



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 lipca 2005 r.

Nr 85

Treść:
Poz.:

Str.

Uchwały Rad Gmin

2330	– Uchwała Nr VI/1/2005 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 31 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Licealnej, Słowackiego, Kopcowej i rzeki Mlecznej w Bieruniu	12513
2331	– Uchwała Nr VI/2/2005 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 31 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Łysinowej i Polnej w Bieruniu	12524
2332	– Uchwała Nr XXXII/294/2005 Rady Gminy Nędza z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice	12533
2333	– Uchwała Nr XXV/353/2005 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 5 w sołectwie Pawłowice, w gminie Pawłowice	12548
2334	– Uchwała Nr XXV/354/2005 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 8 w sołectwie Pawłowice, w gminie Pawłowice	12569
2335	– Uchwała Nr XXV/355/2005 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 9 w sołectwie Pawłowice, w gminie Pawłowice	12588
2336	– Uchwała Nr XXXVIII/358/05 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych we wschodniej części dzielnicy Szarlej w rejonie ulic: Wyszyńskiego – Czołgistów	12611
2337	– Uchwała Nr XXXII/469/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu	12619

2330

UCHWAŁA NR VI/1/2005 Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 31 maja 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Licealnej, Słowackiego, Kopcowej i rzeki Mlecznej w Bieruniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) w nawiązaniu do Uchwały Nr VI/2/2004 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 27 maja 2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Licealnej, Słowackiego, Kopcowej i rzeki Mlecznej w Bieruniu na wniosek Burmistrza Miasta Bieruń

Rada Miejska w Bieruniu
uchwała:

**Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych w rejonie ul. Licealnej,
Słowackiego, Kopcowej i rzeki Mlecznej
w Bieruniu.**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,84 ha, którego granice wyznaczają:

- od północy: ul. Licealna,
- od wschodu: ul. Słowackiego i ul. Kopcowa,

- od południa: potok Stawowy,
- od zachodu: rzeka Mleczna.

§ 2

1. Ustalenia planu regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały oraz załącznikami:
 - 1) Rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
 - 2) Ideogram uzbrojenia – Zaopatrzenie w wodę, gaz i odprowadzenie ścieków w skali 1:1000 – załącznik nr 2,
 - 3) Ideogram uzbrojenia – Elektroenergetyka i telekomunikacja w skali 1:1000 – załącznik nr 3,
 - 4) Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4,
 - 5) Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 5.
2. W rysunku planu wymienionym w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) Ustalenia planu obejmujące:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - b) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu,
 - c) granica strefy „A1” – pełnej ochrony konserwatorskiej,
 - d) granica strefy „B2” – pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - e) granica strefy „E” – ochrony ekspozycji,
 - f) granica strefy „W” – ochrony archeologicznej,
 - g) stanowiska archeologiczne,
 - h) obiekty proponowane do wpisania do rejestru zabytków,
 - i) obiekty zainteresowania konserwatorskiego,
 - j) zabytkowe kapliczki przydrożne.
 - 2) Ustalenia przepisów odrębnych obejmujące:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) granice stref uciążliwości napowietrznych linii energetycznych 20 kV,
 - c) zamczysko stożkowe zwane „Kopiec” wpisane do rejestru zabytków (nr rej. 372/53).
3. W ideogramie uzbrojenia wymienionym w ust. 1 pkt 2 i 3 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) wymienione w ust. 2 pkt 1a-1j i pkt 2a – 2c,
 - 2) istniejące urządzenia i trasy infrastruktury technicznej,
 - 3) projektowane trasy sieci infrastruktury technicznej oraz rejon lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej określone symbolem tego urządzenia.

§ 3

1. Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych sieci i rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz parametrów technicznych w projektach budowlanych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych planem terenów.
2. Zezwala się w uzasadnionych przypadkach w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych planem terenów na zmianę lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz korekty istniejących granic stref uciążliwości w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.
3. Zaleca się, aby nowoprojektowane i zmieniające trasę istniejące sieci infrastruktury były prowadzone w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących ulic.

§ 4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy wraz z aktami wykonawczymi,
- 2) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia,
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 4) **strefach uciążliwości napowietrznych sieci energetycznych 20 kV** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż linii energetycznej wolny od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 16m (po 8m od osi linii) przeznaczony na strefę techniczno-eksploatacyjną.

§ 5

1. Ustalenia planu, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 – 3 opracowano z uwzględnieniem prognozy oddziaływania planu na środowisko, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz opinią ekofizjograficzną dla w/w terenu.
2. Regulacje zawarte w niniejszym planie są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Bieruń – Aktualizacja”, przyjętego uchwałą Nr VIII/2/2002 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 24 września 2002 r.

3. Wznoszenie lub przebudowa w granicach terenu górniczego trwałych budowli lub urządzeń może nastąpić tylko po wcześniejszym uzgodnieniu z Dyrektorem właściwego Okręgowego Urzędu Górniczego.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi oznaczone symbolem:
1 MNU – o pow. 0,44 ha,
2 MNU – o pow. 1,98 ha.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się ponadto realizację:
 - 1) obiektów usługowych handlu, gastronomii i rzemiosła nieprodukcyjnego, za wyjątkiem handlu hurtowego, spełniających wymagania ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) ulic dojazdowych, miejsc postojowych i garaży,
 - 4) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
 - 5) obiektów i budynków gospodarczych,
 - 6) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości do 3m od tej granicy, przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych, w zakresie wymaganych odległości między projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami działki sąsiedniej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenów:
 - 1) powierzchnia terenu działki czynna biologicznie nie może być niższa niż 30%,
 - 2) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych + poddasze użytkowe w spadku dachu, ale nie więcej niż 12,0m,
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, o łącznej wysokości do 7,0m,
 - 4) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° ÷ 40°,
 - 5) realizacja usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1 na działkach wydzielonych lub jako wbudowane

- w budynki mieszkalne,
- 6) powierzchnia całkowita lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 7) odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni ustala się na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 8) miejsca postojowe do obsługi budownictwa mieszkaniowego i usługowego należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
- 9) emisja zanieczyszczeń powietrza powodowana działalnością rzemiosła i usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1 nie może przekraczać dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
- 10) poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać wartości określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.
4. Na terenach oznaczonych symbolem **MNU**, utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszelkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. W przypadku realizacji obiektu usługowego na działce wydzielonej na terenach oznaczonych symbolem **2MNU** dopuszcza się w nim realizację mieszkania w poddaszu użytkowym w spadku dachu.
6. Realizacja 3 linii zabudowy od ulicy Kopcowej na terenie oznaczonym **2MNU** dopuszczalna jest po wykonaniu ciągu pieszo-jezdnego przebiegającego wzdłuż wschodniej granicy terenu **ZP** o którym mowa w § 18 ust. 4.

§ 7

Utrzymuje się tereny zabudowy usługowej zdrowia oznaczone symbolem **UZ** – o pow. – 0,27 ha obejmujące istniejący ośrodek medyczny. Dopuszcza się zmianę funkcji ośrodka medycznego na inne usługowe, przy zachowaniu zasady, że wszelkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 8

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej handlu, gastronomii oraz parkingu, za wyjątkiem handlu hurtowego, spełniające wymagania ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych, oznaczone symbolem **UHG/Kp** – o pow. 0,80 ha.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 utrzymuje się istniejący pawilon gastronomiczny położony na działce nr 295/48, z możliwością przekształcenia na inne funkcje usługowe. Dopuszcza się wyburzenie obiektu i budowę nowego o funkcji usługowej, o następujących parametrach i wskaźnikach kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchni zabudowy do 150m²,
 - 2) wysokość zabudowy 1 kondygnacja + poddasze użytkowe w spadku dachu ale nie więcej niż 10,0m,
 - 3) dach wielospadowy o nachyleniu połaci od 15° – 45°.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 utrzymuje się istniejący plac targowy położony na działce nr 296/48, z możliwością zabudowy usługowej, za wyjątkiem handlu hurtowego, spełniającej wymagania ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych,.
4. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość do dwóch kondygnacji naziemnych, ale nie więcej niż 15,0m,
 - 2) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° + 40°, z dopuszczeniem dachów pulpitowych,
 - 3) maksymalna powierzchnia nowej zabudowy – 1600m²,
 - 4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie min. – 15%,
 - 5) minimalna liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych – 45. Lokalizacja miejsc postojowych przede wszystkim wzdłuż ulicy Licealnej,
 - 6) architektura nowych i przebudowywanych obiektów winna być dostosowana do charakteru zabudowy centrum miasta, zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego, o których mowa w Rozdziale 4.

§ 9

Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenów usług kultury oznaczone symbolem **UK** o pow. 0,19 ha obejmujące teren zamczyska stożkowego zwanego „Kopcem”, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 372/53 w dniu 12 stycznia 1953 r.

§ 10

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem:
 - 1ZP** – o pow. 2,078 ha,
 - 2ZP** – o pow. 1,36 ha.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) urządzeń sportowych o nawierzchni trawiastej,

- 2) ścieżek pieszych i rowerowych,
- 3) zieleni urządzonej niskiej,
- 4) budowli i urządzeń hydrotechnicznych związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- 5) budowli ziemnych odtwarzających zabytkowy kopiec, w uzgodnieniu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 11

1. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenów wód powierzchniowych rzeki Mlecznej oznaczone symbolem:
 - 1WS** – o pow. 0,72 ha,
 - 2WS** – o pow. 0,17 ha.
2. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenów wód powierzchniowych potoku Stawowego oznaczonego symbolem 3WS – o pow. 0,23 ha.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 i 2 dopuszcza się realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) obowiązek utrzymania standardów emisyjnych przez istniejące, przebudowane i nowo zbudowane obiekty budowlane,
 - 2) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny,
 - 3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu,
 - 4) obowiązek stosowania na terenach miejsc postojowych o powierzchni większej niż 0,1 ha szczelnych nawierzchni i urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
 - 5) zakaz budowy lokalnych kotłowni i palenisk domowych opalanych węglem lub olejem opałowym o wysokiej zawartości siarki,
 - 6) zakaz odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
 - 7) gromadzenie odpadów z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, selektywnie w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach. Okresowo odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospo-

- darczym wykorzystaniem,
- 8) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
 - 9) zakaz lokalizowania parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich naczep.
2. Ustala się, że prowadzona działalność gospodarcza nie może stwarzać uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, wibracji – powyższe nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13

1. Wyznacza się strefę „A1” – pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmującą szachownicowy układ urbanistyczny z centralnie położonym rynkiem (zlokalizowanym poza obszarem opracowania) figurującym w rejestrze zabytków (Nr 731/66). W strefie obowiązują następujące wytyczne konserwatorskie:
 - 1) zachowanie rozplanowania ulic i placów, w szczególności zachowanie historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju, z zachowaniem szerokości ulicy, czyli historycznych linii zabudowy oraz wysokości ścian (w zabudowie plombowej o wysokości zbliżonej do historycznej); na ograniczeniu ruchu kołowego,
 - 2) zachowanie historycznych podziałów działek (ewentualnie w nawiązaniu do dawnych podziałów),
 - 3) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetkę całego zespołu oraz jego fragmentów,
 - 4) restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych oraz obiektów lokalnej wartości kulturowej, znajdujących się pod ochroną konserwatorską
 - 5) restauracja i rekonstrukcja historycznych, krajobrazowych założeń urbanistycznych,
 - 6) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej.
2. W strefie „A1” – pełnej ochrony konserwatorskiej zasadą nadrzędną przy podejmowaniu wszelkich działań inwestycyjnych, remontowych i konserwa-

torskich pozostaje ochrona wartości kulturowych. Podejmowanie wszelkich prac w obrębie strefy wymaga wcześniejszych uzgodnień i akceptacji ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W granicach opracowania znajduje się zespół zabudowy zachodniej pierzei ul. Słowackiego, którego granica zachodnia biegnie tyłami parcel. Teren wpisany jest do rejestru zabytków. Wszelkie działania winny być prowadzone na podstawie pozwolenia konserwatorskiego.

§ 14

1. Wyznacza się strefę „B2” – pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny przylegające od zachodu do centralnej części Starego Miasta objętego strefą „A1”. Zawiera obszar pomiędzy zwartą zabudową Starego Miasta a rzeką Mleczną i potokiem Stawowym z tzw. „zaczyskiem stożkowym” zwanym „Kopcem”. W obrębie strefy „B” ochronie podlega utrzymanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania oraz charakter i skala zabudowy. Priorytet zagadnień konserwatorskich nakłada się na obustronną zabudowę frontową ul. Kopcowej. Wszelkie zmiany należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Dopuszcza się wyburzenie zabudowy kamiennoceglanych stodół zlokalizowanych pomiędzy ul. Kopcową i rzeką Mleczną przy granicy terenu UZ, pod warunkiem uprzedniego wykonania ich dokumentację, którą należy dostarczyć do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do celów archiwalnych.

§ 15

Wyznacza się strefę „E” – ochrony ekspozycji widoku sylwety Bierunia Starego. Na obszarze strefy szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstała zabudowa kubaturowa w strefie powinna posiadać odpowiednią skalę oraz gabaryty nie zagrażające ekspozycji widokowej zespołu zabudowy o wartościach kulturowych.

§ 16

Wyznacza się strefę „W” – ochrony archeologicznej obejmującą teren stanowiska nr 1 „gródek na kopcu” przy ul. Kopcowej wpisany do rejestru zabytków pod numerem 819/68. W strefie tej należy wykluczyć wszelkie zainwestowanie terenu i zapewnić właściwą ekspozycję obiektu. Działania przy zieleni wysokiej „Kopca” podlegają uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

§ 17

1. Utrzymuje się ochronę konserwatorską „zaczys-

ska stożkowego” zwanego „Kopcem” wpisane do Rejestru Zabytków Nr 372/53.

2. Otacza się ochroną konserwatorską kapliczkę znajdującą się przy ul. Kopcowej, z figurą Św Jana Nepomucena wpisaną do rejestru zabytków ruchomych, nr rej. B/480/74 z dnia 24.04.1974 r. Wszelkie prace przy obiekcie winny być prowadzone na podstawie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18

1. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg ul. Licealnej, Słowackiego i Kopcowej oznaczone symbolem **KD1/2** o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m i szerokości jezdni 6,0m. Dopuszcza się ich modernizację i przebudowę.
2. Wyznacza się wewnętrzną ulicę dojazdową oznaczoną symbolem **KDW/KX** o szerokości 6,0m. Do momentu realizacji ulicy utrzymuje się istniejący, publiczny ciąg pieszo-rowerowy łączący ul. Kopcową z ul. Za Kopcem.
3. Wyznacza się publiczny ciąg pieszo-rowerowy przebiegający wzdłuż wschodniej granicy terenów oznaczonych symbolem 1ZP.
4. Wyznacza się ciąg pieszo-jezdny o symbolu **KDW** o szerokości 6,0m.

§ 19

Ustala się następujące zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej miasta,
 - b) przyjmuje się rozbudowę sieci wodociągowej w oparciu o wodociągi Ø160 w ul. Licealnej oraz wodociągi Ø100 w ul. Kopcowej i Słowackiego.
- 2) Odprowadzenie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej miasta,
 - b) przyjmuje się rozbudowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej.
- 3) Zaopatrzenie w gaz:
 - a) przyjmuje się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej gazu niskiego ciśnienia, po uzyskaniu warunków technicznych we właściwej jednostce zarządzającej siecią gazową.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) utrzymuje się dotychczasowy przebieg linii napowietrznych i kablowych 20kV i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowej 20/0,4kV nr 0481 Rynek, oznaczonej symbolem

E – o pow. 0,01 ha,

- b) przyjmuje się zasilanie odbiorców z istniejącego, miejskiego systemu sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - c) na terenie oznaczonym UHGR/Kp przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowej 20/0,4kV, kontenerowej wolnostojącej bądź wbudowanej w projektowaną zabudowę usługową, zasilaną linią kablową 20kV, wyprowadzoną z istniejącego układu sieci 20kV. Typ i lokalizacja stacji, sposób zasilania, miejsce włączenia w system sieci 20kV oraz wszelkie szczegóły techniczne zostaną określone na etapie projektu budowlanego w warunkach technicznych zasilania, wydanych przez właściwy zakład energetyczny,
 - d) przyjmuje się rozbudowę systemu sieci niskiego napięcia o nowe linie zasilające kablowe 1kV wyprowadzone z istniejących bądź projektowanych stacji transformatorowych,
 - e) zasilanie nowymi liniami 20kV i 1kV będzie realizowane:
 - sieć średniego napięcia – liniami kablowymi lub napowietrznymi,
 - sieć niskiego napięcia – liniami kablowymi lub napowietrznymi albo liniami izolowanymi,zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz standardami przyjętymi do stosowania przez GZE S.A., a sposób realizacji będzie zależał od przyjętego rozwiązania technicznego i oceny ekonomicznej.
- 5) Obsługa telekomunikacyjna:
 - a) przyjmuje się zapewnienie obsługi abonenckiej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń teletechnicznych,
 - b) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.

Rozdział 6

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MNU** stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent
2. Dla pozostałych terenów objętych planem stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%, słownie: zero procent.

Rozdział 7

§ 23

Ustalenia końcowe

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bieruń.

§ 21

Do czasu wydania pozwoleń na budowę poszczególnych obiektów, na terenach objętych planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 24

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

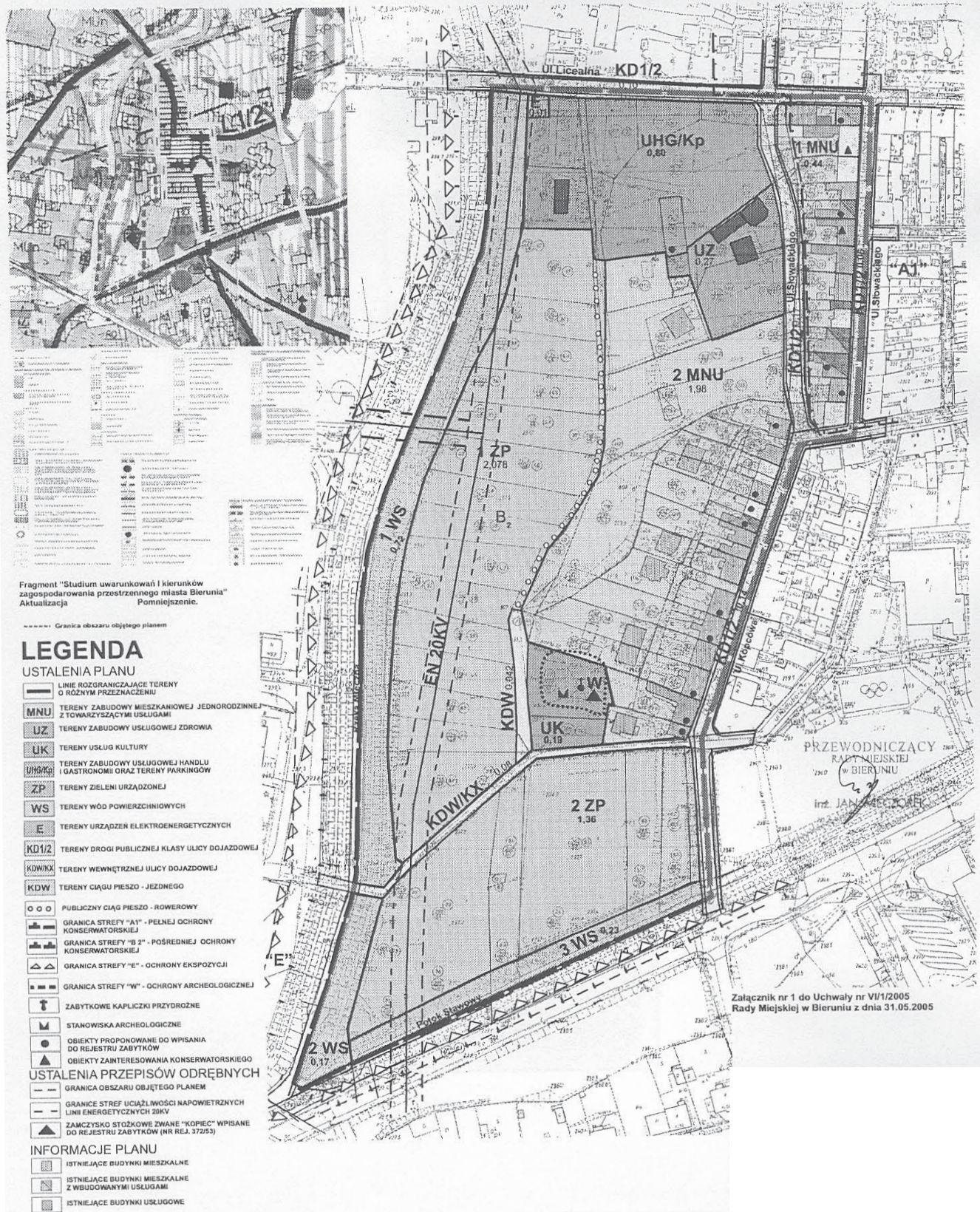
§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, publikacji na stronie internetowej i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bieruniu.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU**

inż. JAN WIECZOREK

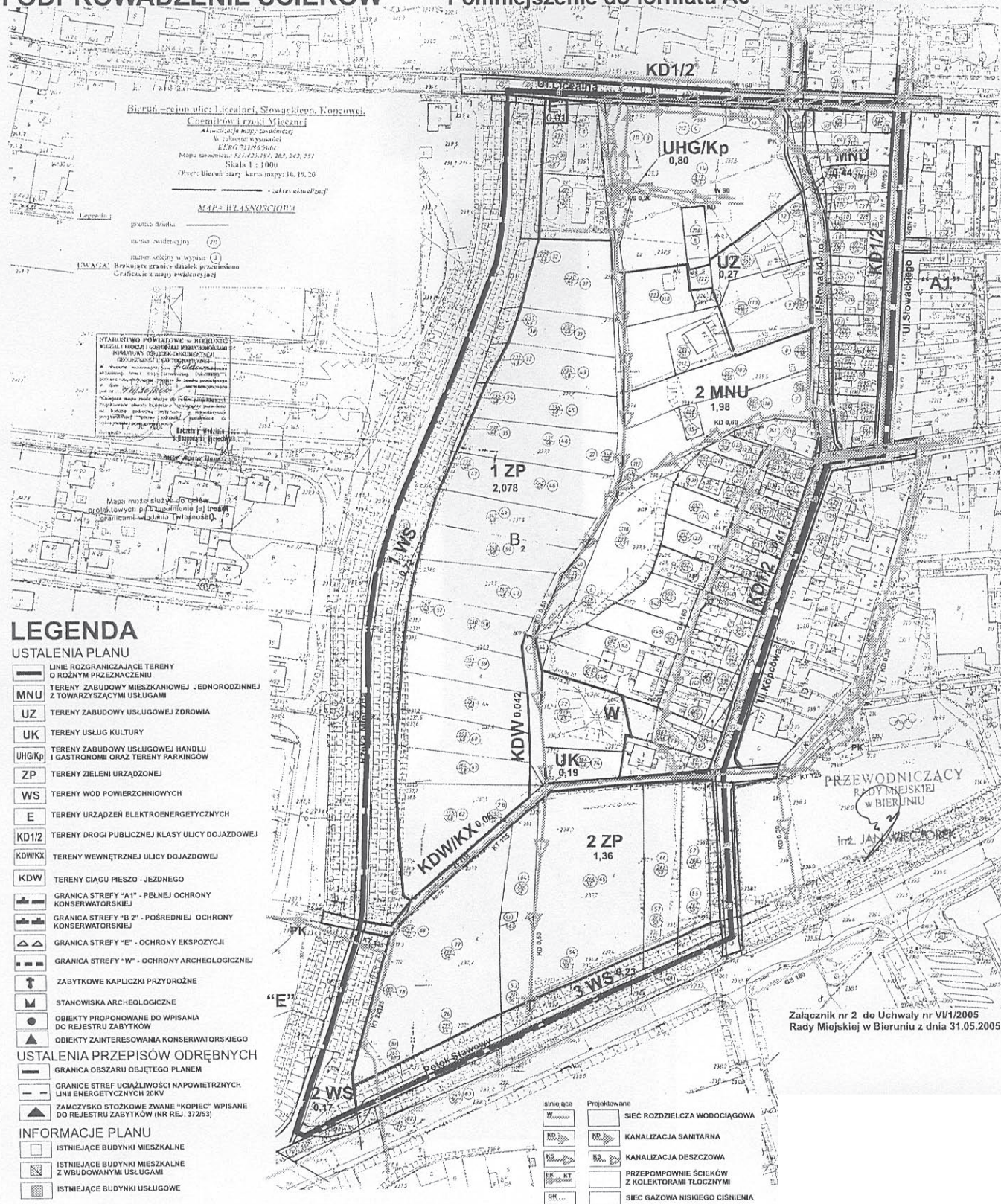
SKALA 1:1000



IDEOGRAM UZBROJENIA- ZAOPATRZENIE W WODĘ,GAZ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW Pomniejszenie do formatu

