmują teren szybu wentylacyjnego II na terenie o symbolu **D2P**.

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

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

3. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu część budynku zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, znajdującego się w granicach sołectwa Piece, jako zespół szybu wentylacyjnego II (d. szyb Cecylia) Nr rejestru A/1328/84, którego podstawowa część znajduje się w sołectwie Czernica.

4. Budynek wymieniony w ust. 3 podlega ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) budynki mieszkalne przy ul. Rydułtowskiej 10, 17, 21, 40 i 64;
- 2) dawna szkoła podstawowa przy ul. Rydułtowskiej;
- 3) kaplica przydrożna p.w. św. Jana Nepomucena obok budynku przy ul. Rydułtowskiej 40;
- 4) kaplica przydrożna obok budynku przy ul. Rydułtowskiej 6.

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. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **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 otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich";
- 5) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 6) tereny położone w granicach strefy technologicznej od sieci elektroenergetycznej 110 kV.

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 otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zabudowa i zagospodarowanie terenów położonych w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi wymienionych w ust. 1 pkt 5 może podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach tych ustala się:

- a) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych,
  - c) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych,
  - d) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem poza teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
  - e) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu oraz zakaz wyrębu drzew za wyjątkiem wycinki pojedynczych drzew w celach pielęgnacyjnych;
- 5) w granicach 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.
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. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z obszarem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **D1KDZ, D1KDL, D2KDL, D4KDD-D6KDD**;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi:
  - a) klasy "zbiorcza" o symbolu **D1KDZ**,
  - b) klasy "lokalna" o symbolach **D1KDL-D4KDL**,
  - c) klasy "dojazdowa" o symbolach **D1KDD-D7KDD**,
  - d) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **D1KDX-D9KDX**,
  - e) drogi wewnętrzne o symbolach **D1KDW-D17KDW**,
  - 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.

2. 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-jezdnym **KDX** i **KDW** lub za pośrednictwem dojazdów do tych dróg;
- 2) dopuszcza się możliwość połączenia drogi o symbolu **KDZ** z drogami o symbolu **KDW** i ciągami pieszo-jezdnymi o symbolach **KDX** za pośrednictwem zjazdów publicznych;
- 3) dopuszcza się modernizację dróg wymienionych w ust. 1 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.

3. 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 wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:

- a) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m<sup>2</sup>, lecz nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> podstawowej 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;
- 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.

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

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach lub parametrach odpowiadających potrzebom.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza granicą gminy;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymanie prawidłowego przepływu i ciśnienia w sieci poprzez hydrofornie i pompownie;
- 4) dopuszcza się pobór wody ze studni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe i podczyszczone ścieki przemysłowe do parametrów ścieków komunalnych z obszaru objętego planem kieruje się systemem grawitacyjno-pompowym na oczyszczalnię ścieków zlokalizowane poza obszarem gminy;
- 2) utrzymuje się lokalizację przepompowni ścieków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **DII TK**;
- 3) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych oraz z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 4 lit. e odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych oraz terenów, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 5 do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) z pozostałych terenów do rowów i cieków,
- c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;
- 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
- 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;
- 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
  - a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80 %,
  - b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną,
  - c) stosowanie systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
- 2) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m 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 **DMN1-D69MN1**, dla których ustala się przeznaczenie:

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

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

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

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

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

**§ 19.** 1. Wyznacza się tereny o symbolach **D1MN2-D51MN2**, 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 **D1MU-D14MU**, 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 **D1U-D5U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 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) obiekty obsługi pojazdów samochodowych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- 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 - 50 %;

- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 90,0 m.

**§ 22. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **D1US** i **D2US**, 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 terenów wymienionych 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 tereny o symbolu **D1P** i **D2P**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, a w szczególności:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,
  - c) centra biurowe, badawcze,
  - d) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym;

2) uzupełniające:

- a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
- b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
- c) zabudowa towarzysząca,
- d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,
- e) dojazdy, chodniki,
- f) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

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

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

**P:**

- 1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu i parkingów wielopoziomowych – 16,0 m,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,
  - c) dla budowli – 24,0 m,
  - d) dla obiektów małej architektury – 9,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 14000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 160,0 m.

**§ 24. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **D1RM-D4RM**, 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 teren o symbolu **D1RU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich 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, ogrodnich, obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem zachowania przepisów ochrony środowiska dotyczących uciążliwości i oddziaływania na środowisko,
  - d) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 mieszkania funkcyjne,
  - e) stawy hodowlane,
  - f) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
  - g) ogrody, obiekty małej architektury,
  - h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - i) elektrownie solarne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) geometria dachów – dachy spadziste lub płaskie,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65 %,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – 15,0 m,
    - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 30,0 m,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **D1R-D20R**, 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 teren o symbolu **D1ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **D1ZR-D5ZR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zalesienia;
- 2) uzupełniające:
  - a) grunty rolne, łąki i pastwiska,
  - b) oczka i cieki 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 **D1ZŁ-D19ZŁ**, 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 tereny o symbolach **D1WS-D10WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) uzupełniające:
  - a) tereny wchodzące w skład koryta rzek i cieków wodnych,
  - b) budowle i urządzenia związane z przejazdami drogowymi i przejściami pieszymi oraz regulacją przepływu wód.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie spływu wód;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz innych zmierzających do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia retencji wód.

**§ 31.** 1. Wyznacza się tereny o symbolach **D1KDZ, D1KDL-D4KDL, D1KDD-D7KDD, D1KDX-D9KDX, D1KDW-D17KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja kołowa, a w szczególności:
  - a) tereny o symbolach **KDZ, KDL, KDD** - drogi publiczne,
  - b) tereny o symbolach **KDX** - publiczne ciągi pieszo-jezdne,
  - c) tereny o symbolach **KDW** - drogi wewnętrzne;

2) uzupełniające:

- a) chodniki,
- b) sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 określa się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla 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-jezdných 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-jezdných oraz szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdných planowanych:
- a) droga klasy **KDZ** o symbolu **D1KDZ** od 9,5 m do 25,0 m,
- b) drogi klasy **KDL** o symbolach:
- **D1KDL** od 6,2 m do 12,2 m,
  - **D2KDL** od 2,3 m do 12,3 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - **D3KDL** od 5,8 m do 12,2 m,
  - **D4KDL** od 8,0 m do 13,3 m,
- c) drogi klasy **KDD** o symbolach:
- **D1KDD** od 0,4 m do 12,0 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - **D2KDD** od 5,5 m do 9,0 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - **D3KDD** od 5,1 m do 11,7 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - **D4KDD** od 2,9 m do 10,6 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - **D5KDD** od 9,5 m do 11,1 m,
  - **D6KDD** od 8,5 m do 10,2 m,
  - **D7KDD** od 2,8 m do 4,3 m (w granicach obszaru objętego planem),
- d) ciągi pieszo-jezdne **KDX** o symbolach:
- **D1KDX** od 5,7 m do 10,0 m,
  - **D2KDX** od 2,3 m do 5,6 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - **D3KDX** od 5,0 m do 9,0 m,
  - **D4KDX** od 7,6 m do 9,3 m,
  - **D5KDX** od 5,9 m do 8,2 m,
  - **D6KDX** od 9,9 m do 10,4 m,
  - **D7KDX** od 9,0 m do 9,7 m,
  - **D8KDX** od 2,6 m do 9,8 m (w granicach obszaru objętego planem),
  - **D9KDX** od 4,0 m do 6,5 m,
- e) drogi klasy **KDW** o symbolach:
- **D1KDW** od 8,0 m do 8,0 m,
  - **D2KDW** od 6,8 m do 7,8 m,
  - **D3KDW** od 8,0 m do 8,0 m,
  - **D4KDW** od 8,0 m do 8,0 m,
  - **D5KDW** od 5,1 m do 6,0 m,
  - **D6KDW** od 5,1 m do 6,2 m,
  - **D7KDW** od 6,2 m do 13,5 m,
  - **D8KDW** od 4,0 m do 4,6 m,
  - **D9KDW** od 4,0 m do 8,6 m,
  - **D10KDW** od 4,0 m do 4,4 m,



- **D11KDW** od 5,7 m do 5,9 m,
- **D12KDW** od 5,4 m do 8,0 m,
- **D13KDW** od 2,1 m do 6,0 m (w granicach obszaru objętego planem),
- **D14KDW** od 6,0 m do 6,0 m,
- **D15KDW** od 4,0 m do 4,1 m,
- **D16KDW** od 4,9 m do 6,3 m,
- **D17KDW** od 7,0 m do 9,5 m.