Pomniejszenie do formatu A3

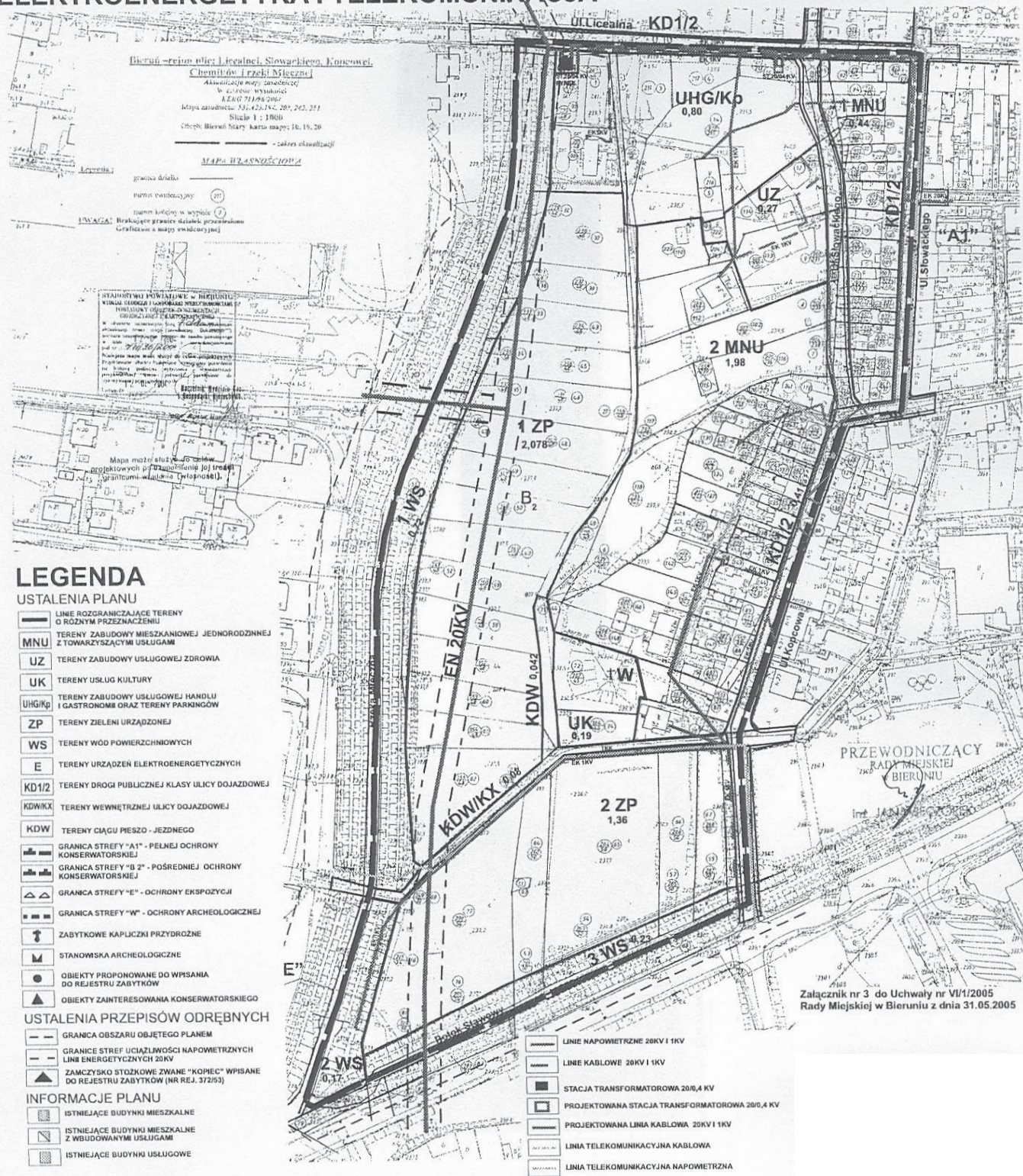
SKALA 1:1000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE ULICY LICEALNEJ SŁOWACKIEGO, KOPCOWEJ I RZECI MLECZNEJ W BIERUNIU

IDEOGRAM UZBROJENIA ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA

Pomniejszenie do formatu A3
SKALA 1:1000



**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr VI/1/2005
Rady Miejskiej w Bieruniu
z dnia 31 maja 2005 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów położonych w rejonie
ul. Licealnej, Słowackiego, Kopcowej
i rzeki Mlecznej w Bieruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80. poz. 717 z późn. zmianami)

**Rada Miejska w Bieruniu
postanawia**

Nie uwzględniać uwag:

Państwa Stefana i Krystyny Pietruszka w zakresie przekształcenia działki nr 268/50 na tereny zabudowy mieszkaniowej, z następujących względów:

- a) działka nr 268/50 jest położona wzdłuż ulicy Kopcowej, pomiędzy wałem przeciwpowodziowym Potoku Stawowego a publicznym ciągiem pieszo-jezdnym prowadzącym do rzeki Mlecznej. Ponieważ Potok Stawowy posiada wały przeciwpowodziowe zachodzi konieczność uwzględnienia art. 85 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001 r. nr 115, poz. 1229), który ustala, że w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego zabrania się wykonywania obiektów budowlanych. Po uwzględnieniu ww. odległości od stopy wału, pozostaje końcówka działki o szerokości 12,0 m i długości w osi ok. 20,0 m. Kształt i wymiary tej części działki nie pozwalają na prawidłowe zagospodarowanie terenu.
- b) zabudowa w tym miejscu przesłaniałaby widok na zabytkowy kopiec, co byłoby niezgodne z ustaleniami konserwatorskimi dotyczącymi stref „B 2” pośredniej ochrony konserwatorskiej i „E”

ochrony ekspozycji, w obrębie których położona jest przedmiotowa działka.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU**

inż. JAN WIECZOREK

**Załącznik nr 5
do Uchwały Nr VI/1/2005
Rady Miejskiej w Bieruniu
z dnia 31 maja 2005 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu
o sposobie realizacji i zasad finansowania
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy**

Rada Miejska w Bieruniu działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 wraz z późniejszymi zmianami) ustala:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i kanalizacji należą do zadań własnych miasta i obejmują realizację określonych w planie dróg publicznych.
2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w pkt 1 będą środki własne budżetu miasta Bierunia, środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 obejmuje lata 2005 – 2020. Realizacja nastąpi sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz tempa realizacji inwestycji na obszarze objętym planem.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU**

inż. JAN WIECZOREK

2331

UCHWAŁA NR VI/2/2005 Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 31 maja 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Łysinowej i Polnej w Bieruniu

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) w nawiązaniu do Uchwały Nr VII/4/2001 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 31 lipca 2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Łysinowej i Polnej w Bieruniu na wniosek Burmistrza Miasta Bieruń

Rada Miejska w Bieruniu
uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Łysinowej i Polnej w Bieruniu.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar o powierzchni 18,66 ha, a jego granica wyznaczona jest na Rysunku Planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustalenia planu regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały oraz załącznikami:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
- 2) Ideogram uzbrojenia – Zaopatrzenie w wodę, gaz i odprowadzenie ścieków w skali 1:1000 – załącznik nr 2,
- 3) Ideogram uzbrojenia – Elektroenergetyka i telekomunikacja w skali 1:1000 – załącznik nr 3,
- 4) Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4,
- 5) Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które

należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 5.

2. W rysunku planu wymienionym w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) Ustalenia planu obejmujące:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- b) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu.

2) Ustalenia przepisów odrębnych obejmujące:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) granica obszaru górniczego KWK „Piast”,
- c) granica strefy uciążliwości napowietrznej linii energetycznych 20 kV,
- d) granica strefy kontrolowanej gazociągu średnioprężnego Ø200,
- e) granica strefy ochronnej wodociągu WØ 400,
- f) granice strefy uciążliwości linii kolejowej.

3. W ideogramie uzbrojenia wymienionym w ust. 1 pkt 2 i 3 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) wymienione w ust 2 pkt 1 a – 1 b i pkt 2a – 2f,
- 2) istniejące urządzenia i trasy infrastruktury technicznej,
- 3) projektowane trasy sieci infrastruktury technicznej oraz rejonu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej określone symbolem tego urządzenia.

§ 3

1. Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych sieci i rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz parametrów technicznych w projektach budowlanych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych planem terenów.

2. Zezwala się w uzasadnionych przypadkach w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych planem terenów na zmianę lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz korekty istniejących granic stref uciążliwości w uzgodnieniu z właścicielami zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.

3. Zaleca się, aby nowoprojektowane i zmieniające trasę istniejące sieci infrastruktury były prowa-

dzone w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących ulic.

§ 4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy wraz z aktami wykonawczymi,
- 2) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia,
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 4) **strefach uciążliwości napowietrznych sieci energetycznych 20 kV** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż linii energetycznej wolny od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 16,0m (po 8,0m od osi linii) przeznaczony na strefę techniczno-eksploatacyjną,
- 5) **strefie kontrolowanej gazociągu średnioprężnego Ø200** – należy przez to rozumieć strefę o szerokości 6,0m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w której nie należy wznosić budynków, urządzać składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu. Za zgodą operatora sieci gazowej dopuszcza się urządzenie parkingów nad gazociągami,
- 6) **strefie ochronnej wodociągu WØ400** – należy przez to rozumieć teren wzdłuż wodociągu wyłączony z zabudowy. Granica strefy przebiega w odległości 4,0m od osi wodociągu,
- 7) **strefie uciążliwości linii kolejowych** – należy przez to rozumieć teren wzdłuż kolei wyłączony z zabudowy. Granica strefy przebiega w odległości 10,0m od terenu kolejowego, nie mniej niż 20,0m od osi skrajnego toru.

§ 5

1. Ustalenia planu, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 – 5 opracowano z uwzględnieniem prognozy oddziaływania planu na środowisko, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz opinią ekofizjograficzną dla w/w terenu.
2. Regulacje zawarte w niniejszym planie są zgodne

z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bieruń – Aktualizacja”, przyjętego uchwałą Nr VIII/2/2002 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 24 września 2002r.

3. Wznoszenie lub przebudowa w granicach terenu górniczego trwałych budowli i urządzeń może nastąpić tylko po wcześniejszym uzgodnieniu z Dyrektorem właściwego Okręgowego Urzędu Górniczego.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, oznaczone symbolem:
1 MNU – o pow. 4,95 ha
2 MNU – o pow. 2,95 ha
3 MNU – o pow. 1,24 ha
4 MNU – o pow. 1,00 ha
5 MNU – o pow. 2,80 ha
6 MNU – o pow. 1,34 ha
7 MNU – o pow. 0,36 ha
8 MNU – o pow. 0,72 ha
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się ponadto realizację:
 - 1) obiektów usługowych handlu, gastronomii i rzemiosła nieprodukcyjnego, za wyjątkiem handlu hurtowego, spełniających wymagania ochrony środowiska określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) ulic dojazdowych, miejsc postojowych i garaży,
 - 4) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
 - 5) obiektów i budynków gospodarczych,
 - 6) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości od 0 do 3m od tej granicy, przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych w zakresie wymaganych odległości między projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami działki sąsiedniej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenów:
 - 1) powierzchnia terenu działki czynna biologicznie nie może być niższa niż 30%,
 - 2) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe w spadku dachu, ale nie więcej niż 12,0m,

- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, o łącznej wysokości do 7,0m,
 - 4) dachy wielospadowe o nachyleniu połąci od 20°-40°,
 - 5) realizacja usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1 na działkach wydzielonych lub jako wbudowane w budynki mieszkalne,
 - 6) powierzchnia całkowita lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - 7) odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni ustala się na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 8) miejsca postojowe do obsługi budownictwa mieszkaniowego i usługowego należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
 - 9) emisja zanieczyszczeń powietrza powodowana działalnością rzemiosła i usług, o których mowa w ust. 2 pkt 1 nie może przekraczać dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
 - 10) poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać wartości określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.
4. Na terenach oznaczonych symbolem **MNU**, utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszelkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. W przypadku realizacji obiektu usługowego na działce wydzielonej na terenach oznaczonych symbolem **MNU** dopuszcza się w nim realizację mieszkania w poddaszu użytkowym w spadku dachu.
6. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem **ZL**, o powierzchni 0,10 ha, przeznaczone na ochronę terenów sąsiednich poprzez zagospodarowanie terenu roślinnością w postaci drzew zimozielonych, liściastych i krzewów.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) obowiązek utrzymania standardów emisyjnych

- przez istniejące, przebudowane i nowo zbudowane obiekty budowlane,
- 2) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny,
- 3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu,
- 4) obowiązek stosowania na terenach miejsc postojowych (parkingów) o powierzchni większej niż 0,1 ha oraz warsztatów obsługi samochodów szczelnych nawierzchni i urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
- 5) zakaz budowy lokalnych kotłowni i palenisk domowych opalanych węglem lub olejem opałowym o wysokiej zawartości siarki,
- 6) zakaz odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- 7) gromadzenie odpadów z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, selektywnie w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach. Okresowo odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem,
- 8) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
- 9) zakaz lokalizowania parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich naczepek,
- 10) prowadzona działalność gospodarcza nie może stwarzać uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, wibracji – powyższe nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 8

W związku z obecnością stanowiska archeologicznego z okresu późnego średniowiecza i czasów nowożytnych w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania planu od strony wschodniej, wszelkie prace ziemne w jego rejonie winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9

1. Podziały terenów na działki budowlane w ramach

jednej własności mogą być dokonywane w trybie indywidualnym przez właścicieli z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami i ustaleń niniejszej uchwały.

2. Podziały terenów na działki wymagające zmiany granic własności mogą być dokonywane na zgodny wniosek właścicieli lub w trybie przepisów szczególnych i ustaleń niniejszej uchwały.
3. Tam, gdzie istniejący, geometryczny kształt działek wyklucza możliwość podziału na działki budowlane, podziały terenów wymagają przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na zgodny wniosek właścicieli w trybie przepisów szczególnych i ustaleń niniejszej uchwały. Ustala się, że najmniejszy teren, który może być poddany procesom scalania i podziału jest wyznaczony osiami ulic jako zamknięty kwartał. Scalanie i podział należy przeprowadzić na następujących zasadach:
 - 1) nowo wyznaczone działki budowlane muszą mieć dostęp do drogi publicznej,
 - 2) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – i usługowej 1000m², a minimalna szerokość działki – 20m,
 - 3) minimalna wielkość działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – 600m², a minimalna szerokość działki – 20m,
 - 4) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 400m², a minimalna szerokość działki – 12m,
 - 5) w przeprowadzonych podziałach należy uwzględnić wyznaczone niniejszym planem drogi publiczne (KD) i wewnętrzne (KDW),
 - 6) zespół działek obsługiwany drogą dojazdową o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania.

§ 10

1. Na terenach objętych planem utrzymuje się istniejące dokonane podziały na działki budowlane.
2. Dopuszcza się zmianę dokonanych podziałów oraz łączenie działek.

§ 11

Zaleca się następujące zasady podziału terenów nie objętych scalaniem i wtórnym podziałem na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 1000 m², a minimalna szerokość działki – 20m,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – 600m², a minimalna szerokość działki – 20m,
- 3) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej – 400m², a minimalna szerokość działki – 12,0m,
- 4) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp

do drogi publicznej,

- 5) w przeprowadzonych podziałach należy uwzględnić wyznaczone niniejszym planem drogi publiczne i wewnętrzne,
- 6) zespół działek obsługiwany drogą dojazdową o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12

1. Podtrzymuje się dotychczasowy przebieg ulicy Łysinowej jako ulicę klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KL1/2**. Dopuszcza się przebudowę drogi do parametrów ulicy zbiorczej **KZ1/2** jednojezdniowej o dwóch pasach ruchu. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 20m, szerokość jezdni 7,0m, obustronny chodnik.
2. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg ulicy Szynowej oznaczonej symbolem **KL1/2**. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m, szerokość jezdni 6,0m. Dopuszcza się jej modernizację i przebudowę.
3. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg ulic Onufrego i Polnej oznaczonych symbolem **KD1/2**. Dopuszcza się przebudowę dróg do parametrów ulic dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m i szerokości jezdni min. 5,0m.
4. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg dróg wewnętrznych jako ulic dojazdowych pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem **KDW** z możliwością przebudowy dla uzyskania w liniach rozgraniczających szerokości min. 5,0m.
5. Wyznacza się nową ulicę dojazdową na działce nr 107, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m i szerokości jezdni min. 5,5m oznaczoną symbolem **KD1/2**.
6. Wyznacza się nową ulicę dojazdową pieszo-jezdną na działce nr 143/86, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,0m, oznaczoną symbolem **KDW**.
7. Dla nowo realizowanych budynków na istniejących i projektowanych ulicach dojazdowych pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem **KDW** ustala się nakaz cofnięcia bram wjazdowych na działkę

§ 13

Utrzymuje się tereny oznaczone symbolem **KK** o pow. – 0,06 ha jako tereny zamknięte.

§ 14

Ustala się następujące zasady obsługi systemami

infrastruktury technicznej;

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) utrzymuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej miejskiej,
 - b) przyjmuje się rozbudowę sieci wodociągowej w oparciu o wodociągi Ø100 w ul. Łysinowej i ul. Szynowej oraz wodociąg Ø400 w ul. Polnej,
 - c) przyjmuje się modernizację sieci wodociągowej w ul. Łysinowej.
- 2) Odprowadzenie ścieków:
 - a) przyjmuje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - b) przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej miasta,
 - c) przyjmuje się odprowadzenie wód opadowych do rzeki Mlecznej.
- 3) Przyjmuje się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej gazu średniego ciśnienia.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) utrzymuje się przebieg istniejących linii napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację słupowej stacji transformatorowej 20/0,4KV przy ul. Polnej,
 - b) przyjmuje się zasilenie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sN i nN. Dopuszcza się możliwość wymiany transformatora 250KVA w stacji transformatorowej przy ul. Polnej na jednostkę o większej mocy,
 - c) przewiduje się, w przypadku znacznego wzrostu zapotrzebowania mocy elektrycznej, budowę stacji transformatorowej 20/0,4KV przy ul. Szynowej, zasilonej linią odczepową 20KV, napowietrzną lub kablową, wyprowadzoną z istniejącej linii napowietrznej 20KV,
 - d) przyjmuje się rozbudowę systemu sieci niskiego napięcia o nowe linie zasilające kablowe ziemne i napowietrzne, wyprowadzone z istniejących i nowych stacji transformatorowych.
- 5) Obsługa telekomunikacyjna:
 - a) przyjmuje się obsługę telekomunikacyjną poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń teletechnicznych,
 - b) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.

Rozdział 6

Stawki procentowe, na podstawie których

ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MNU** stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **KD1/2, KDW i ZI** stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%, słownie: zero procent.

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 16

Do czasu wydania pozwoleń na budowę poszczególnych obiektów, na terenach objętych planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, publikacji na stronie internetowej i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bieruniu.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bierunia.

§ 19

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU**

inż. JAN WIECZOREK



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE ULICY ŁYSYNOWEJ I POLNEJ W BIERUNIU IDEOGRAM UZBROJENIA Pomniejszenie do formatu A3 SKALA 1:1000 ZAOPATRZENIE W WODĘ, GAZ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

Obiekt: Bioruń Stary km 3,5,19
FRAGMENT MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000
sekcja mapy 531.423.193, 194, 241, 242

Uwaga: Granice działek wniesiono graficznie z mapy ewidencyjnej i nie mają mocy dowodowej przy ustalaniu granic.