**§ 32.** 1. Wyznacza się teren o symbolu **D1ITK**, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

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

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

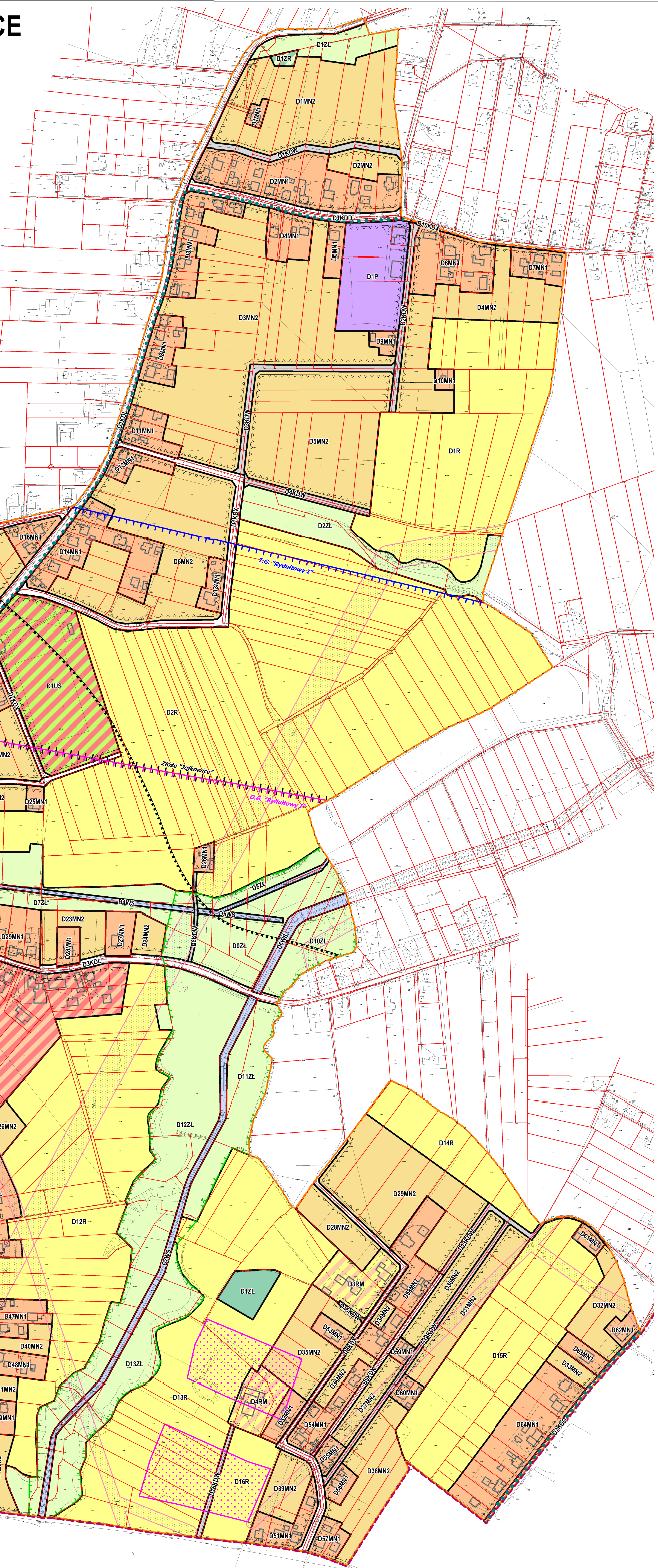
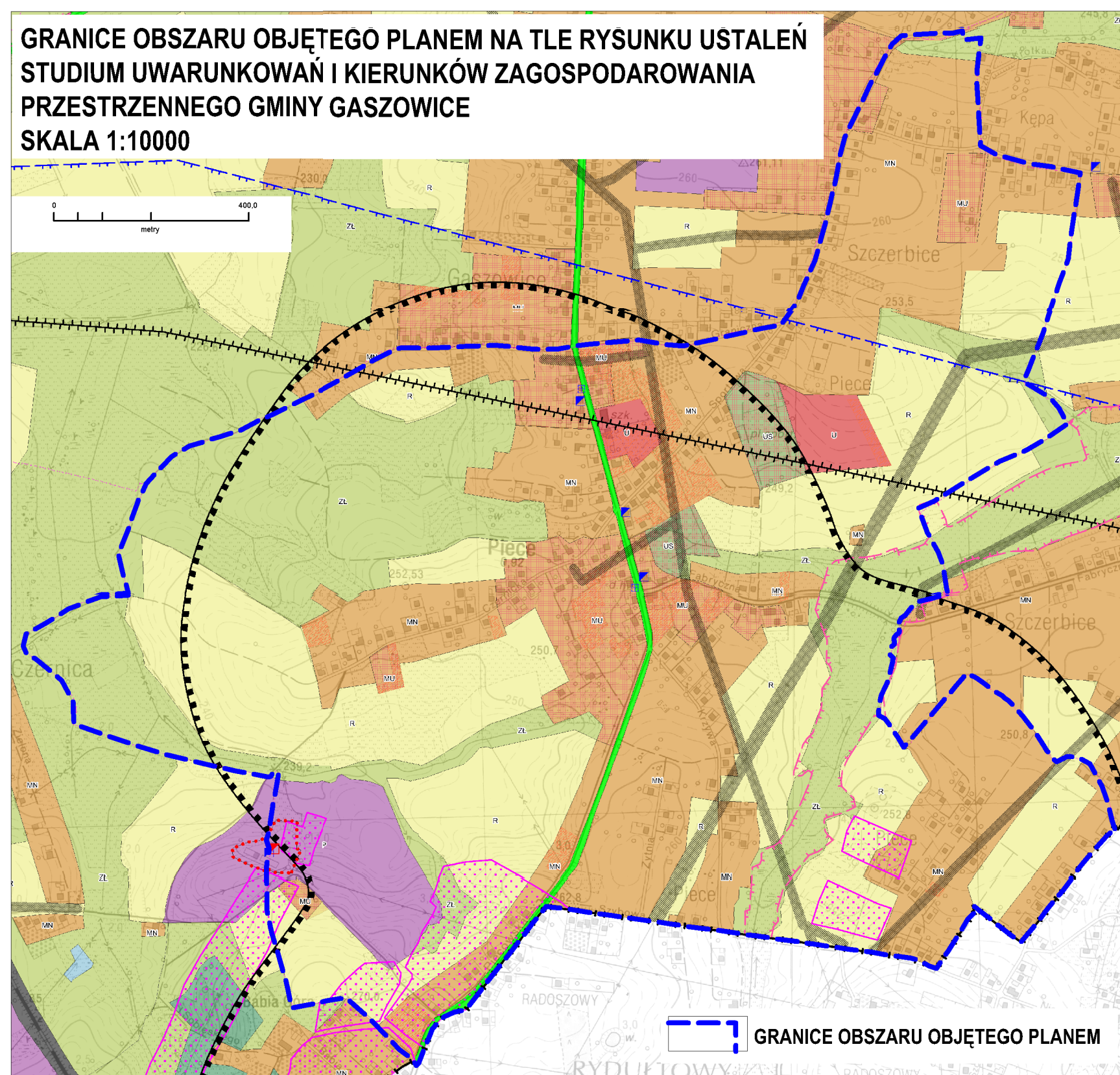
### **Rozdział 13. Przepisy końcowe**