**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr VI/2/2005
Rady Miejskiej w Bieruniu
z dnia 31 maja 2005 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów położonych w rejonie
ul. Łysinowej i Polnej w Bieruniu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80. poz. 717 z późn. zmianami)

**Rada Miejska w Bieruniu
postanawia**

Nie uwzględniać uwag:

- 1) Pana Jana Wieczorka w sprawie połączenia ul. Rycerskiej z ul. Polną i połączenia drogi pieszo jezdnej KDW po działkach nr 541/120 i 529/120 z ul. Polną, ze względu na brak zgody właścicieli działek, przez które by te połączenia przechodziły
- 2) Pana Jana Wieczorka dotyczących zakończenia nawrotnikiem dróg umożliwiających dojazd do drogi publicznej tj. ulicy Polnej z działek nr 614/120 i 615/120 oraz z działki nr 1819/139 do ulicy Świerczyńskiejk. Ww. drogi nie wymagają nawrotników, ponieważ zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz.2603) są drogami wewnętrznymi wydzielonymi przy podziale na działki budowlane, w celu dojazdu do drogi publicznej.
- 3) Państwa Krystyny i Bernarda Jagoda dotyczących nie wyrażenia zgody na zabranie części działek nr 110, 108, 105 i 588/109 pod realizację drogi dojazdowej D1/2 w ciągu ulicy Polnej ponieważ:
 - a) przebudowa ulicy Polnej do parametrów ulicy dojazdowej o szerokości minimum 8,0m w liniach rozgraniczających i szerokości jezdni min. 5,0m jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej terenów między ulicą Polną a Łysinową zapewniającej bezpieczeństwo publiczne,
 - b) wydzielenie ok. 85m² działki nr 110 pod skrzyżowanie ulicy Polnej z projektowaną na działce nr 107 ulicą D1/2 jest niezbędne do wyprofilowania łuku jezdni i zachowania widoczności na skrzyżowaniu,
 - c) poprowadzenie ulicy dojazdowej na działce 107 i przebudowa ulicy Polnej umożliwi podział działki nr 110 na działki budowlane a jednocześnie podniesie wartość działek budowlanych w tym rejonie.
- 4) Państwa Piotra i Lidii Konieczny dotyczących nie wyrażenia zgody na poszerzenie ulicy Polnej i

budowy drogi dojazdowej do zbiornika Łysina na działce nr 107, ponieważ:

- a) budowa drogi dojazdowej D1/2 w ciągu działki nr 107 pozwala na podzielenie działek nr 344/106 i 345/103 na działki budowlane dostępne bezpośrednio z drogi publicznej przez co podniesie się ich wartość,
 - b) zajęcie działki nr 344/106 pod ulicę Polną jest minimalne i niezbędne dla wyprofilowania skrzyżowania ulicy Polnej z projektowaną ulicą na działce nr 107.
- 5) Pani Małgorzaty Bratek dotyczącą nie wyrażenia zgody na poprowadzenie drogi przez działkę nr 927/139 w ulicy Rycerskiej.
oraz Pana Stefana Olczka dotyczącą nie wyrażenia zgody na poprowadzenie drogi przez działkę nr 927/139, ponieważ:
- a) wydzielenie części działki nr 927/139 pod ulicę obsługującą tereny budowlane jest niezbędne dla zachowania swobody przejazdu i bezpieczeństwa publicznego,
 - b) obniża się klasę ulicy z D1/2 do klasy ulicy wewnętrznej pieszo-jezdnej KDW o szerokości minimalnej 5,0m, dla zmniejszenia wydzielanej części działki 927/139.
 - c) ulica Rycerska powinna być przebudowana dla uzyskania min. 5,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z § 14 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U nr 75 z 2002 r. poz. 690)
- 6) Pani Ireny Jurowicz dotyczącą nie wyrażenia zgody na sprzedaż części działki 433/115 pod budowę drogi w ciągu ulicy Polnej, ponieważ zajęcie ok. 50m² podmiotowej działki jest niezbędne dla wyprofilowania skrzyżowania drogi wewnętrznej KDW na działce nr 420/111 z ulicą Polną, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) Pana Henryka Taistra dotyczącą nie wyrażenia zgody na sprzedaż części działki nr 587/112 pod budowę drogi w ciągu ulicy Polnej ponieważ:
- a) przebudowa ulicy Polnej do parametrów ulicy dojazdowej D1/2 jest niezbędna dla obsługi terenów objętych planem i zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
 - b) pod projektowaną ulicę Polną przyjęto część niebudowlaną działki nr 587/112, położoną przy wodociągu Ø400. Pod zabudowę nadaje się tylko część działki 587/112 położona na zachód od wodociągu Ø400.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU**

inż. JAN WIECZOREK

**Załącznik nr 5
do Uchwały Nr VI/2/2005
Rady Miejskiej w Bieruniu
z dnia 31 maja 2005 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu
o sposobie realizacji i zasad finansowania
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy**

Rada Miejska w Bieruniu działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 wraz z późniejszymi zmianami) ustala:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i Kanalizacji należą do zadań własnych miasta i obejmują realizację określonych

w planie dróg publicznych.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w pkt 1 będą środki własne budżetu miasta Bierunia, środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 obejmuje lata 2005 – 2020. Realizacja nastąpi sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz tempa realizacji inwestycji na obszarze objętym planem.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU**

inż. JAN WIECZOREK

2332

**UCHWAŁA NR XXXII/294/2005
Rady Gminy Nędza**

z dnia 30 maja 2005

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza
dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami),
po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza,

**Rada Gminy Nędza
uchwała:**

§ 1

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice.

Dział I

Przepisy ogólne

§ 2

Plan obejmuje tereny położone w gminie Nędza, w sołectwie Szymocice – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3

Przedmiotem planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – poprzez ustalenie:

1. Przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.
2. Zasad kształtowania systemów komunikacji.
3. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
5. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami oraz ochrony przeciwpożarowej.

Ustalenia wymienione w punktach 1, 2, 3, 4 i 5 stanowią kolejne rozdziały przepisów szczegółowych uchwały.

§ 4

Integralną częścią uchwały są:

1. Załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
2. Załącznik graficzny nr 1a – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic ob-

szaru objętego planem miejscowym,

3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4. 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.

§ 5

W niniejszej uchwale:

1. plan – oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia ujęte są w niniejszej uchwale,
2. rysunek planu – oznacza załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część uchwały,
3. uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Nędza,
4. jednostka planu – oznacza teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. przepisy szczególne – oznaczają obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6. pojęcia: obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, tymczasowy obiekt budowlany, budowa, roboty budowlane, powierzchnia terenu biologicznie czynna, budynek mieszkalny, budynek zamieszkania zbiorowego, budynek użyteczności publicznej, zabudowa zagrodowa, ciąg pieszo-jezdny – rozumiane są zgodnie z prawem budowlanym,
7. wysokość budynku – oznacza wysokość, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do:
 - górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki albo
 - najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją albo
 - najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych albo
 - najwyżej położonej części górnej powierzchni innego przekrycia – w zależności od tego, który wymiar jest największy,
8. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznacza zabudowę jednorodziną w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z tym, że rodzaj zabudowy, jak również zakres funkcji dopuszczonych w ramach lokali użytkowych, określają ustalenia planu,
9. powierzchnia zabudowy budynku – rozumiana jest zgodnie z przepisami o ewidencji gruntów i budynków,
10. powierzchnia sprzedaży – rozumiana jest zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
11. działka budowlana – rozumiana jest zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami oraz

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

12. pojęcia: droga, ulica, jezdnia, pas drogowy, obiekt mostowy – rozumiane są zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
13. pojęcia: linia kolejowa, infrastruktura kolejowa, zarządca infrastruktury kolejowej, obszar kolejowy – rozumiane są zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym,
14. pojęcia: historyczny zespół budowlany, prace konserwatorskie, prace restauratorskie, badania archeologiczne – rozumiane są zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
15. pojęcia: starodrzew, zadrzewienia, drzewostan o charakterze parkowym, pomnik przyrody, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, korytarz ekologiczny – rozumiane są zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
16. pojęcia: kompensacja przyrodnicza, najlepsza dostępna technika, poważna awaria, substancja niebezpieczna, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – rozumiane są zgodnie z prawem ochrony środowiska,
17. tereny rolnicze – oznaczają pola orne oraz użytki zielone (łąki, pastwiska) a także grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
18. pojęcia: lasy ochronne, gospodarka leśna – rozumiane są zgodnie z przepisami o lasach,
19. ścieki bytowe – rozumiane są zgodnie z prawem wodnym oraz przepisami o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przepisy dotyczące przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału

nieruchomości objętych planem miejscowym.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7

Ustala się **ograniczenia dotyczące lokalizacji wybranych funkcji** w ramach określonego przeznaczenia terenów:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MNe**:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska,
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej,
 - linii elektroenergetycznych,
 - rurociągów służących do przesyłania wody,
 - instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody,
 - sieci kanalizacyjnych,
 - urządzeń przeciwpowodziowych,
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:
 - usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem,
 - stacji paliw,
 - usług transportowych,
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu,
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych,
 - wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - usług handlu hurtowego,
 - składów i magazynów,
 - budynków inwentarskich,
 - lokali gastronomicznych i handlu alkoholem,
 - prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN/Uc**:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska,
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w

szczegółności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

- c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:

- zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej,
- linii elektroenergetycznych,
- rurociągów służących do przesyłania wody,
- instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody,
- sieci kanalizacyjnych,
- urządzeń przeciwpowodziowych,

- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, takich jak:

- usługi związane z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem,
- stacje paliw,
- usługi transportowe,
- funkcje związane ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujące się wysokim poziomem hałasu,
- wytwórczość i rzemiosło produkcyjne,
- usługi handlu hurtowego,
- składy i magazyny,
- budynki inwentarskie.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U**:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska,
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN/RM**:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska,
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej,

- linii elektroenergetycznych,
 - rurociągów służących do przesyłania wody,
 - instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody,
 - sieci kanalizacyjnych,
 - urządzeń przeciwpowodziowych,
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:
- usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem,
 - stacji paliw,
 - usług transportowych,
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu,
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych,
 - wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - usług handlu hurtowego,
 - składów i magazynów nie związanych z budową zagrodową,
 - lokali gastronomicznych i handlu alkoholem,
 - prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem RM:
- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska,
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych,
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, nie związanych z przeznaczeniem terenu, a w szczególności:
- usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem,
 - stacji paliw,
 - usług transportowych,
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu,
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych,
 - wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - usług handlu hurtowego,

- składów i magazynów,
- lokali gastronomicznych i handlu alkoholem,
- prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich.

§ 8

Ustala się **linie zabudowy** dla budynków:

1. Od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wojewódzkich i powiatowych: min. 8m
2. Od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych: min. 6m
3. Od granicy lasu: min. 20m
4. Od granicy wód: min. 20m
 - chyba, że w przepisach dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych jednostek planu postanowiono inaczej.

Na terenach, dla których ustalenia planu nie precyzują linii zabudowy, należy zachować minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni a także od granicy lasów i wód, określone w przepisach szczególnych.

Na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej linie zabudowy podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów określonych w rozdziale 3. uchwały.

§ 9

Procesy scalania i podziałów nieruchomości na terenach objętych planem podlegają zasadom i warunkom określonym w przepisach szczególnych. W planie nie ustala się w tej kwestii innych szczegółowych zasad i warunków, poza obowiązkiem uzgadniania projektów dotyczących scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 3. uchwały.

§ 10

Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, z wyjątkiem grodzenia terenów stref ochronnych oraz obrębów hodowlanych ustanowionych na podstawie przepisów szczególnych.

§ 11

Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNe** oraz kolejnymi numerami od **01** do **08** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały:
 - minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej 10 arów,
 - w zabudowie bliźniaczej 6 arów,
 - minimalna szerokość frontu działki z prawem zabudowy: 20m,
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki,
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 25% powierzchni działki,
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10m,
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały,
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/Uc** oraz kolejnymi numerami od **01** do **05** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b. usługi centrotwórcze – w szczególności: handlu, gastronomii, kultury, administracji, zdrowia, opieki społecznej, obsługi bankowej, obsługi firm, turystyki, sportu i rekreacji.
2. Rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca, bliźniacza.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki,
 - b. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 50% powierzchni działki,
 - c. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 300m²,
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10m,
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały,

f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°.

5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** oraz kolejnymi numerami od **01** do **04** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b. usługi – w szczególności: handlu, rzemiosła, obsługi podróżnych, obsługi firm, gastronomii, administracji, zdrowia, kultury.
2. Rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca, bliźniacza.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały:
 - minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy 12 arów,
 - minimalna szerokość frontu działki z prawem zabudowy 30 m,
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki,
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 30% powierzchni działki,
 - d. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 300m²,
 - e. maksymalna wysokość budynków: 10 m,
 - f. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały,
 - g. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°.
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/RM** oraz kolejnymi numerami od **01** do **03** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b. zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Rodzaj zabudowy: wolnostojąca.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały: 15 arów,
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biolo-

- gicznie czynnej: 50% powierzchni działki,
- c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków z wyjątkiem szklarni: 30% powierzchni działki,
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10 m,
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały,
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°.
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny usług

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KS01, KS02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: parking.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. zakaz zabudowy,
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 15% powierzchni terenu,
 - c. obowiązek uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu lokalizacji drzew i krzewów.
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** oraz kolejnymi numerami od **01** do **06** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały: 12 arów,
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki,
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków, z wyjątkiem szklarni: 40% powierzchni działki,
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10 m,
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały,
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°.
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w

rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/Z 01, R/Z 02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, tereny otwarte, zieleń.
2. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 3.
3. Adaptację istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. ochrona istniejącej zieleni, w tym zadrzewień śródpolnych,
 - b. możliwość prowadzenia gospodarki rolnej stosownie do przepisów szczególnych,
 - c. przeciwdziałanie odłogowaniu.
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny zieleni

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** oraz kolejnymi numerami od **01** do **04** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.
2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio gospodarce leśnej, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami szczególnymi o lasach.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** oraz kolejnymi numerami od **01** do **03** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny otwarte, zieleń.
2. Ochronę istniejącej zieleni.
3. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 4.
4. Adaptację istniejącego zagospodarowania; możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZO 01, ZO 02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – ogrody.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. zakaz zabudowy, z wyjątkiem szklarni,
 - b. możliwość użytkowania ogrodniczego, sadowniczego lub rolniczego.
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: cmentarz.
2. Użytkowanie terenu na cele grzebalne po spełnieniu określonych w przepisach szczególnych wymagań, dotyczących w szczególności badań hydrogeologicznych warunków gruntowych.
3. Zagospodarowanie cmentarza zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące zasad kształtowania systemów komunikacji

§ 23

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych funkcji na terenach poszczególnych jednostek planu.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
3. Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej i kolejowej, w tym klasy i inne parametry dróg.

Komunikacja drogowa

§ 24

Ustala się zasady **obsługi komunikacyjnej**:

1. Dojazd do istniejącej i projektowanej funkcji na terenach poszczególnych jednostek planu z istniejących oraz projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych, a także ciągów pieszo-jezdnym, z zastrzeżeniem punktów 2 i 3.
2. W granicach poszczególnych jednostek planu dopuszcza się zastosowanie dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdnym, umożliwiających dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem, że szerokość ciągu spełnia łącznie następujące wymagania:
 - a. jest nie mniejsza niż 5m,
 - b. umożliwia ruch pieszy oraz ruch i postój pojaz-

- dów – stosownie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu,
- c. zapewnia możliwość umieszczenia elementów i urządzeń związanych z ciągiem, wynikających z jego docelowych funkcji oraz uwarunkowań terenowych,
- d. pozwala na rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwzględnia sposób docelowego odwodnienia,
- e. uwzględnia uwarunkowania hydrogeologiczne i geotechniczne oraz sposób wysokościowego rozwiązywania ulicy,
- f. uwzględnia wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia oraz uwarunkowania ochrony środowiska,
- g. jest zgodna z przepisami szczególnymi, zwłaszcza w zakresie wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg innych niż wymienione w punktach 1 i 2 – na warunkach ustalonych przez administratorów dróg.
4. Maksymalne ograniczenie wjazdów bramowych przy drogach zbiorczych i głównych, z zastrzeżeniem punktu 3.
5. Lokalizacja miejsc parkingowych oraz garaży w ilości zapewniającej obsługę istniejącej i projektowanej funkcji w granicach działek inwestorów.

§ 25

Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorami dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 26

Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg, na zasadach określonych w rozdziale 4 uchwały.

§ 27

Ustala się możliwość lokalizacji pasów postojowych, pasów zieleni oraz ścieżek rowerowych w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 28

Ustala się zakończenie dróg lokalnych i dojazdowych a także ciągów pieszo-jezdnym placami do zawracania samochodów – w miejscach oznaczonych na rysunku planu. Plac do zawracania samochodów na drodze pożarowej powinien mieć wymiary co najmniej 20 x 20m, a w pozostałych przypadkach co

najmniej 12,5 x 12,5m – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga główna.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 25m, z zastrzeżeniem punktu 3,
 - b. minimalna szerokość jezdni 7m,
 - c. lokalizacja wydzielonego pasa jezdni do obsługi przyległego zagospodarowania terenu w miejscach, gdzie pozwalają na to warunki terenowe i istniejące zagospodarowanie,
 - d. lokalizacja chodników na terenach zabudowy.
3. Zmniejszenie określonej w punkcie 2a szerokości drogi w liniach rozgraniczających na odcinkach, gdzie jest to uzasadnione trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** oraz kolejnymi numerami od **01** do **13** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
 - b. minimalna szerokość jezdni 5m,
 - c. lokalizacja chodników na terenach zabudowy.
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Komunikacja kolejowa

§ 31

Na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi obowiązują określone w przepisach szczególnych o transporcie kolejowym odległości od granicy obszaru kolejowego bądź osi skrajnych torów oraz warunki dopuszczające usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli, a także dotyczące sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury kolejowej,

wej, obszar kolejowy.

2. Utrzymanie i adaptację istniejącej oraz możliwość realizacji nowej infrastruktury kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci z zarządcą infrastruktury kolejowej.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 33

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a. „**B**” – strefa częściowej ochrony konserwatorskiej,
 - b. „**OW**” – strefa obserwacji archeologicznej.
2. Ochronę obiektów zabytkowych oraz posiadających wartości zabytkowe.

§ 34

Wyznacza się strefy częściowej ochrony konserwatorskiej „B”:

1. **B₁** – strefa obejmująca historyczny układ ruralistyczny wsi z zachowaną w dużym stopniu tradycyjną zabudową siedliskową z licznymi przykładami budownictwa mieszkalnego i gospodarczego z końca XIX i początku XX wieku.
2. **B₂** – strefa obejmująca zespół budynków mieszkalnych wraz z zabudową gospodarczą z lat 20. XX wieku – tzw. domy celne przy ul. Wiejskiej.

§ 35

Dla terenów objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „B”:

1. Ustala się ochronę historycznego układu przestrzennego oraz zachowanych elementów o wartościach kulturowych, w szczególności takich jak:
 - a. historyczne podziały własnościowe i funkcjonalne,
 - b. obiekty o wartościach zabytkowych,
 - c. charakter i skala zabudowy tradycyjnej,
 - d. historyczny przebieg dróg i rozmieszczenie placów,
 - e. elementy historycznej kompozycji zieleni.
2. Zaleca się podejmowanie działań zmierzających do rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego

oraz jego zasadniczych elementów, w szczególności poprzez:

- a. ucytelnienie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
 - b. uzupełnienie elementów historycznych układów zieleni,
 - c. prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do najbardziej wartościowych obiektów,
 - d. przeprowadzanie remontów i modernizacji oraz adaptacji do współczesnej funkcji obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e. dostosowanie lokalizacji nowej zabudowy do historycznego układu przestrzennego,
 - f. nawiązanie architektury nowych obiektów do form zabudowy tradycyjnej.
3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów i działań dotyczących:
- a. podziałów geodezyjnych na działki budowlane,
 - b. zagospodarowania terenów publicznych,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy, a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, jak również sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. robót budowlanych, w tym rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i modernizacji a także zmiany sposobu użytkowania obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e. prac przy zachowanych elementach historycznego układu zieleni.
4. Wymienione w punkcie 3 projekty i działania podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków szczególnie w zakresie:
- a. lokalizacji obiektów budowlanych, w tym linii zabudowy,
 - b. wysokości obiektów budowlanych,
 - c. elewacji budynków i formy dachów,
 - d. kolorystyki i materiałów w odniesieniu do prac przy najbardziej wartościowych obiektach.
5. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbiórkę obiektów o wartościach zabytkowych, wyłącznie na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.

§ 36

Wyznacza się **strefy obserwacji archeologicznej „OW”** – strefy ochrony poszczególnych stanowisk archeologicznych, obejmujące obszar w promieniu 150m od centrum stanowiska.

§ 37

Dla terenów objętych **strefą obserwacji archeologicznej „OW”** ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ustalającym warunki nadzoru archeologicznego, wszelkich inwestycji budowlanych, a także prac ziemnych, w tym melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną – dopuszczonych w ramach określonego w rozdziale 1. przeznaczenia terenów. Prace ziemne planowane w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi.

§ 38

Ochronie podlegają następujące **obiekty zabytkowe**:

1. neogotycka kaplica z początku XX wieku przy ul. Gliwickiej 24,
2. kaplica z końca XIX wieku przy ul. Wiejskiej 16, drewniana o otwartej od frontu konstrukcji słupowej, z polichromowaną figurą św. Jana Nepomucena z połowy XIX wieku,
3. kaplica z początku XIX wieku przy ul. Gliwickiej, drewniana o konstrukcji słupowej, oszalowana,
4. budynek leśniczówki przy ul. Gliwickiej 39 wraz z zabudową gospodarczą, w granicach ogrodzenia posesji.

§ 39

W stosunku do obiektów zabytkowych, wymienionych w **§ 38**:

1. Zabrania się niszczenia, uszkodzania i dewastowania obiektów.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów i działań, dotyczących:
 - a. scaleń nieruchomości i podziałów geodezyjnych,
 - b. zagospodarowania terenu,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy, a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, jak również sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. robót budowlanych, w tym rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i modernizacji a także zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części,
 - e. kształtowania zieleni oraz prac przy zachowanych elementach historycznego układu zieleni,
 - f. prac ziemnych.
3. Zaleca się prace konserwatorskie i restauratorskie.
4. Zaleca się podjęcie działań, zmierzających do

objęcia obiektów formami ochrony zabytków, stosownie do przepisów szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności do wpisania najcenniejszych obiektów do rejestru zabytków.

§ 40

Ochronie podlegają następujące **obiekty o wartościach zabytkowych**, nie wymienione w § 38:

1. Budynki i budowle powstałe przed 1945 r.
2. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

§ 41

Ustala się obowiązek uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich robót budowlanych, prowadzonych przy obiektach o wartościach zabytkowych, o których mowa w § 40.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 42

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zdrowia ludzi, w tym:
 - a. ochrony powietrza atmosferycznego,
 - b. ochrony wód i gruntów,
 - c. ochrony elementów przyrodniczych,
 - d. ochrony przed hałasem oraz innymi uciążliwościami związanymi ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu.
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak:
 - a. tereny i obiekty cenne ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe a także znaczenie ochronne, w tym ustanowione formy ochrony przyrody,
 - b. obszary chronione w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych.

§ 43

W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się:

1. Zastosowanie do celów grzewczych oraz techno-

logicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia i minimalizujących zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, opartych na najlepszej dostępnej technice – stosownie do przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych norm i standardów z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

§ 44

W zakresie **ochrony wód i gruntów** ustala się:

1. Obowiązek odpowiedniego utwardzenia ulic i parkingów, a także terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Obowiązek sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla magazynowania i składowania substancji oraz odpadów, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych.
4. Zakaz nawożenia gruntów ściekami.
5. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód deszczowych zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 5. uchwały.
6. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 5. uchwały.
7. Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych w strefach ochrony sanitarnej – zgodnie z przepisami określonymi w § 50.

§ 45

W zakresie **ochrony elementów przyrodniczych** ustala się:

1. Ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu i zadrzewień, poza uzasadnionymi przypadkami, o których mowa w punkcie 2.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, kiedy ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa (np. konieczne wycinki zieleni trwałej) – obowiązek podejmowania działań, mających na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

§ 46

W zakresie **ochrony przed hałasem** oraz innymi uciążliwościami związanymi ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu ustala się:

1. Ograniczenia dotyczące lokalizacji wybranych funkcji w ramach określonego przeznaczenia terenów – zgodnie z § 7 uchwały.
2. Obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikających

ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach akustycznie chronionych, stosownie do przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska: na terenach oznaczonych symbolami **MNe, MN/Uc, MN/U, MN/RM, RM** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
4. Obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń, takich jak np.: ekrany akustyczne, szpalery zieleni itp. – w przypadku użytkowania terenu w sposób powodujący ponadnormatywne oddziaływanie.
5. Obowiązek zastosowania środków wykluczających lub ograniczających możliwość wystąpienia negatywnego oddziaływania określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w przypadku realizacji takich przedsięwzięć na terenach, dla których ustalenia planu dopuszczają ich lokalizację.
6. Obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych wymogów dotyczących ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi.

§ 47

Ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe, a także znaczenie ochronne, ochronie podlegają:

1. Tereny położone w parku krajobrazowym „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, zgodnie z Planem Ochrony Parku.
2. Lasy ochronne.

§ 48

Ze względu na położenie w **parku krajobrazowym** „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, na całym obszarze objętym planem obowiązują określone w przepisach szczególnych o ochronie przyrody zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w parku krajobrazowym – zgodnie z Planem Ochrony Parku.

§ 49

W **lasach ochronnych** obowiązują określone w przepisach szczególnych o lasach zasady prowadzenia gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez zachowanie trwałości lasów oraz ich zagospodarowanie i ochronę.

§ 50

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody uj-

mowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę gleb i zasobów wodnych oraz zdrowia ludzi, ochronie podlegają **strefy ochrony sanitarnej** wokół cmentarzy – zgodnie z obowiązującymi unormowaniami prawnymi, określonymi w przepisach szczególnych.

Ustala się obowiązek zachowania minimalnych **odległości od cmentarzy**:

1. 500m – dla ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych,
2. 150m – dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem punktu 3,
3. 50m – dla zabudowań i zakładów oraz studzien, źródeł i strumieni, wymienionych w punkcie 2, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone – stosownie do przepisów szczególnych.

Odległości podane w punktach 1, 2 i 3 należy zwiększyć, jeśli taka potrzeba wynika z raportu o oddziaływaniu cmentarza na środowisko.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami oraz ochrony przeciwpożarowej

§ 51

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej istniejących i projektowanych funkcji na terenie poszczególnych jednostek planu.
3. Strefy techniczne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasady ich zagospodarowania.
4. Zasady prowadzenia gospodarki odpadami.
5. Przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

§ 52

Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem miejscowym – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z właścicielami, władającymi lub zarządcami terenu – zgodnie z ustaleniami planu oraz

przepisami szczególnymi. W szczególności ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorami dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 53

Ustala się **strefy techniczne** wyłączone z zabudowy:

1. Wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 20 kV – po 8 m od osi linii,
2. Wokół stacji transformatorowych – 5 x 5 m – zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zagospodarowanie terenów objętych strefami technicznymi, wymienionymi w punktach **1-2**, podlega zasadom określonym przez administratorów sieci, stosownie do przepisów szczególnych. Na etapie prac projektowych i inwestycyjnych należy uwzględnić określone w przepisach szczególnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obiektów budowlanych.

§ 54

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - a. z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami administratora sieci lub
 - b. ze studni gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
2. Uściślenie warunków zaopatrzenia w wodę przez dysponenta sieci wodociągowej na etapie prac projektowych.
3. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązek zachowania minimalnych odległości od cmentarzy – zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 4. uchwały.

§ 55

W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

1. Odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a. do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem punktów b i c,
 - b. do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i następnie ich wywóz do oczyszczalni ścieków, pod warunkiem bezwzględnego podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,
 - c. możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do lokalnych oczyszczalni ścieków i po ich oczyszczeniu, zgodnie z obowiązującymi normami, odprowadzenie do istniejących cieków – na warunkach określonych przez admini-

stratora cieków, po uzyskaniu wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń.

2. Uściślenie warunków odprowadzenia ścieków bytowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieków na etapie prac projektowych.

§ 56

W zakresie **odprowadzenia wód deszczowych** ustala się:

1. Odprowadzenie wód deszczowych:
 - a. do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem punktu b,
 - b. możliwość odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo lub rowami otwartymi do istniejących cieków pod warunkiem, że odprowadzane wody deszczowe spełniają aktualne wymagania z zakresu wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz ochrony środowiska.
2. Obowiązek oczyszczania wód deszczowych spływających z ulic i parkingów, a także z terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w sposób zapewniający ochronę gruntów oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed przenikaniem zanieczyszczeń, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
3. Uściślenie warunków odprowadzenia wód deszczowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieków na etapie prac projektowych.

§ 57

W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

1. Lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o wymiarach 5 x 5m, posiadających dostęp do drogi publicznej, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych z istniejących linii średniego napięcia.
3. Zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi lub napowietrznymi niskiego napięcia, zgodnie z warunkami dysponenta sieci.
4. Uściślenie warunków zasilania przez dysponenta sieci elektroenergetycznej na etapie prac projektowych.
5. Możliwość przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych na podstawie warunków przebudowy ustalanych przez dysponenta sieci.

§ 58

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

1. Prowadzenie gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi

przepisami szczególnymi z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.

2. Obowiązek uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi rodzajami odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych – stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.
3. Obowiązek wyposażenia terenów zabudowanych w pojemniki na odpady stałe, a terenów publicznych w kosze na śmieci oraz zawarcia odpowiednich umów na ich systematyczne usuwanie.
4. Zakaz składowania odpadów.

§ 59

Ustala się obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych wymogów **ochrony przeciwpożarowej**, dotyczących w szczególności:

1. Wydzielenia i utrzymania stref pożarowych oraz pasów przeciwpożarowych.
2. Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym odległości pomiędzy obiektami budowlanymi a także dojeżdż, dojazdów i dróg ewakuacyjnych.
3. Dróg pożarowych.
4. Zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów.
5. Zabezpieczenia przeciwpożarowego zbioru, transportu i składowania palnych płodów rolnych.
6. Przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 60

Zgodnie z art. 15 ust. 2 punkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości:

1. 30% wzrostu wartości nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu,
2. 0% wzrostu wartości nieruchomości na pozostałych terenach objętych planem.

§ 61

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

§ 62

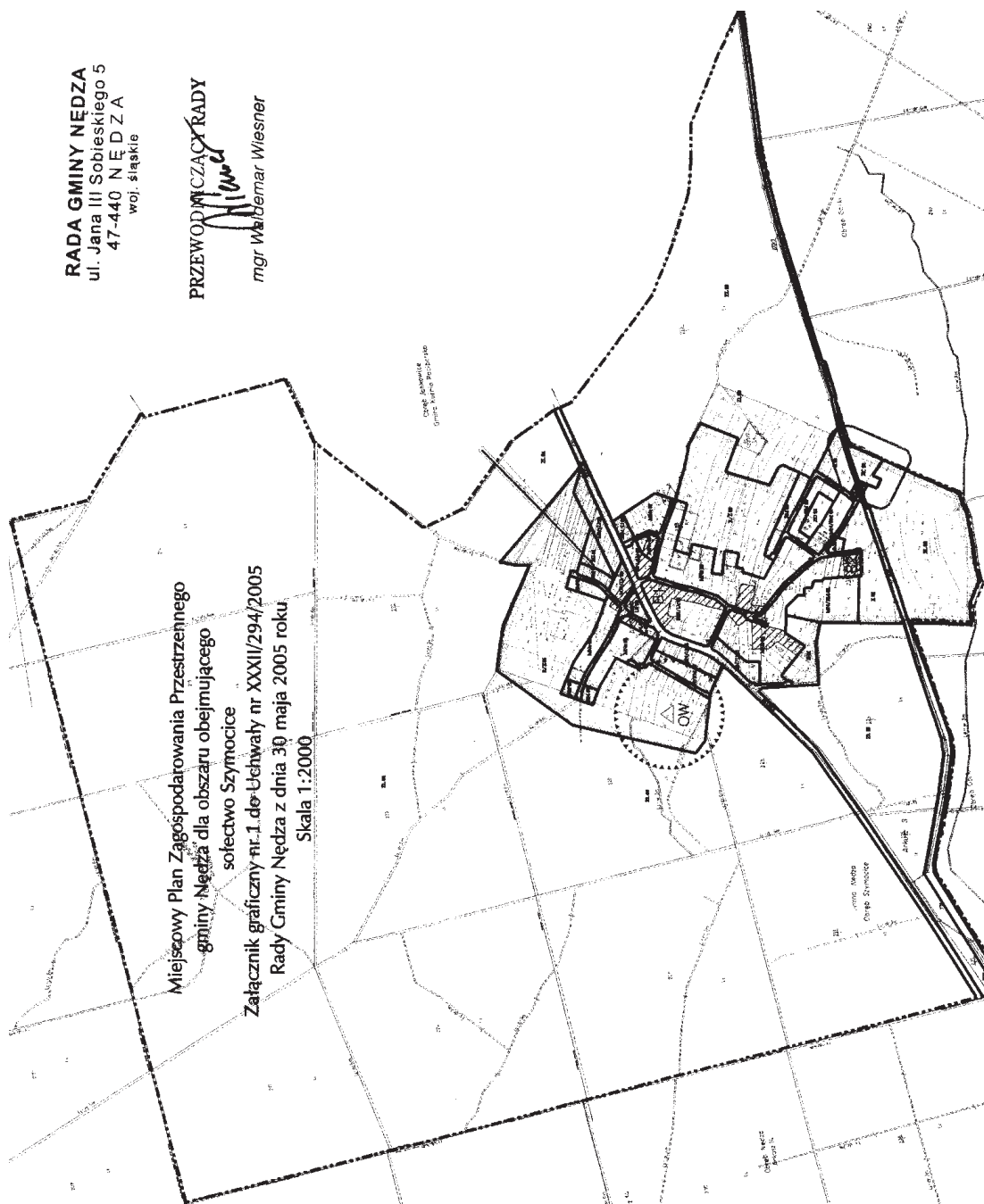
Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 63

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner



LEGENDA:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / USŁUGI CENTROTOWAROWE
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / USŁUGI

TERENY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

- ZABUDOWA ZAGRODOWA
- TERENY ROLNICZE, TERENY OTWARTÉ, ZIELEŃ

TERENY ZIELEŃ I WÓD

- TERENY CMENTARZY
- TERENY OTWARTÉ, ZIELEŃ
- ZIELEŃ URZĄDZONA - OGRODY
- LASY

TERENY KOMUNIKACJI

- TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ, OBSZAR KOLEJOWY
- DROGA GŁÓWNA
- DROGA DOJAZDOWA

CHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTÓW

- STREFA CZĘŚCIOWEJ CHRONY KONSERWATORII
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTÓW
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH ZABYTÓWYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE BEZ LOKALIZACJI

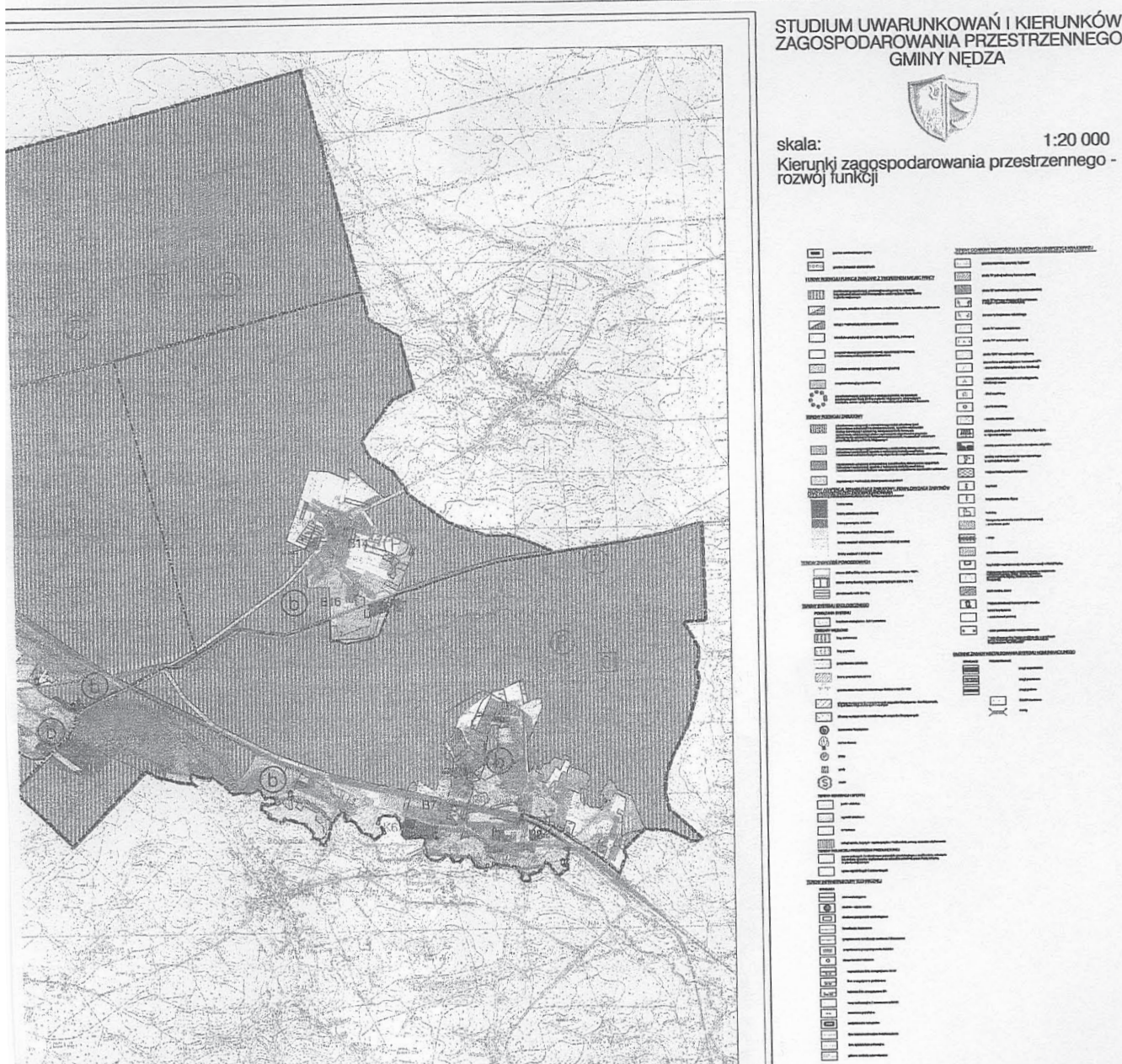
TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE CHRONIE

- STREFA WOLNA OD ZABUDOWY OD LASU
- STREFA CHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- OPŁATA PLANISTYCZNA
- STREFY TECHNICZNE DLA SIŁY ENERGETYCZNYCH
- LINIE ENERGETYCZNE
- GRANICA OPRACOWANIA

**Załącznik graficzny nr 1a – wyrys ze studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy z oznaczeniem granic
obszaru objętego planem miejscowym**



PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

**Załącznik nr 2
do uchwały Rady Gminy Nędza
Nr XXXII/294/2005
z dnia 30 maja 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru
obejmującego sołectwo Szymocice**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Po rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła **nie uwzględnić następujących** uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru sołectwa Szymocice:

1. Paweł i Monika Stawinoga, pismo z dnia 14.03.2005 r.
2. Krystyna Sleńska, pismo z dnia 11.03.2005 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

**Załącznik nr 3
do uchwały Rady Gminy Nędza
Nr XXXII/294/2005
z dnia 30 maja 2005 r.**

**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**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 111 ust. 2 punkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych, finansowane będą z budżetu gminy Nędza, z zastrzeżeniem punktu 2 i 3.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 3 ust. 1 punkt 2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych oraz art. 3 ust. 3 punkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

2333

**UCHWAŁA NR XXV/353/2005
Rady Gminy Pawłowice**

z dnia 24 maja 2005 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 5
w sołectwie Pawłowice, w gminie Pawłowice.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice” przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku, oraz po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego i Komisję Działalności Społecznej.

Rada Gminy Pawłowice

uchwała:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pawłowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 189,50 ha w granicach określonych w Uchwale Rady Gminy Pawłowice o przystąpieniu do jego sporządzania Nr XXXVIII/272/98 z dnia 27.03.1998 i oznaczonych na rysunku planu.

Są to

- od północy – granica sołectw Krzyżowice i Warszowice biegnąca wzdłuż ulicy Szybowej,
 - od wschodu DK93 (obecnie DK81) i ulice Zjednoczenia, Polna, Mickiewicza,
 - od południa ulica Świerczewskiego,
 - od zachodu granica sołectwa Pniówek.
2. Celem planu jest ustalenie zasad i warunków zagospodarowania silnie zainwestowanych terenów mieszkaniowo-usługowych w centralnej części sołectwa, oraz przylegających do nich po stronie północnej kompleksów rolnych.

§ 2

1. Załącznikami do uchwały są:

- **załącznik nr 1** – Rysunek planu wydrukowany w skali 1:2000, sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przy uwzględnieniu danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, oraz w gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Zawiera on również granice obszaru objętego planem miejscowym na tle ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wydrukowane w skali 1:10 000,
- **załącznik nr 2a** – Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- **załącznik nr 2b** – Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- **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.

2. Rozwiązania przestrzenne zawarte w rysunku planu i odpowiadające im ustalenia zawarte w niniejszej uchwale uwzględniają uwarunkowania wynikające ze sporządzonej w toku prac planistycznych prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

§ 3

1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- 1) granica planu – którego obszar jest w całości zawarty w granicach obszaru i terenu górniczego Krzyżowice III,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia – złożone z symbolu literowego opisującego przeznaczenie podstawowe, oraz w

zależności od potrzeb: kolejnego numeru terenu lub grupy terenów o takim samym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,

- 4) regulacje przestrzenne obejmujące nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia, w tym treść mapy zasadniczej, zasady podziału terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych na działki budowlane, trasy istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, wraz z przypisanymi do nich strefami technicznymi, bądź strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów, oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń – mają charakter informacyjny.

§ 4

Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:

- 1) **teren** – elementarny fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym. Każdorazowo w ramach terenu może występować: wewnętrzna obsługa komunikacyjna, parkingi, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna i ozdobna - o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.
- 2) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – dotyczą inwestycji projektowanych, oraz w zakresie możliwym do zrealizowania - przebudowy obiektów istniejących. Są wyznaczane tam i tylko tam, gdzie nie wynika to z przepisów odrębnych, a jest konieczne z uwagi na uwarunkowania miejscowe. Określają graniczne lokalizacje fasad obiektów budowlanych i są wyznaczane w rysunku planu z tolerancją wynikającą z grubości linii, czyli 0,60m dla skali 1:2000, przebieg linii zabudowy dotyczy zgeneralizowanej płaszczyzny fasad i nie wyklucza stosowania ryzalitów, wnęk, balkonów i innych podobnych akcentów kompozycyjnych.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** – każdorazowo dotyczą stanu docelowego obejmującego łącznie zabudowę istniejącą i projektowaną:
 - a) minimalna powierzchnia działki – wyrażona w m² – nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń planu.
 - b) powierzchnia zabudowy – wyrażona jako stosunek procentowy powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego.
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – określona jako stosunek procentowy powierzchni gruntu rodzimego i wód powierzchniowych, powiększonej o 50% sumy powierzchni tara-

sów i stropodachów nie mniejszych niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację – w większości sytuacji realnych odpowiada to wyrażonemu w procentach stosunkowi powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego.

- d) wysokość zabudowy – to maksymalna wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do gzymsu, rynny lub szczytu attyki, wyrażona w metrach lub w ilości kondygnacji o wysokości standardowej dla danej funkcji. Dopuszczalne jest wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu.
- e) zasady formowania – to lista cech obiektu budowlanego decydująca o jego percepcji w tym: proporcje bryły, kształt dachu, charakter detalu architektonicznego, materiały budowlane i kolorystyka.
- f) stawka procentowa – określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej ustaleniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Wójta od właściciela zbywanej nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) **funkcje uciążliwe** – to takie, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, dopuszczalnego poziomu hałasu lub wibracji, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu, poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających. W szczególności są to funkcje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, na przykład takie jak: gromadzenie i przetwarzanie odpadów, materiałów łatwopalnych, pyłących i szkodliwych, wielkoskalowa hodowla bydła, trzody chlewnej, drobiu, przetwórstwo spożywcze i podobne. Zakazy lokalizowania funkcji uciążliwych dotyczą przypadków w których odpowiedni raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże istnienie takiego wpływu.