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

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



**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY GASZOWICE Z DNIA .....**



- |  |   |
|--|---|
| <b>NACZYNIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU</b>  |   |
|  | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM   |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA                                   |
|  | NIEPRZEKŁADNE LINIE ZABUDOWY  |
| <b>RODZAJE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENÓW</b>  |   |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ DLA UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ  |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ DLA LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY   |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - USŁUGOWEJ   |
|  | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ   |
|  | TERENY SPORTU I REKREACJI   |
|  | TERENY ROLNICZE   |
|  | TERENY OBSŁUGI I PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBACKICH      |
|  | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH   |
|  | TERENY OBJĘTOŚCI PRODUKCJI, WSKŁADÓW I MAGAZYNÓW  |
|  | TERENY LASÓW I ZADRZEWIEŃ   |
|  | TERENY ZALEŚIEŃ   |
|  | TERENY ZIELENI NISKIEJ  |
|  | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH  |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"  |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"   |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"   |
|  | TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH  |
|  | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH  |
|  | TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA   |
|  | OBIEKTY ZABYTEKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU  |
|  | - BUDYNKI MIESZKALNE PRZY UL. RYDULTOWSKIEJ 10, 17, 21, 40, 64  |
|  | - DAWNA SZKOŁA PODSTAWOWA PRZY UL. RYDULTOWSKIEJ  |
|  | - KAPLICA PRZYDROŻNA P.W. ŚW. JANA NIEPOMUCENA OBOK BUDYNKU PRZY ULICY RYDULTOWSKIEJ 40                                     |
|  | - KAPLICA PRZYDROŻNA OBOK BUDYNKU PRZY ULICY RYDULTOWSKIEJ 6  |
| <b>OZNACZENIA USTALEŃ PLANU NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH</b>   |   |
|  | OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO  |
|  | - DAWNY ZESPÓŁ SZYBU WENTYLACYJNEGO II (D. SZYB CECYLIA) - NR REJESTRU A/1328/84 (CZĘŚĆ BUDYNKU)                            |
|  | GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH   |
|  | GRANICE ZŁOŻ WĘGLA KAMIENNEGO   |
|  | GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "RYDULTOWY I"  |
|  | GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "RYDULTOWY I"   |
|  | GRANICE STREF TECHNOLOGICZNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ  |
|  | GRANICE OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH - OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI                                       |
|  | GRANICE TERENÓW PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI   |
| <b>UWAGA: OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "SYSTEMSKIE KOŁOZYCZCE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"</b> |   |
| <b>OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU</b>   |   |
|  | GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY   |
|  | GRANICE NIERUCHOMOŚCI   |
|  | ISTNIEJĄCE BUDYNKI  |
|  | PLANOWANY ZASIĘG EKSPLOATACJI KWK "RYDULTOWY"   |
|  | PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA POTOKU GZEL"                                     |
|  | GŁÓWNE DROGI I TRASY ROWEROWE   |
|  | GRANICE STREF TECHNICZNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH   |
| <b>SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU</b>   |   |
|  | SYMBOL RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU  |
|  | KOLEJNY NUMER TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI W ZBIORZE TEGO SAMEGO RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU |
| <b>OZNACZENIE SŁOWNOTWÓRNE - D - PIECE</b>   |   |