Rozdział 2

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy terenów

§ 5

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wraz z parametrami i wskaźnikami

kształtowania zabudowy i stawką procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w tym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy

1. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM MN1, MN2

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- dopuszczalne – lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz usług których obszar oddziaływania nie przekracza granic terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny.

2) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej 600m²
szerokość frontu co najmniej 18,0m
- dla zabudowy bliźniaczej 450m²
szerokość frontu co najmniej 14,0m
- dla zabudowy szeregowej 350m²
szerokość frontu co najmniej 10,0m

3) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – nie więcej niż 40% powierzchni działki
- dla zabudowy szeregowej i małych domów mieszkalnych – nie więcej niż 50% pow. działki

4) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – nie mniej niż 40% powierzchni działki
- dla zabudowy szeregowej i małych domów mieszkalnych – nie mniej niż 30% pow. działki

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dojazd do działki – dopuszczalna obsługa z dróg wewnętrznych, w tym służebność przejazdu przez działki istniejące, minimalna szerokość pasa drogowego 5,0 m, parametry techniczne drogi muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej, oraz wywóz odpadów i nieczystości.
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych – dla budynku jednorodzinnego wymagane co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu, wprowadzanie funkcji usługowych wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i personelu – nie mniej niż 1 stanowisko na 25m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 stanowisko na 4 zatrudnionych.

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie w media komunalne z systemów istniejących. Warunkiem dopuszczenia zabudowy jest możliwość zapewnienia dostawy energii

elektrycznej i wody, oraz zgoda na podłączenie do sieci kanalizacyjnej. W przypadku lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.

7) zasady sytuowania budynków:

a. budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadłe lub równoległe do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych,

b. w poniższych przypadkach dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno-sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych i nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich:

- w styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym użytkowanymi na cele rolnicze,
- jednoczesna realizacja stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających, oraz realizacja kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzona przez właścicieli wspólnie.

8) wysokość zabudowy: jednorodzinne domki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.

9) zasady formowania – dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna. Dla dachów dwu i wielospadowych, szczytowych i naczółkowych, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, nie większe niż 45°.

10) stawka procentowa – 0%.

2. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **MW**

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obsługą komunikacyjną, usługami i obiektami towarzyszącymi, w tym zespoły boksów garażowych,
- dopuszczalne – rozbudowa i uzupełnienia istniejących zespołów zabudowy osiedlowej, w tym wprowadzanie nieuciążliwych usług w parterach budynków i łączenie mieszkań.

2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,

3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni działki

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dopuszczalne wprowadzanie miejsc postojowych w pasach ulic,
- dla zabudowy wprowadzanej i modernizowanej, wymagane co najmniej 0,75 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie w odległości do 300m od klatki schodowej,
- wprowadzanie funkcji usługowych wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i personelu, nie mniej niż 1 stanowisko na 25m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 stanowisko na 4 zatrudnionych.

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie w media komunalne z systemów istniejących. Warunkiem dopuszczenia zabudowy jest możliwość zapewnienia dostawy energii elektrycznej i wody, oraz zapewnienie odbioru ścieków. Dla lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.

7) zasady sytuowania budynków: w przypadku wprowadzania nowych obiektów obowiązuje nawiązanie do budynków istniejących,

8) wysokość zabudowy: co do zasady do 5 kondygnacji – jak w stanie istniejącym, dopuszczalne nadbudowy fragmentów bloków mieszkalnych – łącznie do siedmiu kondygnacji nadziemnych.

9) zasady formowania:

- modernizacje i remonty bloków istniejących – dopuszczalne wszelkie zabiegi wzbogacające i różnicujące formę budynków, łącznie z wprowadzaniem balkonów, przeszkleń klatek schodowych i nadbudową ich fragmentów,
- rozbudowa pozioma parterów dopuszczalna w każdym przypadku w którym nie pogarsza standardu użytkowania przylegających lokali mieszkaniowych.

10) stawka procentowa – 0%

3. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **U1, U4**

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca wszelkie typy działalności ukierunkowane na obsługę mieszkańców terenów przylegających, w szczególności: handel, gastronomia, oświata, szkolnictwo, zdrowie,

- kultura i wypoczynek,
- dopuszczalne – lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz pojedyncze mieszkania funkcyjne,
 - zakazane – funkcje uciążliwe, w szczególności działalności gospodarcze wymagające transportu masowego, polegające na składowaniu materiałów pyłących i odpadów, handel wielkoprzestrzenny o powierzchni sali sprzedaży przekraczającej 2000 m².
- 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej,
 - program parkingowy zaspokajający potrzeby klientów i personelu, wyliczony według wskaźników rodzajowych dla poszczególnych funkcji,
 - minimalny standard zaspokojenia potrzeb parkingowych – 1 stanowisko /25m² powierzchni użytkowej usług i biur, 1 stanowisko /8 użytkowników sal widowiskowych, konferencyjnych, 1 stanowisko /6 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych. Dopuszcza się stosowanie innych wskaźników o ile wynikają one z charakteru funkcji i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją.
 - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. Dla terenu U4 dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych lub oczyszczalnia indywidualna. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
 - 7) zasady sytuowania budynków – na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.
 - 8) wysokość zabudowy: nie więcej niż 4 kondygnacje dla budynków biurowych i hoteli, obiekty halowe do 9,0m, dopuszczalne akcenty wysokościowe obejmujące nie więcej niż 1/5 powierzchni parteru.
 - 9) zasady formowania – obiekty halowe: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji. Dla obiektów biurowych i hoteli warunków nie określa się,

10) stawka procentowa – 0%.

4. TEREN OZNACZONY NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM U2

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – zabudowa usługowa związana z oświatą, szkolnictwem, zdrowiem, kulturą i wypoczynkiem,
- dopuszczalne – inne, nieuciążliwe rodzaje usług, lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz pojedyncze mieszkania funkcyjne,

2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,

3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- wymagany dostęp do drogi publicznej,
- program parkingowy zaspokajający potrzeby zatrudnionych, nie mniej niż 1 stanowisko na 200m² powierzchni użytkowej, dopuszcza się stosowanie innych wskaźników o ile wynikają one z charakteru funkcji i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją.

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.

7) zasady sytuowania budynków: w przypadku rozbudowy istniejących zespołów w nawiązaniu do obiektów istniejących, na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.

8) wysokość zabudowy:

- usługi oświaty, kultury i zdrowia na działkach wydzielonych – do 4 kondygnacji
- obiekty halowe (sale gimnastyczne, aule, widownie) – do 9,0m

9) zasady formowania – dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do wzbogacenia i różnicowania obiektów istniejących, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,

10) stawka procentowa – 0%

5. TEREN OZNACZONY NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM U3

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – zabudowa usługowa związana z publiczną i niepubliczną służbą zdrowia,

- dopuszczalne – inne, nieuciążliwe rodzaje usług, lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz pojedyncze mieszkania funkcyjne,
 - 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej,
 - program parkingowy zaspokajający potrzeby pacjentów i zatrudnionych, nie mniej niż 1 stanowisko na 100m² powierzchni użytkowej, dopuszcza się stosowanie innych wskaźników o ile wynikają one ze sposobu użytkowania i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją.
 - bilansowanie potrzeb parkingowych może następować z uwzględnieniem ogólnodostępnych miejsc postojowych, jednak przy zachowaniu 5 minutowej izochrony dojść do obiektu do miejsca postojowego.
 - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
 - 7) zasady sytuowania budynków: w przypadku rozbudowy istniejących zespołów w nawiązaniu do obiektów istniejących, na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.
 - 8) wysokość zabudowy:
 - usługi zdrowia na działkach wydzielonych – do 3 kondygnacji
 - 9) zasady formowania – dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do wzbogacenia i zróżnicowania obiektów istniejących, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
 - 10) stawka procentowa – 0%
6. TEREN OZNACZONY NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **U5**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – zabudowa usługowa związana z działalnością sakralną, katechetyczną i charytatywną,
 - dopuszczalne – inne, nieuciążliwe rodzaje usług, lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz mieszkania funkcyjne,
 - 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej – jak w stanie istniejącym,
 - program parkingowy w ramach terenu – nie mniej niż 30 stanowisk postojowych, bilansowanie pozostałych potrzeb parkingowych może następować w rejonie przylegającego cmentarza.
 - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
 - 7) zasady sytuowania budynków: w przypadku rozbudowy istniejącego zespołu – w nawiązaniu do obiektów istniejących, na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.
 - 8) wysokość zabudowy – budynki parafialne – do 3 kondygnacji
 - 9) zasady formowania – obowiązuje ściśle nawiązanie do obiektów istniejących, w zakresie gabarytów, detalu architektonicznego i materiałów budowlanych.
 - 10) stawka procentowa – 0%
7. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **US1, US2, US3**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – tereny i zabudowa usługowa związana ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem,
 - dopuszczalne – inne, nieuciążliwe rodzaje usług, takie jak na przykład miasteczko ruchu drogowego, lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz pojedyncze mieszkania funkcyjne,
 - 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
 - 3) powierzchnia zabudowy:
 - boiska, stadiony i otwarte tereny wypoczynkowe z powiązaną zabudową towarzyszącą – nie więcej niż 15% powierzchni działki
 - hale sportowe, baseny, centra multidyscyplinarne z powiązanym programem parkingowym – nie więcej niż 30% powierzchni działki

- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - boiska, stadiony i otwarte tereny wypoczynkowa
 - nie mniej niż 70% powierzchni działki
 - hale sportowe, baseny, centra multidyscyplinarne
 - nie mniej niż 30% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej,
 - miejsca postojowe – kalkulowane indywidualnie, co najmniej w ilości wynikającej z programu użytkowego obiektów sportowych, wielkości widowni oraz chłonności terenów otwartych, w tym miejsca postojowe dla autobusów. Przeciętnie: nie mniej niż 1 stanowisko na 10 miejsc na widowni, 1 stanowisko na 4 zatrudnionych i po dwa stanowiska dla autobusów na pojedynczy obiekt sportu kwalifikowanego lub rekreacji.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. Dla terenu **US3** położonego w sąsiedztwie stawu hodowlanego w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszczalne osadniki szczelne lub oczyszczalnia indywidualna. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków: w przypadku rozbudowy – w nawiązaniu do obiektów istniejących, na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.
- 8) wysokość zabudowy:
 - zabudowa towarzysząca i uzupełniająca, rozproszona na terenach otwartych – do 3 kondygnacji, hale sportowe, widowiskowe i inne unikalne obiekty związane z wypoczynkiem i rekreacją, nie więcej niż 12,0m.
- 9) zasady formowania: obiekty halowe – prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dla obiektów unikalnych warunków formowania nie określa się.
- 10) stawka procentowa – 0%

8. TERYNY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM R

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – produkcyjne i nieprodukcyjne tereny rolne takie jak: uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, sady, łąki, pastwiska, zieleń śródpolna i nieużytki,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów związanych z produkcją rolną, prowadzenie koniecznych dojazdów, sieci i lokalizowanie

urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dolesienia – pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy istniejącej i planowanej, wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej,

- zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych i nowej zabudowy, poza związaną bezpośrednio z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w pasie o szerokości nie większej niż 50 m, przylegającym bezpośrednio do terenów zabudowanych lub dróg dojazdowych.

2) stawka procentowa – 0%.

9. TERYNY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI P1, P2

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – tereny produkcyjno-składowe obejmujące wszelkie działalności gospodarcze, których oddziaływanie nie przekracza granic terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny,
 - dopuszczalne – zabudowa usługowa w tym handel hurtowy z wyłączeniem obiektów o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000m², garaże indywidualne i zbiorowe, konieczne dojazdy i infrastruktura techniczna, oraz dolesienia – pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy istniejącej i planowanej, wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej,
 - zakazane – wprowadzanie przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz funkcje uciążliwe.
- 2) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę: 1500m², szerokość frontu 30,0m
- 3) powierzchnia zabudowy:
 - wytwórczość, magazynowanie i handel hurtowy
 - nie więcej niż 50% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 30% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej,
 - miejsca postojowe – kalkulowane indywidualnie, co najmniej zapewniające właściwe prowadzenie procesów technologicznych i pokrywające potrzeby zatrudnionych.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - warunkiem zabudowy jest możliwość zapewnienia dostawy energii elektrycznej i wody, oraz rozwiązanie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych lub oczyszczalnie indywidualne,
 - w przypadku wprowadzania lokalnych źródeł

ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.

- 7) zasady sytuowania budynków: zgodnie przepisami odrębnymi i wymogami technologicznymi.
- 8) wysokość zabudowy:
 - budynki administracyjne i towarzyszące, łącznie z poddaszem użytkowym do 4 kondygnacji
 - hale produkcyjne i magazynowe, wiaty – do 12,0m
- 9) zasady formowania:
 - budynki administracyjne – dostosowane do wartościowych cech zabudowy otaczającej lub kształtowane w artykulacji współczesnej z wykorzystaniem rozwiązań materiałowych i plastycznych specyficznych dla danej firmy lub funkcji
 - halowe obiekty produkcyjne i magazynowe: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dla obiektów o unikalnej technologii zasad formowania nie określa się.
- 10) stawka procentowa – 0%.

10.TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM ZN

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – zieleń ekologiczna i izolacyjna – naturalna lub świadomie wprowadzaną przez zarządzającego terenem,
 - dopuszczalne – realizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, oraz dolesienia – pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy istniejącej i planowanej, wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej.
- 2) stawka procentowa – 0%

11.TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI ZP

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – urządzona zieleń rekreacyjna i parkowa,
 - dopuszczalne – nieuciążliwe usługi związane ze sportem, edukacją i wypoczynkiem, obiekty zaplecza gospodarczego związanego z utrzymaniem i użytkowaniem parku,
- 2) powierzchnia zabudowy (dotyczy dopuszczalnych funkcji towarzyszących)
 - nie więcej niż 20% powierzchni terenu,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 50% powierzchni terenu
- 4) stawka procentowa – 0%

12.TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM ZD

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – ogródki działkowe – zieleń o funkcji rekreacyjnej i uprawy ogrodniczej,
 - dopuszczalne – nieuciążliwe usługi, obiekty zaplecza gospodarczego związanego z utrzymaniem i użytkowaniem ogrodu, lokalizacja altan ogrodowych,
- 2) powierzchnia zabudowy (dotyczy dopuszczalnych funkcji towarzyszących)
 - nie więcej niż 30% powierzchni terenu
- 3) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 50% powierzchni terenu
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - całość założenia zespołu ogródków działkowych musi posiadać dostęp do drogi publicznej,
 - miejsca postojowe zlokalizowane w rejonie głównego wejścia do zespołu w ilości nie mniejszej 20% liczby ogródków, czyli średnio 1 stanowisko na 1000m² ogrodu co daje ok. 20 stanowisk na cały zespół wyznaczony w rysunku planu.
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zasilanie w energię elektryczną i wodę z sieci istniejących
 - na terenie ogródków wymagana jest lokalizacja sanitariatów publicznych podłączonych do kanalizacji ściekowej.
- 6) wysokość zabudowy – altany, wiaty i pomieszczenia gospodarcze, dom działkowca i inne budynki związane z funkcją ogrodu – 2 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym.
- 7) stawka procentowa – 0%

13.TEREN OZNACZONY NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM ZC

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – tereny cmentarne,
 - dopuszczalne – lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcją cmentarza, takie jak kaplica, dom przedpogrzebowy, administracja
 - ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50m od granic pól grzebalnych – jak pokazano na rysunku planu, w ramach której zakazuje się lokalizowania obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych.
- 2) powierzchnia zabudowy (dotyczy dopuszczalnych funkcji towarzyszących)
 - nie więcej niż 5% powierzchni terenu
- 3) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 70% powierzchni terenu
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej, w tym możliwość zlokalizowania przystanku

autobusowego,

- miejsca postojowe - zlokalizowane na przylegającym do cmentarza terenie **KDp** – docelowo nie mniej niż 1 stanowisko na 300m² zespołu dopuszczalne przyjęcie innych wskaźników opartych na analizie funkcjonowania istniejących zespołów cmentarnych.
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
- zasilanie w energię elektryczną i wodę z sieci istniejących,
 - na terenie cmentarza wymagana jest lokalizacja zespołu sanitariatów publicznych podłączonych do kanalizacji sanitarnej,
 - dla obiektów usługowych poszerzających funkcje cmentarza obowiązuje podłączenie do kanalizacji ściekowej,
 - w przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 6) wysokość zabudowy:
- budynki administracyjne i towarzyszące – łącznie z poddaszem użytkowym – do 3 kondygnacji
 - kaplica, dom pogrzebowy – gabarytów i formy nie określa się
- 7) stawka procentowa – 0%

14. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **WS**

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
- podstawowe – tereny cieków i wód powierzchniowych, pełniące funkcje gospodarcze, krajobrazowe i ekologiczne, związane ze stawem hodowlanym, oczkiem wodnym, strumieniem, rowem melioracyjnym,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, oraz związanych z funkcją hodowlaną,
 - w przypadku stawów hodowlanych, każdorazowo dopuszczalna zmiana ich linii brzegowej w granicach własności terenu, budowa i przebudowa obwałowań i inne prace dotyczące funkcji gospodarczej,
- 2) stawka procentowa - 0%

15. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDp**

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
- podstawowe – tereny dróg publicznych i parkingów, służące prowadzeniu ruchu tranzytowego i lokalnego, oraz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z ruchem drogowym i jego bezpieczeństwem, w tym oświetlenia,
 - dopuszczalne – lokalizacja usług związanych

z obsługą komunikacji, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam i elementów informacji wizualnej, oraz prowadzenie ścieżek rowerowych.

- 2) Ustala się poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych:

a. **KDG 2/2 – główna (krajowa – DK 81):**

- szerokość w liniach rozgraniczających jak określono na rysunku planu, od 30m do 38m, przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na fragmencie przylega jednojezdniowa droga **KDD** zbierająca ruch z indywidualnych zjazdów bramowych,
- zakazuje się wprowadzania nowych, bezpośrednich zjazdów indywidualnych i publicznych,
- nakazuje się realizację oznaczonego na rysunku planu, ciągłego, przeźroczystego ekranu akustycznego chroniącego przylegającą zabudowę.

b. **KDZ – zbiorcza – ul. Świerczewskiego (wojewódzka nr 933):**

- szerokość w liniach rozgraniczających jak określono na rysunku planu, od 23m do 30m, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń,

c. **KDL – lokalna, ul. Polna, Krucza i Górnica (gminne):**

- szerokość w liniach rozgraniczających jak określono na rysunku planu, od 12m do 15m, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, dopuszczalne lokalne przewężenia pasa drogowego wynikające z uwarunkowań stanu istniejącego, jednak nie mniej niż 10m. W ramach terenów, poza pasem drogi dopuszczalne lokalizowanie zespołów parkingowych.

d. **KDD – dojazdowe (gminne):**

- szerokość w liniach rozgraniczających jak określono na rysunku planu, od 10m do 15m, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, dopuszczalne lokalne przewężenia pasa drogowego wynikające z uwarunkowań stanu istniejącego, jednak nie mniej niż 8m. W ramach terenów, poza pasem drogi dopuszczalne lokalizowanie zespołów parkingowych.
- dla ulic projektowanych obowiązują wskazane na rysunku planu punkty włączeń i zasady obsługi terenów, natomiast

dopuszczalne są zmiany trasowań wynikające z wprowadzania realnego programu użytkowego i związanych z nim przekształceń własnościowych nieznanych w momencie sporządzania planu.

e. KDp – parkingi:

- przeznaczenie podstawowe to parkowanie pojazdów samochodowych, dopuszczalne funkcje usługowe związane z obsługą parkingu
- nakazuje się wprowadzenie zieleni ocieniającej w ilości co najmniej 1 drzewo na 6 stanowisk

3) stawka procentowa – 0%.

16. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM KS

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – zespoły boksów garażowych,
- dopuszczalne – funkcje usługowe, takie jak myjnie i warsztaty naprawcze do 2 stanowisk,

2) powierzchnia zabudowy

- nie więcej niż 50% powierzchni terenu

3) powierzchnia biologicznie czynna

- nie mniej niż 10% powierzchni terenu

4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- zasilanie zespołu w energię elektryczną i wodę z sieci istniejących,
- w ramach zespołu boksów garażowych wymagana jest lokalizacja sanitariatów publicznych podłączonych do kanalizacji ściekowej,

5) wysokość zabudowy – co do zasady 1 kondygnacja, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu,

6) zasady formowania: nakazuje się realizację poszczególnych boksów i ich zespołów w oparciu o całościowy projekt architektoniczny, w szczególności oznacza to obowiązek ujednolicenia detali zadaszeń, stolarki i kolorystyki.

7) stawka procentowa – 0%.

17. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI ITG, ITK

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – lokalizacja urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci infrastruktury technicznej, odpowiednio ITG – stacja redukcyjno pomiarowa gazu, ITK – pompownie ścieków

2) Realizacja obiektów budowlanych, inżynierskich, dróg i infrastruktury technicznej, składowanie, oraz nasadzenia zieleni wysokiej w odległościach mniejszych niż oznaczone na rysunku planu granice stref technicznych i kontrolowanych wymagają uzgodnień z zarzą-

dającym siecią – na podstawie informacji od nich uzyskanych. Wynoszą one odpowiednio od osi danej sieci:

--w-- i --wd-- sieci wodociągowe wody pitnej i zasolonych wód dołowych) o średnicach: 1000mm – 8m/600 mm – 6 m/400 mm – 4 m

--g-- sieci gazowe zrealizowanych przed lipcem 2001 – w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dla gazociągów podwyższonego i wysokiego ciśnienia zrealizowane po lipcu 2001: o średnicach: do 150mm – 4m, od 150 mm do 300mm – 6 m, od 300mm do 500mm – 8m, powyżej 500 mm – 12m, dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia 1m.

--e-- sieci elektroenergetyczne 110 kV – 15 m do przewodów skrajnych, 20 kV – 8m od osi, 6 kV – 4m od osi

3) stawka procentowa – 0%.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ponad wynikające z § 5.
2. Formowanie nowych obiektów kubaturowych powinno nawiązywać do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu. Oznacza to, że w celu umożliwienia oceny relacji przestrzennych i kompozycyjnych pomiędzy projektowanym obiektem a jego otoczeniem, należy w projekcie budowlanym zobrazować go na tle otoczenia, co najmniej z punktu z którego jego widok będzie reprezentatywny. Dla budynków jednorodzinnych obowiązuje co najmniej załączenie inwentaryzacji fotograficznej stanu istniejącego.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W całym obszarze planu zabronione jest wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych o zasięgu oddziaływania przekraczającym granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Ustala się ochronę przed hałasem terenów mieszkaniowych, związanych z oświatą, szkolnictwem,

ochroną zdrowia i wypoczynkiem. Oznacza to, że w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, do kategorii:

- a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zalicza się tereny opisane w § 5 ust. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 12, 13 i 14 i oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, U1, U2, U3, U4, U5, ZP1, ZP2, ZD i ZC,
 - b. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zalicza się tereny opisane w § 5 ust. 2 i 8, oznaczone na rysunku planu symbolami MW, US1, US2 i US3.
4. Zakazuje się realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne. Podstawę do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie stanowi raport oddziaływania na środowisko wykonany w oparciu o dokumentację hydrologiczną.
 5. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy nakazać zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
 6. Gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.
 7. Nakazuje się ochronę zieleni o walorach ekologicznych, cmentarnej, izolacyjnej, urządzonej, oraz istniejących alei i szpalerów o walorach kompozycyjnych. Oznacza to zakaz wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych, rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych.
 8. Nakazuje się pozostawieniu wolnych od zabudowy, zadrzewień i zakrzaczeń obustronnych pasów szerokości 5 – 10m od górnej krawędzi skarpy cieków w celu umożliwienia wykonywania niezbędnych prac zabezpieczających przed powodzią – jak oznaczono na rysunku planu. Wszelkie kolizje z rowami melioracyjnymi oraz siecią drenarską należy uzgadniać z właściwymi służbami Urzędu Gminy.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane

do Rejestru Zabytków i objęte Gminną Ewidencją Zabytków, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.

2. W obszarze planu nie wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej, natomiast nakazuje się powiadomienie odpowiednich służb archeologicznych o przypadkach natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na obiekty o cechach zabytkowych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ogólnodostępne przestrzenie publiczne, obejmujące drogi, ulice, place, ciągi piesze i przedpoła obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowią składnik terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych. Rysunek planu nie wyznacza ich granic, określa się natomiast poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne: ruch pieszy i kołowy niezbędny dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń, zieleń dekoracyjna i izolująca, niewielkie obiekty usługowe takie jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury,
- 2) Szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły i powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Tereny górnicze

- 1) Wydobycie węgla kamiennego, oraz metanu jako kopaliny towarzyszącej, ze złoża „Pniówek” prowadzi KWK Pniówek w terenie górniczym „Krzyżowice III”. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja. Obszar objęty planem miejscowym jest w całości zawarty w wyżej określonym terenie górniczym.
- 2) Ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej w sposób umożliwiający realizację warunków zapisanych w wyżej powołanej koncesji, oznacza to w szczególności konieczność zabezpieczania obiektów i sieci infrastruktury technicznej w sposób odpowiadający prognozowanym skutkom eksploatacji węgla kamiennego. W celu ich ustalenia nakazuje się uzgadnianie projektów budowlanych z

właściwym organem nadzoru górniczego,

- 3) Na terenach zagrożonych wystąpieniem deformacji nieciągłych, wprowadzanie nowych obiektów budowlanych, jest możliwe tylko w przypadku gdy wykonana ekspertyza geotechniczna i konstrukcyjna potwierdzi możliwość i zasadność ich realizacji, powyższe nie dotyczy układów komunikacyjnych i budowli związanych z działalnością górniczą, oraz remontów i modernizacji obiektów istniejących.
 - 4) Zaistniałe i poniesione koszty szkód wywołanych działalnością górniczą, w tym związane z obniżeniem wartości terenów ponosi przedsiębiorca górniczy na zasadach określonych w przepisach odrębnych, oraz w Ugodzie nr OR.I.2222/313/04 z dnia 13.09.2004 r. zawartej pomiędzy Wójtem Gminy a Jastrzębską Spółką Węglową S.A. KWK Pniówek.
- 2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi**
– w obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie Q1% i większym, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.
- 3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych**
– w obszarze planu nie występują takie tereny, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.

§ 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Regulacje programowo-przestrzenne, takie jak wskaźniki urbanistyczne i wielkość działek nie obowiązują dla podziałów dokonanych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu, oraz nie są podstawą do kwestionowania prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę, ustaleniu lokalizacji celu publicznego i warunków zabudowy.
2. Ustalenia planu dotyczą wyłącznie podziałów nieruchomości na cele inwestycyjne, co oznacza, że nie wprowadza on ograniczeń dla podziałów związanych, na przykład z postępowaniami spadkowymi, regulacją pasów drogowych czy wydzielania służebności przejazdu.
3. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w przepisach niniejszej uchwały.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. System komunikacyjny:

- 1) Nakazuje się utrzymanie istniejących i wprowadzanych ustaleniami planu powiązań komunikacyjnych obszaru planu z otoczeniem, w szczególności dotyczy to ulic: Świerczewskiego, Kruczej i Szybowej.
- 2) Modernizacja istniejącego układu drogowego powinna uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne,
- 3) W ramach wydzielonych i przyulicznych zespołów parkingowych należy przewidywać miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, co najmniej w ilościach: do 10 stanowisk – 1 miejsce, od 10 do 50 stanowisk – 2 miejsca, od 50 do 100 – 3 miejsca parkingowe,
- 4) W przypadku modernizacji mostów nad ciekami powierzchniowymi nakazuje się lokalizację przyczółków w odległości nie mniejszej niż potrójna szerokość koryta cieku, oraz takie ukształtowanie i zagospodarowanie terenu pod mostem, które umożliwia swobodną migrację zwierząt.
- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej, przylegające do ulic prowadzących ruch tranzytowy, powinny być zabezpieczone przed uciążliwościami przez niego generowanymi, przez ekran akustyczny lub pasy zieleni izolacyjnej – jak oznaczono w rysunku planu.
- 6) Nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, parkingów, zespołów boksów garażowych, placów składowych i manewrowych. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, po ich podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych, do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) Dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się możliwość przełożenia sieci na koszt władających terenem i na warunkach uzgodnionych z ich gestorem – o ile nie narusza to struktury sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.
- 3) Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach drogowych, lub w braku takich możliwości – poza nimi – w powiązaniu z elementami fizjograficznymi i strukturą władania terenami.
- 4) Wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa ogrodzeń, obiektów kubaturowych, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych

sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Wszystkie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, w szczególności oznacza to, że obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji bądź budowy ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie – bez prawa powiększenia kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pawłowice.

§ 15

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

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

Załącznik nr 2a
do Uchwały Nr XXV / 353 / 2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 5 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE, W GMINIE PAWŁOWICE**

lp.	data wpływu uwagi (znak)	nazwa i adres zgłaszającego uwagi nazwisko i imię, lub nazwa i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości której uwaga dotyczy	ustalenia planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi			uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
		brak nieuwzględnionych uwag										

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel
Przewodniczący Rady Gminy Pawłowice

**Załącznik nr 2b
do Uchwały Nr XXV/353/2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU NR 5 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE,
W GMINIE PAWŁOWICE**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz § 12 pkt 16 i 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte w tabelarycznym wykazie uwag – załącznik nr 2a, wraz z niniejszym uzasadnieniem.

1. Kwalifikacja i sposób rozpatrywania uwag

- Za uwagi do projektu planu uznano dokumenty dotyczące postulowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które wpłynęły do tutejszego urzędu od 3 marca 2005 r. – to jest od pierwszego dnia wyłożenia projektu do publicznego wglądu, do 18 kwietnia 2005 r. to jest 3 dni po upływie ogłoszonego terminu ich przyjmowania.
- Oznaczenia symboliczne występujące w kolumnach: ustalenia planu, uwaga uwzględniona i uwaga nieuwzględniona – są zgodne z użytymi w części graficznej i tekstowej projektu planu, oraz wskazanymi do stosowania przez

wyżej powołane Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Oznaczają odpowiednio:

ZD – teren ogródków działkowych

- Przyjęto następujące kryteria rozpatrywania uwag:
 - a. dążenie do zahamowania chaotycznego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej,
 - b. zgodność (bądź jej brak) przedmiotu uwagi z istniejącymi opracowaniami planistycznymi – głównie nieobowiązującym Planem Ogólnym Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku,
 - c. minimalizowanie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych pomiędzy stanem istniejącym a postulowanym,
 - d. ochrona terenów wartościowych pod względem przyrodniczym, kulturowym i krajobrazowym, oraz chronionych na mocy przepisów odrębnych,
 - e. eliminacja zabudowy z terenów zagrożonych (np. skutkami eksploatacji górniczej, niebezpieczeństwem zalania bądź podtopień, uciążliwością funkcji sąsiadujących niepodatnych na przekształcenia lub niemożliwych do likwidacji)

2. Dane ogólne

Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, którą uwzględniono. Dotyczyła ona warunków dopuszczenia funkcji usługowych na terenie ogródków działkowych.

3. Uzasadnienie poszczególnych uwag:

3.1 Uwaga o symbolu 3078, zarejestrowana dnia 12.04.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.		560/44 km. 5	ZD	ZD w całości (zapis w planie)	

- **treść uwagi** – „Zwracam się z prośbą o umożliwienie wprowadzenia funkcji usługowych nieuciążliwych dla otoczenia na terenie ZD przy ul. Polnej na działce nr 560/44”
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu** – istniejące ogródki działkowe i stacja redukcyjno pomiarowa gazu zlokalizowana w narożu południowo-wschodnim. Teren graniczy od północy z zespołem boksów garażowych, od wschodu z planowaną zabudową mieszkaniową o niskiej intensywności, od południa przylega

do ulicy Polnej i dalej do wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego, od zachodu do terenów otwartych (poza granicami planu).

- **inne uwarunkowania lokalne** – przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – jednostka **A84 KS** – planowany zespół parkingowy obejmujący cały teren pomiędzy ul. Polną a planowanym przebiegiem obwodnicy Pawłowic (trasa nieaktualna wobec wyboru

wariantu południowego – patrz uchwała Rady Gminy Pawłowice nr VIII/101/2003 z dnia 27 czerwca 2003 r.). Cały obszar objęty uwagą posiada zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:

- **przeznaczenie** – planowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa o niskiej intensywności w narożu północno-zachodnim rezerwa pod linię elektroenergetyczną związana ze zdezaktualizowanym przebiegiem obwodnicy,

- **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – brak wskazań,

- **obsługa komunikacyjna** – bezpośredni styk z drogą publiczną – ulica Polna,

- **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą nie przebiegają i nie są planowane przebiegi sieci magistralnych o wyższych parametrach.

- **wniosek do planu, wydane decyzje administracyjne** – nie występują.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI** – uwzględniona w całości poprzez wprowadzenie zapisu poszerzającego zakres funkcji dopuszczalnych na terenie ZD. Wprowadzenie takiego uzupełnienia pozwala właścicielowi terenu na dostosowanie do potrzeb i możliwości kształtowanie programu inwestycyjnego. Bezpośrednia bliskość wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego podnosi atrakcyjność lokalizacji dla usług i jest dla mieszkańców korzystna. Wprowadzenie poprawy zapisu nie narusza struktury przestrzennej zakładanej przez plan i nie stoi w sprzeczności

ZESTAWIENIE OGÓLNE SZACUNKOWYCH KOSZTÓW GMINY ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (w tys. PLN)

Ulica	Powierzchnia drogi w liniach rozgraniczając. (m ²)	Koszt wykupu gruntu (tys. PLN)	Koszt budowy dróg wraz z uzbrojeniem (tys. PLN)	Koszt wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej (PLN)	RAZEM (tys. PLN)
proj. Wąska	5 697	$4\,976 \times 20 = 99,52$	$5\,697 \times 0,13 = 740,61$	0	840,13
przedłużenie Wesola	508	$310 \times 20 = 6,20$	$508 \times 0,13 = 66,04$	0	72,24
boczne 22 Lipca przedłużenie	2 266	$2\,266 \times 20 = 45,32$	$2\,266 \times 0,13 = 294,58$	0	339,90
proj. KDD pomiędzy ul. Polną a Szkolną	10 507	$10\,507 \times 20 = 210,14$	$10\,507 \times 0,13 = 1\,365,91$	0	1 576,05

z przepisami odrębnymi.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXV/353/2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU NR 5 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE,
W GMINIE PAWŁOWICE, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH
ICH FINANSOWANIA**

Działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę dróg publicznych i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Koszty te pomniejszone o wpływy z opłat adiacenckich przedstawiają się następująco:

proj. KDD pomiędzy ul. Polną a Zjednoczenia (równoległa do Zjedn.)	10 062	$3\,827 \times 20 = 76,54$	$10\,062 \times 0,13 = 1\,308,06$	0	1 384,60
proj. KDD pomiędzy ul. Polną a powyższą (równoległa do Polnej)	5 418	$5\,363 \times 20 = 107,26$	$5\,418 \times 0,13 = 704,34$	0	811,60
proj. KDD pomiędzy ul. Polną a Zjednoczenia (2ga równol. do Polnej)	14 166	$7\,676 \times 20 = 153,52$	$14\,166 \times 0,13 = 1\,841,58$	0	1 995,10
proj. KDD pomiędzy ul. Polną a powyższą (prostopadła do Polnej)	3 951	$3\,951 \times 20 = 79,02$	$3\,951 \times 0,13 = 513,63$	0	592,65
proj. KDD na zachód od cmentarza (prostopadła do Polnej)	3 863	$1\,357 \times 20 = 27,14$	$3\,863 \times 0,13 = 502,19$	0	529,33
RAZEM					8 141,60

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	PRZYCHÓD	KOSZT
pozyskanie gruntu pod drogi		804,66 tys. PLN
scalenia i podziały nieruchomości w związane z realizacją dróg		54,4 tys. PLN
koszt wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej		0 tys. PLN
budowa dróg publicznych i kanalizacji		7 336,94 tys. PLN
należne opłaty adjacencje	589,54 tys. PLN	
SALDO :		7 606,46 tys. PLN

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w pkt 1:

- realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,
- sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
- realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej takich jak sieci gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami).

4. Zadania wymienione w pkt.1 finansowane będą z

budżetu gminy, przy uwzględnieniu możliwości pozyskania środków z funduszy strukturalnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

**STWIERDZENIE ZGODNOŚCI USTALEŃ
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 5 W SOŁECTWIE
PAWŁOWICE, W GMINIE PAWŁOWICE ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Rada Gminy Pawłowice, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres i przedmiot opracowania zostały określone w uchwale Rady Gminy Pawłowice Nr XXXVIII/272/98 z dnia 27.03.1998 roku o przystąpieniu do jego sporządzania, są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice” przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku.

Sensem i celem niniejszego „Stwierdzenia zgodności ...” jest wykluczenie potencjalnie możliwych konfliktów przestrzennych pomiędzy ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nadrzędnym w sensie hierarchii opracowań planistycznych, dokumentem jakim w skali gminy, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy wyraźnie stwierdzić, że wymienione opracowania różnią się skalą, rangą prawną, zakresem merytorycznym, stopniem uogólnienia ustaleń i procedurą sporządzania. Nie jest możliwe proste przełożenie ustaleń „Studium ...” na ustalenia planu miejscowego. Co więcej należy podkreślić, że pełna, mechaniczna zgodność oznaczałaby, że ustalenia „Studium ...” stanowią prawo miejscowe a ich pogłębiona analiza i uwiarygodnienie na poziomie planu miejscowego jest zbędne.

Za istotne rozbieżności należy uznać inne niż w „Studium ...” ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony wartości kulturowych i ew. innych form ochrony terenów wynikających z przepisów odrębnych – należy rozumieć, że takie rozbieżności nie występują.

Za nieistotne i jednocześnie konieczne do zaakceptowania, uznano rozbieżności wynikające z różnicy skali opracowań, zmiany obowiązujących przepisów prawnych, uwarunkowań własnościowych ujawnianych na poziomie planu miejscowego, oraz zastanych w momencie przystępowania do sporządzania planu miejscowego zaszczości realizacyjnych, obowiązujących decyzji o pozwoleniach na budowę i decyzji ustalających warunki zabudowy. Podstawowe założenia „Studium ...” w pełni uwzględnione przez plan miejscowy odpowiednio do zakresu terenowego:

1. Cel rozwojowy Gminy Pawłowice (patrz ustalenia – rozdz. 2 strony 2 do 4 i 7), to harmonijny rozwój zapewniający zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców, wzrost poziomu jakości życia, oraz

umożliwienie godziwego życia następnym pokoleniom. Cele strategiczne (wybrano posiadające jakiegokolwiek odniesienia do problematyki planistycznej) to:

- osiągnięcie stanu środowiska naturalnego zgodnego z normami,
- kompletna infrastruktura techniczna w gminie,
- ograniczenie zasięgu i siły oddziaływania szkód górniczych,
- ochrona naturalnego ukształtowania koryt rzek i potoków,
- budowa obwodnicy sołectwa Pawłowice – wybór wariantu południowego nastąpił w uchwale Rady Gminy Pawłowice Nr VIII/101/2003 z 27 czerwca 2003 r.
- budowa sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniach dróg wojewódzkich z DK 81,
- budowa chodników wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich i lokalnych,
- zakończenie gazyfikacji gminy,
- budowa systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wraz z systemem odprowadzania wód opadowych z układu dróg i ulic,
- zachowanie przestrzeni rolniczej i związanej z nią architektury wiejskiej,
- ochrona wartości krajobrazu przyrodniczego i kulturowego.

2. Podstawowe formy gospodarczego wykorzystania obszaru centralnego gminy obejmującego sołectwa Pawłowice i Pniówek (patrz ustalenia – rozdz. 2 strony 8 do 9):

- obsługa ruchu tranzytowego,
- węzły administracyjno-usługowe,
- wydobywanie węgla kamiennego,
- organizacja obszaru koncentracji małych i średnich przedsiębiorstw,
- rolnictwo wielko – średnioobszarowe.

Poniżej zestawienie istotnych ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, wraz z oceną:

ustalenia planu miejscowego:	ustalenia "Studium..." :	zgodne
1. Przeznaczenie terenów		
mieszkalnictwo - adaptacja zabudowy istniejącej, ujętej w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium, nieliczne uzupełnienia ciągów ulicznych odpowiednio do zasięgu terenów objętych zgodami na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	TAK
usługi - adaptacja istniejących, ujętych w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium, lub lokalizacji oznaczonych symbolicznie	TAK
produkcja - wskazanie wnioskowanego terenu w styku z KWK Pniówek	- zgodne co do zasad, teren uwolniony po wyborze wariantu przebiegu obwodnicy sołectwa Pawłowice	TAK

tereny rolne - adaptacja stanu istniejącego z wyłączeniem terenów wskazanych do zabudowy w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu. - zakaz wprowadzania nowej zabudowy.	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium	TAK
2. Obsługa komunikacyjna		
drogi i ulice w klasach technicznych zbiorcza, lokalna i dojazdowa - adaptacja stanu istniejącego, minimalna rozbudowa niezbędna dla obsługi programu planowanego, linie kolejowe - wyłączone z problematyki planu z uwagi na zmianę przepisów odrębnych.	- zgodne na poziomie trasowań ujętych w studium, oraz zasad ich wprowadzania, w szczególności (patrz ustalenia rozdz. 2 str. 10-11) - adaptacja dróg krajowych i wojewódzkich ... w tym ograniczenie ilości nowych skrzyżowań i włączeń do dróg, - adaptacja istniejącego układu linii kolejowych	TAK
3. Infrastruktura techniczna		
adaptacja i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej wraz z przypisanymi do nich urządzeniami	- zgodne na poziomie trasowań ujętych w studium i zasad opisanych w ustaleniach - rozdz. 2 strony 13 do 14 i 50, - adaptacja magistrali przesyłowych wody pitnej średnicy 1000 i 900 mm relacji Strumień - Żory - Wodzisław, oraz 1000 i 600 mm relacji Pawłowice - Jastrzębie Zdrój, - adaptacja przebiegu rurociągu wody przemysłowej Łąka - Pniówek - Jastrzębie Zdrój, - adaptacja przebiegu rurociągu zasolonych wód dołowych średnicy 400 mm relacji Suszec - Pniówek - Jastrzębie Zdrój, - adaptacja istniejących sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia gazu ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi, - adaptacja istniejącego układu sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, lokalizacji stacji elektroenergetycznej i stacji transformatorowych,	TAK

ustalenia planu miejscowego:	ustalenia "Studium..." :	zgodne
4. Ochrona środowiska		
- zakaz wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii - zakaz lokalizowania funkcji uciążliwych dla otoczenia, których zasięg oddziaływania przekracza granice terenu do którego właściciel lub zarządzający posiada tytuł prawny - ochrona terenów mieszkaniowych, usług oświaty, zdrowia i wypoczynku przed hałasem - ochrona zieleni istniejącej	(rozdz. 4, str. 17 i dalsze): - ochrona zespołów zieleni leśnej, śródpolnej i przydrożnej, - ochrona zespołów stawów hodowlanych z zielenią przywodną, - zakaz zabudowy rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w mpzp ujęty w ustaleniach dla terenów rolnych)	TAK

5. Ochrona wartości kulturowych		
- określenie formy i gabarytów zabudowy w dostosowaniu do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu	(rozdz. 5, str. 19 i dalsze): - zachowanie historycznie ukształtowanej sieci osadniczej, - zachowanie historycznej linii zabudowy, gabarytów pierzei i kształtu dachów, - formowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa	TAK
6. Inne formy ochrony terenów wynikające z przepisów odrębnych		
- określenie sposobu zabezpieczania nowej zabudowy przed wpływami eksploatacji górniczej, oraz odpowiedzialności przedsiębiorcy górniczego za szkody zaistniałe.	- ustalenia ogólne odwołujące się do "przepisów szczególnych"	TAK

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel



2334

UCHWAŁA NR XXV/354/2005 Rady Gminy Pawłowice

z dnia 24 maja 2005 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 8 w sołectwie Pawłowice,
w gminie Pawłowice.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice” przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku, oraz po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego i Komisję Działalności Społecznej.