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Gminy Gaszowice  
 z dnia ..... 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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	22.12.2016	Zwrócił się z prośbą o przekształcenie terenów na budowlane na całości działki zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	1167/208	D4MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nowej zabudowy  D2KDW - tereny dróg wewnętrznych  D1R - tereny rolnicze			Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy powiększono teren budowlany tylko na części działki.
2	2/1	05.01.2017	Wnosi o wprowadzenie terenów oznaczonych symbolem "RPO" z dodatkową możliwością budowy obiektów turystyki na działkach 370/56, 371/57, 369/57, 67, 68, 1188/63, 30 i 31. W przypadku braku takiej możliwości o uzupełnienie w części opisowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zapisu w pkt XIV.10. o możliwość realizacji obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów i zabudowy agroturystycznej.	370/56 371/57 369/57	D6R - tereny rolnicze D4ZŁ - tereny zieleni niskiej D3WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych			Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się poza obszarem urbanizacji gminy.
3	2/2	05.01.2017	Wnosi o wprowadzenie terenów oznaczonych symbolem "RPO" z dodatkową możliwością budowy obiektów turystyki na	67 68	D6R - tereny rolnicze			Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się poza obszarem urbanizacji

			<p>działkach 370/56, 371/57, 369/57, 67, 68, 1188/63, 30 i 31. W przypadku braku takiej możliwości o uzupełnienie w części opisowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zapisu w pkt XIV.10 o możliwość realizacji obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów i zabudowy agroturystycznej.</p>					gminy.
4	2/3	05.01. 2017	<p>Wnosi o wprowadzenie terenów oznaczonych symbolem "RPO" z dodatkową możliwością budowy obiektów turystyki na działkach 370/56, 371/57, 369/57, 67, 68, 1188/63, 30 i 31. W przypadku braku takiej możliwości o uzupełnienie w części opisowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zapisu w pkt XIV.10 o możliwość realizacji obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów i zabudowy agroturystycznej.</p>	1188/63	D6R - tereny rolnicze			<p>Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się poza obszarem urbanizacji gminy.</p>
5	2/4	05.01. 2017	<p>Wnosi o wprowadzenie terenów oznaczonych symbolem "RPO" z dodatkową możliwością budowy obiektów turystyki na działkach 370/56, 371/57, 369/57, 67, 68, 1188/63, 30 i 31. W przypadku braku takiej możliwości o</p>	30 31	D6R - tereny rolnicze			<p>Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się poza obszarem urbanizacji gminy.</p>

			uzupełnienie w części opisowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zapisu w pkt XIV.10 o możliwość realizacji obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów i zabudowy agroturystycznej.					
6	3	11.01. 2017	W projekcie planu przeznaczono tylko część działki na działkę budowlaną. Wnioskuje o przekształcenie działki w całym obszarze na działkę budowlaną.	1274/208	D6MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej D4MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy D1R - tereny rolnicze			Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ powiększenie terenów wskazanych do zabudowy w projekcie planu naruszałaby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7	4/1	11.01. 2017	Składa wniosek o wskazanie w części opisowej planu źródeł zaopatrzenia w ciepło, które nie powodują emisji dużej ilości zanieczyszczeń. Proponuje wskazanie: pompy ciepła, gaz, olej opałowy, kolektory solarne, panele fotowoltaiczne lub inne ekologiczne źródła energii.	-	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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Gaszowice

z dnia.....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 Piece”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Piece, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

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

2. Gmina Gaszowice może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na podstawie Uchwały Nr XXXV/238/2005 Rady Gminy Gaszowice z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - część sołectwa Piece - symbol C.

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 wydzielienia 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.