Rada Gminy Pawłowice
uchwała:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pawłowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 340 ha w granicach określonych w Uchwale Rady Gminy Pawłowice o przystąpieniu do jego sporządzania Nr XXXVIII/275/98 z dnia 27.03.1998 i oznaczonych na rysunku planu.

Są to:

- od północy – granica sołectwa Warszowice biegnąca wzdłuż ulicy Szybowej,
 - od wschodu – granica Miasta i Gminy Pszczyzna,
 - od południa ulica Pszczyńska,
 - od zachodu tory kolejowe.
2. Celem planu jest ustalenie zasad i warunków zagospodarowania ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w ciągach ulic Wyzwolenia – Zapłocie – Borki – Pszczyńska, ze szczególnym uwzględnieniem prognozowanych skutków eksploatacji górniczej.

§ 2

1. Załącznikami do uchwały są:
 - **załącznik nr 1** – Rysunek planu wydrukowany w

skali 1:2000, sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przy uwzględnieniu danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, oraz w gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Zawiera on również granice obszaru objętego planem miejscowym na tle ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wydrukowane w skali 1:10 000,

- **załącznik nr 2a** – Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- **załącznik nr 2b** – Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- **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.

2. Rozwiązania przestrzenne zawarte w rysunku planu i odpowiadające im ustalenia zawarte w niniejszej uchwale uwzględniają uwarunkowania wynikające ze sporządzonej w toku prac planistycznych prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

§ 3

1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
 - 1) granice: planu, oraz terenu i obszaru górniczego Krzyżowice III,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia – złożone z symbolu literowego opisującego przeznaczenie podstawowe, oraz w zależności od potrzeb: kolejnego numeru terenu lub grupy terenów o takim samym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
 - 4) regulacje przestrzenne obejmujące nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia, w tym treść mapy zasadniczej, zasady podziału terenów mieszkaniowych,

usługowych i produkcyjnych na działki budowlane, trasy istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, wraz z przypisanymi do nich strefami technicznymi, bądź strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów, oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń – mają charakter informacyjny

§ 4

Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:

- 1) **teren** – elementarny fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym. Każdorazowo w ramach terenu może występować: wewnętrzna obsługa komunikacyjna, parkingi, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna i ozdobna – o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.
- 2) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – dotyczą inwestycji projektowanych, oraz w zakresie możliwym do zrealizowania – przebudowy obiektów istniejących. Są wyznaczane tam i tylko tam, gdzie nie wynika to z przepisów odrębnych, a jest konieczne z uwagi na uwarunkowania miejscowe. Określają graniczne lokalizacje fasad obiektów budowlanych i są wyznaczane w rysunku planu z tolerancją wynikającą z grubości linii, czyli 0,60 m dla skali 1:2000, przebieg linii zabudowy dotyczy zgeneralizowanej płaszczyzny fasad i nie wyklucza stosowania ryzalitów, wnęk, balkonów i innych podobnych akcentów kompozycyjnych.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** – każdorazowo dotyczą stanu docelowego obejmującego łącznie zabudowę istniejącą i projektowaną
 - a) **minimalna powierzchnia działki** – wyrażona w m² – nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń planu.
 - b) **powierzchnia zabudowy** – określona jako stosunek procentowy powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego.
 - c) **powierzchnia biologicznie czynna** – określona jako stosunek procentowy powierzchni gruntu rodzimego i wód powierzchniowych, powiększonej o 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszych niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację – w większości sytuacji realnych odpowiada to wyrażonemu w procentach stosunkowi powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki przypisanej do danego

zamierzenia inwestycyjnego.

- d) **wysokość zabudowy** – to maksymalna wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do gzymsu, rynny lub szczytu attyki, wyrażona w metrach lub w ilości kondygnacji o wysokości standardowej dla danej funkcji. Dopuszczalne jest wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu.
 - e) **zasady formowania** – to lista cech obiektu budowlanego decydująca o jego percepcji w tym: proporcje bryły, kształt dachu, charakter detalu architektonicznego, materiały budowlane i kolorystyka.
 - f) **stawka procentowa** – określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej ustaleniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Wójta od właściciela zbywanej nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) **funkcje uciążliwe** – to takie, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, dopuszczalnego poziomu hałasu lub wibracji, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu, poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających. W szczególności są to funkcje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, na przykład takie jak gromadzenia i przetwarzania odpadów, materiałów łatwopalnych, pyłących i szkodliwych, wielkoskalowa hodowla bydła, trzody chlewnej, drobiu, przetwórstwo spożywcze i podobne. Zakazy lokalizowania funkcji uciążliwych dotyczą przypadków w których odpowiedni raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże istnienie takiego wpływu.

Rozdział 2

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy terenów

§ 5

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i stawką procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w tym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy

1. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYM-

BOLAMI MN1, MN2

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym uzupełnienia i rozbudowa zespołów istniejących,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz usług których obszar oddziaływania nie przekracza granic terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny.
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 800m²
szerokość frontu co najmniej 18,0m
 - dla zabudowy bliźniaczej 600m²
szerokość frontu co najmniej 14,0m
- 3) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej
– nie więcej niż 30% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej
– nie mniej niż 50% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dojazd do działki – dopuszczalna obsługa z dróg wewnętrznych, w tym służebność przejazdu przez działki istniejące, minimalna szerokość pasa drogowego 5,0m, parametry techniczne drogi muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej, oraz wywóz odpadów i nieczystości.
 - miejsca postojowe dla samochodów osobowych – dla budynku jednorodzinnego wymagane co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu, wprowadzanie funkcji usługowych wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i personelu – nie mniej niż 1 stanowisko na 25m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 stanowisko na 4 zatrudnionych.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie w media komunalne z systemów istniejących. Warunkiem dopuszczenia zabudowy jest możliwość zapewnienia dostawy energii elektrycznej i wody. W przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, do czasu jej realizacji, dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych. Dla lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków:
 - a. budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługi-

jącej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych,

- b. w poniższych przypadkach dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno-sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych i nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - w styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym użytkowanymi na cele rolnicze,
 - jednoczesna realizacja stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających, oraz realizacja kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzona przez właścicieli wspólnie.
- 8) wysokość zabudowy: jednorodzinne domki wolnostojące i bliźniacze – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
- 9) zasady formowania – dopuszczalna zabudowa wolnostojąca i bliźniacza. Dla dachów dwu i wielospadowych, szczytowych i naczółkowych, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, nie większe niż 45°.
- 10) stawka procentowa – 0%.

2. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI U1, U2

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca wszelkie typy działalności, które nie stwarzają ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiadujących, w szczególności: handel, handel hurtowy, gastronomia, kultura i wypoczynek,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz pojedyncze mieszkania funkcyjne,
 - zakazane – funkcje uciążliwe, w szczególności działalności gospodarcze wymagające transportu masowego, polegające na składowaniu materiałów pyłących i odpadów, handel wielkoprzestrzenny o powierzchni sali sprzedaży przekraczającej 2000m².
- 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
- 3) powierzchnia zabudowy
 - nie więcej niż 30% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 30% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- wymagany dostęp do drogi publicznej,
 - program parkingowy zaspokajający potrzeby klientów i personelu, wyliczony według wskaźników rodzajowych dla poszczególnych funkcji,
 - minimalny standard zaspokojenia potrzeb parkingowych – 1 stanowisko/25m² powierzchni użytkowej usług i biur, 1 stanowisko / 8 użytkowników sal widowiskowych, konferencyjnych, 1 stanowisko/6 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych. Dopuszcza się stosowanie innych wskaźników o ile wynikają one z charakteru funkcji i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. Dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych lub oczyszczalnia indywidualna, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków – na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.
- 8) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje dla budynków biurowych i hoteli, obiekty halowe do 9,0m, dopuszczalne akcenty wysokościowe obejmujące nie więcej niż 1/5 powierzchni parteru.
- 9) zasady formowania – obiekty halowe: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji. Dla obiektów biurowych i hoteli warunków nie określa się,
- 10) stawka procentowa – 0%.
3. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **US**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
- podstawowe – tereny i zabudowa usługowa związana ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem
 - dopuszczalne – inne, nieuciążliwe rodzaje usług, lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz pojedyncze mieszkania funkcyjne,
- 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
- 3) powierzchnia zabudowy:
- boiska, stadiony i otwarte tereny wypoczynkowe z powiązaną zabudową towarzyszącą – nie więcej niż 15% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
- boiska, stadiony i otwarte tereny wypoczynkowe
 - nie mniej niż 70% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- wymagany dostęp do drogi publicznej,
 - miejsca postojowe – kalkulowane indywidualnie, co najmniej w ilości wynikającej z programu użytkowego obiektów sportowych, wielkości widowni oraz chłonności terenów otwartych, w tym miejsca postojowe dla autobusów. Przeciętnie: nie mniej niż 1 stanowisko na 10 miejsc na widowni, 1 stanowisko na 4 zatrudnionych i po dwa stanowiska dla autobusów na pojedynczy obiekt sportu kwalifikowanego lub rekreacji.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków: na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.
- 8) wysokość zabudowy:
- zabudowa towarzysząca i uzupełniająca, rozproszona na terenach otwartych – do 3 kondygnacji, hale sportowe, widowiskowe i inne unikalne obiekty związane z wypoczynkiem i rekreacją, nie więcej niż 12,0m.
- 9) zasady formowania: obiekty halowe – prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dla obiektów unikalnych warunków formowania nie określa się.
- 10) stawka procentowa – 0%.
4. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **R**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
- podstawowe – produkcyjne i nieprodukcyjne tereny rolne takie jak: uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, sady, łąki, pastwiska, zieleń śródpolna i nieużytki,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów związanych z produkcją rolną, prowadzenie koniecznych dojazdów, sieci i lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dolesienia – pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy istniejącej i planowanej, wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej,
 - zakazuje się wprowadzania funkcji uciążli-

wych i nowej zabudowy, poza związaną bezpośrednio z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w pasie o szerokości nie większej niż 50 m, przylegającym bezpośrednio do terenów zabudowanych lub dróg dojazdowych.

2) stawka procentowa – 0%.

5. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM RU

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – obsługa produkcji rolnej,
 - dopuszczalne – bazy sprzętowe, magazyny, hodowla oraz towarzysząca zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza i usługowa, biura, konieczne dojazdy i infrastruktura techniczna,
 - zakazane – funkcje uciążliwe,
- 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
- 3) powierzchnia zabudowy
 - nie więcej niż 50% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 30% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do dróg publicznych,
 - miejsca postojowe w ilości co najmniej zapewniające właściwe prowadzenie gospodarstwa i pokrywające potrzeby zatrudnionych i mieszkańców.
 - dopuszczalna obsługa z dróg wewnętrznych, w szczególności z dróg gruntowych nie wydzielanych ustaleniami planu,
 - miejsca postojowe w ilości co najmniej zapewniające właściwe prowadzenie gospodarstwa i pokrywające potrzeby zatrudnionych i mieszkańców.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - warunkiem zabudowy jest możliwość zapewnienia dostawy energii elektrycznej i wody, oraz rozwiązanie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków: winny być zgodnie z wymogami prowadzenie gospodarstwa rolnego. Obszar oddziaływania nie może naruszać interesów osób trzecich.
- 8) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne, biurowe i usługowe – łącznie z poddaszem użytkowym – do 3 kondygnacji

- hale magazynowe, technologiczne i produkcyjne – do 7,0 m
- zabudowa towarzysząca gospodarcza i magazynowa taka jak stodoły stajnie, chlewnie – łącznie z poddaszem użytkowym – do 2 kondygnacji

9) zasady formowania – dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca wolnostojąca, tradycyjna – prosta i umiarkowana bryła z wyraźnym akcentowaną częścią wejściową, naturalne materiały wykończeniowe i wyważona stylistyka fasad. Dla dachów dwu i wielospadowych, szczytowych i naczółkowych, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, nie większe niż 45°.

10) stawka procentowa – 0%.

6. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM P

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – szyb wentylacyjny KWK Pniówek – obiekty i urządzenia związane z działalnością górniczą,
 - dopuszczalne – tereny produkcyjno-składowe i usługowe,
 - zakazane – wprowadzanie przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz funkcje uciążliwe.
- 2) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę: 1500m², szerokość frontu – 30m (dotyczy przypadków wydzielania fragmentu terenu pod funkcję dopuszczalną)
- 3) powierzchnia zabudowy
 - nie więcej niż 40% powierzchni terenu
- 4) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 30% powierzchni terenu
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej,
 - miejsca postojowe – co najmniej 1 stanowisko na 4 zatrudnionych, oraz parkingi dla pojazdów technicznych i dostawczych związanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - wymagane zasilanie w media komunalne z systemów gminnych lub sieci zakładowych, obejmujące co najmniej zasilanie w wodę, energię elektryczną oraz prowadzenie gospodarki ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczalne osadniki szczelne lub oczyszczalnia lokalna,
 - w przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.

- nakazuje się podczyszczanie ścieków, oraz wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z placów manewrowych i parkingów do poziomu określonego w odpowiednim pozwoleniu wodno-prawnym w przypadku odprowadzania ich do cieków powierzchniowych,
 - 7) zasady sytuowania budynków: zgodnie z przepisami odrębnymi i wymogami technologicznymi, obszar oddziaływania inwestycji nie może naruszać interesów osób trzecich.
 - 8) wysokość zabudowy:
 - budynki administracyjne i towarzyszące – do 3 kondygnacji
 - hale produkcyjne i magazynowe, wiaty – do 12,0m
 - obiekty technologiczne – nie określa się
 - 9) zasady formowania:
 - budynki administracyjne – dostosowane do wartościowych cech zabudowy lokalnej lub kształtowane w artykulacji współczesnej z wykorzystaniem rozwiązań materiałowych i plastycznych specyficznych dla kopalni,
 - hale, wiaty, magazyny: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dla obiektów technologicznych zasad formowania nie określa się.
 - 10) stawka procentowa – 0%.
7. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **ZN**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – zielen ekologiczna i izolacyjna – naturalna lub świadomie wprowadzana przez zarządzającego terenem,
 - dopuszczalne – realizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, oraz dolesienia – pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy istniejącej i planowanej, wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej.
 - 2) stawka procentowa: 0%
8. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **ZL**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – gospodarka leśna, w tym lokalizowanie obiektów i urządzeń z nią związanych, oraz prowadzenie koniecznych dojazdów i dojść pieszych,
 - dopuszczalne – trasowanie sieci infrastruktury technicznej jeśli wyczerpane zostaną inne możliwości, oraz możliwe będzie przywrócenie pierwotnego stanu lasu, po realizacji sieci,
 - 2) stawka procentowa: 0%
9. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **WS**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – tereny cieków i wód powierzchniowych, pełniące funkcje gospodarcze, krajobrazowe i ekologiczne, związane ze stawem hodowlanym, oczkiem wodnym, strumieniem, rowem melioracyjnym,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, oraz związanych z funkcją hodowlaną,
 - w przypadku stawów hodowlanych, każdorazowo dopuszczalna zmiana ich linii brzegowej w granicach własności terenu, budowa i przebudowa obwałowań i inne prace dotyczące funkcji gospodarczej,
 - 2) stawka procentowa – 0%
10. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **KDZ, KDL, KDD**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – tereny dróg publicznych i parkingów, służące prowadzeniu ruchu tranzytowego i lokalnego, oraz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z ruchem drogowym i jego bezpieczeństwem, w tym oświetlenia,
 - dopuszczalne – lokalizacja usług związanych z obsługą komunikacji, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam i elementów informacji wizualnej.
 - 2) Ustala się poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych:
 - a. **KDZ – zbiorcza – ul. Pszczyńska (województwa nr 933):**
 - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m – jak określono na rysunku planu, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń,
 - b. **KDL – lokalna, ul. Wyzwolenia – Borki (gmina):**
 - szerokość w liniach rozgraniczających 12 m – jak określono na rysunku planu, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń,
 - c. **KDD – dojazdowe (gminne):**
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10m – jak określono na rysunku planu, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, dopuszczalne lokalne przewężenia pasa drogowego wynikające z uwarunkowań stanu istniejącego, jednak nie mniej niż 8m.

- dla ulic projektowanych obowiązują wskazane na rysunku planu punkty włączeń i zasady obsługi terenów, natomiast dopuszczalne są zmiany trasowań wynikające z wprowadzania realnego programu użytkowego i związanych z nim przekształceń własnościowych nieznanym w momencie sporządzania planu.
- 3) stawka procentowa – 0%.

11.TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI KK

- 1) Na mocy przepisów odrębnych stanowią tereny zamknięte, wyłączone z obszaru planu, stąd warunków ich zagospodarowania nie ustala się,
- 2) Wszelkie przecięcia dróg, ulic i sieci infrastruktury technicznej z terenami kolejowymi wymagają uzgodnień z ich zarządzającym linią kolejową.

12.TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI ITE, ITK

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – lokalizacja urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci infrastruktury technicznej, odpowiednio ITE – stacja energetyczna, ITK – pompownie ścieków i odwodnienie niecki bezodpływowej.
- 2) Realizacja obiektów budowlanych, inżynierskich, dróg i infrastruktury technicznej, składowanie, oraz nasadzenia zieleni wysokiej w odległościach mniejszych niż oznaczone na rysunku planu granice stref technicznych i kontrolowanych wymagają uzgodnień z zarządzającym siecią – na podstawie informacji od nich uzyskanych. Wynoszą one odpowiednio od osi danej sieci:
 - w-- i --wd-- sieci wodociągowe wody pitnej i zasolonych wód dołowych) o średnicach: 1000 mm – 8m/600 mm – 6 m/400 mm – 4 m,
 - g-- sieci gazowe zrealizowanych przed lipcem 2001 – w uzgodnieniu z zarządzającym siecią, dla gazociągów podwyższonego i wysokiego ciśnienia zrealizowane po lipcu 2001: o średnicach: do 150mm – 4m, od 150 mm do 300mm – 6 m, od 300mm do 500mm – 8m, powyżej 500mm – 12m, dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia 1m.
 - e-- sieci elektroenergetyczne 110 kV – 15m do przewodów skrajnych, 20 kV – 8m od osi, 6 kV – 4m od osi.
- 3) stawka procentowa – 0%.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ponad wynikające z § 5.
2. Formowanie nowych obiektów kubaturowych powinno nawiązywać do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu. Oznacza to, że w celu umożliwienia oceny relacji przestrzennych i kompozycyjnych pomiędzy projektowanym obiektem a jego otoczeniem, należy w projekcie budowlanym zobrazować go na tle otoczenia, co najmniej z punktu z którego jego widok będzie reprezentatywny. Dla budynków jednorodzinnych obowiązuje co najmniej załączenie inwentaryzacji fotograficznej stanu istniejącego.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W całym obszarze planu zabronione jest wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych o zasięgu oddziaływania przekraczającym granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Ustala się ochronę przed hałasem terenów mieszkaniowych i związanych z wypoczynkiem. Oznacza to, że w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, do kategorii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zalicza się tereny opisane w § 5 ust. 1, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, natomiast do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – opisane w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem US.
4. Zakazuje się realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne. Podstawę do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie stanowi raport oddziaływania na środowisko wykonany w oparciu o dokumentację hydrologiczną.
5. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy nakazać zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
6. Gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorga-

nizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.

7. Nakazuje się ochronę zieleni o walorach ekologicznych, izolacyjnej, urządzonej, oraz istniejących alei i szpalerów o walorach kompozycyjnych. Oznacza to zakaz wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych, rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych.
8. Nakazuje się pozostawieniu wolnych od zabudowy, zadrzewień i zakrzaczeń obustronnych pasów szerokości 5 – 10m od górnej krawędzi skarpy cieków w celu umożliwienia wykonywania niezbędnych prac zabezpieczających przed powodzią – jak oznaczono na rysunku planu. Wszelkie kolizje z rowami melioracyjnymi oraz siecią drenarską należy uzgadniać z właściwymi służbami Urzędu Gminy.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków i objęte Gminną Ewidencją Zabytków, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.
2. W obszarze planu nie wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej, natomiast nakazuje się powiadomienie odpowiednich służb archeologicznych o przypadkach natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na obiekty o cechach zabytkowych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ogólnodostępne przestrzenie publiczne, obejmujące drogi, ulice, place, ciągi piesze i przedpoła obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowią składnik terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych. Rysunek planu nie wyznacza ich granic, określa się natomiast poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne: ruch pieszy i kołowy niezbędny dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń, zieleń dekoracyjna i izolująca, niewielkie obiekty usługowe takie jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury,
- 2) Szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły i powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Tereny górnicze

- 1) Wydobycie węgla kamiennego, oraz metanu jako kopaliny towarzyszącej, ze złoża „Pniówek” prowadzi KWK Pniówek w terenie górniczym „Krzyżowice III”. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja. Granice wyżej określonego terenu i obszaru górniczego, oznaczono na rysunku planu.
- 2) Ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej w sposób umożliwiający realizację warunków zapisanych w wyżej powołanej koncesji, oznacza to w szczególności konieczność zabezpieczania obiektów i sieci infrastruktury technicznej w sposób odpowiadający prognozowanym skutkom eksploatacji węgla kamiennego. W celu ich ustalenia nakazuje się uzgadnianie projektów budowlanych z właściwym organem nadzoru górniczego,
- 3) W granicach wyznaczonej w planie niecki bezodpływowej wprowadzanie nowych obiektów budowlanych, oraz modernizacja i remonty zabudowy istniejącej, sieci infrastruktury technicznej i dróg są możliwe na warunkach uzgodnionych z organem nadzoru górniczego.
- 4) Zaistniałe i poniesione koszty szkód wywołanych działalnością górniczą, w tym związane z obniżeniem wartości terenów ponosi przedsiębiorca górniczy na zasadach określonych w przepisach odrębnych, oraz w Ugodzie nr OR.I.2222/312/04 z dnia 13.09.2004 r. zawartej pomiędzy Wójtem Gminy a Jastrzębską Spółką Węglową S.A. KWK Pniówek.

2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi

- 1) Wyznaczony w planie obszar niecki bezodpływowej jest narażony na niebezpieczeństwo zalania w przypadku jednoczesnego wystąpienia gwałtownych roztopów lub deszczy nawaalnych i awarii pompowni. Nakazuje się:
 - zastosowanie co najmniej dwóch, niezależnych zestawów pomp, każdy o wydajności równej awaryjnemu przepływowi wody w Pawłowie,
 - realizację zasilania dwustronnego i awaryjnego z agregatu prądotwórczego,
- 2) Poza obszarem opisanym w pkt 1, w obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.

3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

– w obszarze planu nie występują takie tereny, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.

§ 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Regulacje programowo-przestrzenne, takie jak wskaźniki urbanistyczne i wielkość działek nie obowiązują dla podziałów dokonanych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu, oraz nie są podstawą do kwestionowania prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę, ustaleniu lokalizacji celu publicznego i warunków zabudowy.
2. Ustalenia planu dotyczą wyłącznie podziałów nieruchomości na cele inwestycyjne, co oznacza, że nie wprowadza on ograniczeń dla podziałów związanych, na przykład z postępowaniami spadkowymi, regulacją pasów drogowych czy wydzielania służebności przejazdu.
3. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w przepisach niniejszej uchwały.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. System komunikacyjny :
 - 1) Nakazuje się utrzymanie istniejących i wprowadzanych ustaleniami planu powiązań komunikacyjnych obszaru planu z otoczeniem, w szczególności dotyczy to ulic: Pszczyńskiej, Wyzwolenia, Borki, oraz terenów kolejowych.
 - 2) Modernizacja istniejącego układu drogowego powinna uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne,
 - 3) W przypadku modernizacji mostów nad ciekami powierzchniowymi nakazuje się lokalizację przyczółków w odległości nie mniejszej niż potrójna szerokość koryta cieku, oraz takie ukształtowanie i zagospodarowanie terenu pod mostem, które umożliwia swobodną migrację zwierząt.
 - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej, przylegające do ulic prowadzących ruch tranzytowy, powinny być zabezpieczone przed uciążliwościami przez niego generowanymi.
 - 5) Nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, parkingów, zespołów boksów garażowych, placów składowych i manewrowych.

Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, po ich podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych, do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) Dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się możliwość przełożenia sieci na koszt władających terenem i na warunkach uzgodnionych z ich gestorem – o ile nie narusza to struktury sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.
- 3) Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach drogowych, lub w braku takich możliwości – poza nimi – w powiązaniu z elementami fizjograficznymi i strukturą władania terenami.
- 4) Wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa ogrodzeń, obiektów kubaturowych, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Wszystkie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, w szczególności oznacza to, że obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji bądź budowy ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie – bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pawłowice.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej

ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa
Śląskiego.

Pawłowice.

§ 16

PRZEWODNICZĄCY RADY

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

mgr Franciszek Dziendziel

Załącznik nr 2a
do Uchwały Nr XXV / 354 / 2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLADU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 8 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE, W GMINIE PAWŁOWICE**

lp.	data wpływu uwagi (znak)	nazwisko i imię, lub nazwa i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości której uwaga dotyczy	ustalenia planu dla nierucho- mości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi			uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
		brak nieuwzględnionych uwag									

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziurka

Przewodniczący Rady Gminy Pawłowice

**Załącznik nr 2b
do Uchwały Nr XXV/354/2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU NR 8 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE,
W GMINIE PAWŁOWICE**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz § 12 pkt 16 i 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte w tabelarycznym wykazie uwag – załącznik nr 2a, wraz z niniejszym uzasadnieniem.

1. Kwalifikacja i sposób rozpatrywania uwag

- Za uwagi do projektu planu uznano dokumenty dotyczące postulowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które wpłynęły do tutejszego urzędu od 3 marca 2005 r. – to jest od pierwszego dnia wyłożenia projektu do publicznego wglądu, do 18 kwietnia 2005 r. to jest 3 dni po upływie ogłoszonego terminu ich przyjmowania.
- Oznaczenia symboliczne występujące w kolumnach: ustalenia planu, uwaga uwzględniona i uwaga nieuwzględniona - są zgodne z użytymi w części graficznej i tekstowej projektu planu, oraz wskazanymi do stosowania przez wyżej powołane Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospo-

darowania przestrzennego gminy. Oznaczają odpowiednio:

- MN1** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (adaptacja i uzupełnienia istniejącej)
- R** – grunty orne, łąki i pastwiska
- Przyjęto następujące kryteria rozpatrywania uwag:
 - a. dążenie do zahamowania chaotycznego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej,
 - b. zgodność (bądź jej brak) przedmiotu uwagi z istniejącymi opracowaniami planistycznymi – głównie nieobowiązującym Planem Ogólnym Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku,
 - c. minimalizowanie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych pomiędzy stanem istniejącym a postulowanym,
 - d. ochrona terenów wartościowych pod względem przyrodniczym, kulturowym i krajobrazowym, oraz chronionych na mocy przepisów odrębnych,
 - e. eliminacja zabudowy z terenów zagrożonych (np. skutkami eksploatacji górniczej, niebezpieczeństwem zalania bądź podtopień, uciążliwością funkcji sąsiadujących niepodatnych na przekształcenia lub niemożliwych do likwidacji)

2. Dane ogólne

Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi które uwzględniono w części umożliwiającej realizację zamierzenia inwestycyjnego właścicieli. Uwagi dotyczyły one zmiany przeznaczenie gruntów rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego.

3. Uzasadnienie poszczególnych uwag

3.1 Uwaga o symbolu 2612, zarejestrowana dnia 24.03.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.		2174/124 km. 1d4	R	MN2 w części	

- **treść uwagi** – „Po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wnoszę uwagę aby na moim terenie uwzględnić możliwość wydzielenia przynajmniej jednej działki budowlanej. Swoją prośbę motywuję tym iż mam troje dzieci i chciałbym umożliwić im zasiedlenie na mojej posiadłości. Do działki jest już wyznaczona droga o szerokości 6 m a przez działkę przebiega kanalizacja. Pozostałe

media jak woda, prąd, gaz i telefon mają możliwość doprowadzenia do posesji.

- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu** – uprawy polowe, działka od północnego wschodu przylega do istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności w ciągu ulicy Wyzwolenia wzdłuż tej granicy przebiega linia średniego napięcia 20 kV. Granica południowo-zachodnia działki styka się z

- wydzieloną geodezyjnie drogą gruntową.
- **inne uwarunkowania lokalne**
- przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – RP – uprawy polowe, pas terenu o szerokości ok.12 m przylegający do granicy południowo-wschodniej RZ – łąki, pastwiska i inne użytki zielone – tu: otulina rowu melioracyjnego R-2.
- ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:
 - **przeznaczenie** – RP i RZ – jak w wyżej opisanym planie,
 - **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – poza ochroną rowu melioracyjnego – brak wskazań. Należy podkreślić, że zarządzający ciekim określił szerokość terenu ochronnego na 5 m od brzegów rowu, czyli zdecydowanie mniej niż zakładały ustalenia planu i studium. Najmniejsza odległość naroża działki będącej przedmiotem uwagi od cieką wynosi 37 m,
 - **obsługa komunikacyjna** – druga linia zabudowy w ciągu drogi publicznej – ul. Wyzwolenia,
 - **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą przebiega kanalizacja sanitarna, nie są planowane przebiegi sieci magistralnych o wyższych parametrach.
- **wniosek do planu, wydane decyzje admi-**

nistracyjne – cały obszar objęty uwagą był przedmiotem wniosku do planu dotyczącego dopuszczenia zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI** – Koncepcja planu miejscowego zakładała funkcje mieszkaniową po obu stronach drogi gruntowej w pasie od zabudowy istniejącej do strefy ochrony rowu melioracyjnego. Jej wprowadzenie wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gleb III klasy bonitacyjnej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją o znaku GZtr057 – 602 – 549 / 04 z dnia 5 października 2004 r. odmówił jej wydania. Aktualny stan regulacji prawnych nie nakłada obowiązku uzyskania takiej zgody dla obszarów o powierzchni poniżej 0,5 ha dla gruntów III klasy bonitacyjnej gleb. Zakres dopuszczenia funkcji mieszkaniowej ograniczono arealu poniżej tej wartości, łącznie z terenem po przeciwnej stronie drogi, oraz pomiędzy linią elektroenergetyczną średniego napięcia a zabudową istniejącą. Biorąc pod uwagę bezpośredni styk z terenami objętymi zakazem zabudowy, w celu poszerzenia możliwości lokalizowania budynków wprowadzono linie zabudowy poszerzające taką możliwość – jak oznaczono na rysunku planu. Wprowadzenie zmiany nie narusza struktury przestrzennej zakładanej w projekcie planu i nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

3.2 Uwaga o symbolu 2695, zarejestrowana dnia 25.03.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
2.		2182/124 km. 1d4	R	MN2 w części	

- **treść uwagi** – „Po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 8 na którym to obszarze znajduje się między innymi moja nieruchomość, wnoszę uwagę – zarazem prośbę, aby uwzględnić możliwość wydzielenia na moim terenie przynajmniej jednej działki budowlanej. Pragnę zaznaczyć, że pomiędzy moją i sąsiednią nieruchomością geodezyjnie wytyczona jest 6 – metrowa wspólna droga dojazdowa. Przez nieruchomość przebiega również główny ciąg kanalizacyjny, linia zasilania energetycznego, a od ulicy Wyzwolenia gazociąg i wodociąg. Prośbę swoją motywuję tym, iż mam trzech synów, którzy założyli już swoje rodziny i chciałabym umożliwić im zasiedlenie na terenie swojej posiadłości.

- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu** – uprawy polowe, działka od północnego wschodu przylega do istniejącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w ciągu ulicy Wyzwolenia wzdłuż tej granicy przebiega linia średniego napięcia 20 kV. Granica północno-wschodnia działki styka się z wydzieloną geodezyjnie drogą gruntową.
- **inne uwarunkowania lokalne** –
- przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – **RP** – uprawy polowe, pas terenu o szerokości ok.12 m przylegający do granicy południowo-wschodniej **RZ** – łąki, pastwiska i inne użytki zielone – tu: otulina rowu melioracyjnego R-2.

- ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:
 - **przeznaczenie** – RP i RZ – jak w wyżej opisanym planie,
 - **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – poza ochroną rowu melioracyjnego – brak wskazań. Należy podkreślić, że zarządzający ciekim określił szerokość terenu ochronnego na 5 m od brzegów rowu, czyli zdecydowanie mniej niż zakładały ustalenia planu i studium. Najmniejsza odległość naroża działki będącej przedmiotem uwagi od cieką wynosi 37m,
 - **obsługa komunikacyjna** – druga linia zabudowy w ciągu drogi publicznej – ul. Wyzwolenia,
 - **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą przebiega kanalizacja sanitarna, nie są planowane przebiegi sieci magistralnych o wyższych parametrach.
- **wniosek do planu, wydane decyzje administracyjne** – brak.
- **ROZSTRZYGNIECIE UWAGI** – Koncepcja planu miejscowego zakładała funkcje mieszkaniową po obu stronach drogi gruntowej w pasie od zabudowy istniejącej do strefy ochrony rowu melioracyjnego. Jej wprowadzenie wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gleb III klasy bonitacyjnej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją o znaku GZtr057 – 602 – 549/04 z dnia 5 października 2004 r. odmówił jej wydania. Aktualny stan regulacji prawnych nie nakłada obowiązku uzyskania takiej zgody dla obszarów o powierzchni poniżej 0,5 ha. Zakres dopuszczenia funkcji mieszkaniowej ograniczono areалу poniżej tej wartości, łącznie z terenem po przeciwnej stronie drogi, oraz pomiędzy linią elektroenergetyczną średniego napięcia a zabudową istniejącą. Biorąc pod uwagę bezpośredni styk z terenami objętymi zakazem zabudowy,

w celu poszerzenia możliwości lokalizowania budynków wprowadzono linie zabudowy poszerzające taką możliwość – jak oznaczono na rysunku planu. Wprowadzenie zmiany nie narusza struktury przestrzennej zakładanej w projekcie planu i nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXV/354/2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 8 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE, W GMINIE PAWŁOWICE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę dróg publicznych i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Koszty te pomniejszone o wpływy z opłat adiacenckich przedstawiają się następująco:

ZESTAWIENIE OGÓLNE SZACUNKOWYCH KOSZTÓW GMINY ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Ulica	Powierzchnia drogi w liniach rozgraniczając. (m2)	Koszt wykupu gruntu (tys. PLN)	Koszt budowy dróg wraz z uzbrojeniem (tys. PLN)	Koszt wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej (tys.PLN)	RAZEM (tys. PLN)
proj. KDD pomiędzy ul. Zapłocie a Wyzwolenia od północy (prostopadła do Wyzwolenia)	2 038	994 x 20 = 19,88	2 038 x 0,13 = 264,94	0	284,82

proj. KDD pomiędzy ul. Wyzwolenia a równoległą od północy (prostopadła do Wyzwolenia)	1 306	$627 \times 20 = 12,54$	$1\,306 \times 0,13 = 169,78$	0	182,32
przedłużenie KDD równoległej do Wyzwolenia od północy (tącznik do Wyzwolenia)	2 074	$1\,750 \times 20 = 35,00$	$2\,074 \times 0,13 = 269,62$	17,76	322,38
proj. KDD pomiędzy powyższą a Szybową od wschodu (prostopadła do Szybowej)	5 234	$3\,905 \times 20 = 78,10$	$5\,234 \times 0,13 = 680,42$	15,73	774,25
RAZEM					1 536,77

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	PRZYCHÓD	KOSZT
pozyskanie gruntu pod drogi		145,52 tys. PLN
scalenia i podziały nieruchomości w związane z realizacją dróg		14,8 tys. PLN
koszt wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej		33,49 tys. PLN
budowa dróg publicznych i kanalizacji		1 384,76 tys. PLN
należne opłaty adjacencje	0 tys. PLN	
SALDO :		1 578,57 tys. PLN

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w pkt 1:

- realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,
- sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
- realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej takich jak sieci gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami).

4. Zadania wymienione w pkt.1 finansowane będą z budżetu gminy, przy uwzględnieniu możliwości pozyskania środków z funduszy strukturalnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

**STWIERDZENIE ZGODNOŚCI USTALEŃ
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 8 W SOŁECTWIE
PAWŁOWICE, W GMINIE PAWŁOWICE ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Rada Gminy Pawłowice, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres i przedmiot opracowania zostały określone w uchwale Rady Gminy Pawłowice Nr XXXVIII/275/98 z dnia 27.03.1998 roku o przystąpieniu do jego sporządzania, są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodaro-

wania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku.

Sensem i celem niniejszego „Stwierdzenia zgodności ...” jest wykluczenie potencjalnie możliwych konfliktów przestrzennych pomiędzy ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nadrzędnym w sensie hierarchii opracowań planistycznych, dokumentem jakim w skali gminy, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy wyraźnie stwierdzić, że wymienione opracowania różnią się skalą, rangą prawną, zakresem merytorycznym, stopniem uogólnienia ustaleń i procedurą sporządzania. Nie jest możliwe proste przełożenie ustaleń „Studium ...” na ustalenia planu miejscowego. Co więcej należy podkreślić, że pełna, mechaniczna zgodność oznaczałaby, że ustalenia „Studium ...” stanowią prawo miejscowe a ich pogłębiona analiza i uwiarygodnienie na poziomie planu miejscowego jest zbędne.

Za istotne rozbieżności należy uznać inne niż w „Studium ...” ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony wartości kulturowych i ew. innych form ochrony terenów wynikających z przepisów odrębnych – należy rozumieć, że takie rozbieżności nie występują.

Za nieistotne i jednocześnie konieczne do zaakceptowania, uznano rozbieżności wynikające z różnicy skali opracowań, zmiany obowiązujących przepisów prawnych, uwarunkowań własnościowych ujawnianych na poziomie planu miejscowego, oraz zastanych w momencie przystępowania do sporządzania planu miejscowego zaszłości realizacyjnych, obowiązujących decyzji o pozwoleniach na budowę i decyzji ustalających warunki zabudowy. Podstawowe założenia „Studium ...” w pełni uwzględnione przez plan miejscowy odpowiednio do zakresu terenowego:

1. Cel rozwojowy Gminy Pawłowice (patrz ustalenia – rozdz. 2 strony 2 do 4 i 7), to harmonijny rozwój zapewniający zaspokojenie bieżących potrzeb

mieszkańców, wzrost poziomu jakości życia, oraz umożliwienie godziwego życia następnym pokoleniom. Cele strategiczne (wybrano posiadające jakiegokolwiek odniesienia do problematyki planistycznej) to:

- osiągnięcie stanu środowiska naturalnego zgodnego z normami,
- kompletna infrastruktura techniczna w gminie,
- ograniczenie zasięgu i siły oddziaływania szkód górniczych,
- ochrona naturalnego ukształtowania koryt rzek i potoków,
- budowa obwodnicy sołectwa Pawłowice – wybór wariantu południowego nastąpił w uchwale Rady Gminy Pawłowice Nr VIII/101/2003 z 27 czerwca 2003 r.
- budowa sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniach dróg wojewódzkich z DK 81,
- budowa chodników wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich i lokalnych,
- zakończenie gazyfikacji gminy,
- budowa systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wraz z systemem odprowadzania wód opadowych z układu dróg i ulic,
- zachowanie przestrzeni rolniczej i związanej z nią architektury wiejskiej,
- ochrona wartości krajobrazu przyrodniczego i kulturowego.

2. Podstawowe formy gospodarczego wykorzystania obszaru centralnego gminy obejmującego sołectwa Pawłowice i Pniówek (patrz ustalenia – rozdz. 2 strony 8 do 9):

- obsługa ruchu tranzytowego,
- węzły administracyjno-usługowe,
- wydobywanie węgla kamiennego,
- organizacja obszaru koncentracji małych i średnich przedsiębiorstw,
- rolnictwo wielko-średnioobszarowe.

Poniżej zestawienie istotnych ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, wraz z oceną:

ustalenia planu miejscowego:	ustalenia "Studium..." :	zgodne
1. Przeznaczenie terenów		
mieszkalnictwo - adaptacja zabudowy istniejącej, ujętej w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium, nieliczne uzupełnienia ciągów ulicznych odpowiednio do zasięgu terenów objętych zgodami na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	TAK
usługi - adaptacja istniejących, ujętych w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium, lub lokalizacji oznaczonych symbolicznie	TAK
produkcja - adaptacja istniejącego szybu wentylacyjnego KWK Pniówek	- zgodne co do zasad,	TAK

tereny rolne - adaptacja stanu istniejącego z wyłączeniem terenów wskazanych do zabudowy w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu. Zakaz wprowadzania nowej zabudowy.	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium	TAK
2. Obsługa komunikacyjna		
drogi i ulice w klasach technicznych zbiorcza, lokalna i dojazdowa - adaptacja stanu istniejącego, minimalna rozbudowa niezbędna dla obsługi programu planowanego, linie kolejowe - wyłączone z problematyki planu z uwagi na zmianę przepisów odrębnych.	- zgodne na poziomie trasowań ujętych w studium, oraz zasad ich wprowadzania, w szczególności (patrz ustalenia rozdz. 2 str. 10-11) - adaptacja dróg krajowych i wojewódzkich ... w tym ograniczenie ilości nowych skrzyżowań i włączeń do dróg, - adaptacja istniejącego układu linii kolejowych	TAK
3. Infrastruktura techniczna		
adaptacja i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, i elektroenergetycznej wraz z przypisanymi do nich urządzeniami	- zgodne na poziomie trasowań ujętych w studium i zasad opisanych w ustaleniach - rozdz. 2 strony 13 do 14 i 50, - adaptacja przebiegu rurociągu wody przemysłowej Łąka - Pniówek - Jastrzębie Zdrój, - adaptacja przebiegu rurociągu zasolonych wód dołowych średnicy 400 mm relacji Suszec - Pniówek - Jastrzębie Zdrój, - adaptacja istniejących sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia gazu ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi, - adaptacja istniejącego układu sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, lokalizacji stacji elektroenergetycznej i stacji transformatorowych,	TAK
4. Ochrona środowiska		
- zakaz wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii - zakaz lokalizowania funkcji uciążliwych dla otoczenia, których zasięg oddziaływania przekracza granice terenu do którego właściciel	(rozdz. 4, str. 17 i dalsze): - ochrona zespołów zieleni leśnej, śródpolnej i przydrożnej, - ochrona zespołów stawów hodowlanych z	TAK
lub zarządzający posiada tytuł prawny - ochrona terenów mieszkaniowych, usług oświaty, zdrowia i wypoczynku przed hałasem - ochrona zieleni istniejącej	zielenią przywodną, - zakaz zabudowy rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w mpzp ujęty w ustaleniach dla terenów rolnych)	
5. Ochrona wartości kulturowych		
- określenie formy i gabarytów zabudowy w dostosowaniu do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu	(rozdz. 5, str. 19 i dalsze): - zachowanie historycznie ukształtowanej sieci osadniczej, - zachowanie historycznej linii zabudowy, gabarytów pierzei i kształtu dachów, - formowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa	TAK

6. Inne formy ochrony terenów wynikające z przepisów odrębnych		
- określenie sposobu zabezpieczania nowej zabudowy przed wpływami eksploatacji górniczej, oraz odpowiedzialności przedsiębiorcy górniczego za szkody zaistniałe.	- ustalenia ogólne odwołujące się do "przepisów szczególnych"	TAK
- inne stosownie do występujących zagrożeń - np. tereny zalewowe w rejonie ul. Wyzwolenia		

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel



2335

UCHWAŁA NR XXV/355/2005 Rady Gminy Pawłowice

z dnia 24 maja 2005 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 9
w sołectwie Pawłowice, w gminie Pawłowice.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice” przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku, oraz po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego i Komisję Działalności Społecznej.

Rada Gminy Pawłowice

uchwała:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pawłowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 960,0 ha w granicach określonych w Uchwale Rady Gminy Pawłowice o przystąpieniu do jego sporządzania Nr XXXVIII/276/98 z dnia 27.03.1998 i oznaczonych na rysunku planu.

Są to

- od północy – tory kolejowe i ul. Pszczyńska,
- od wschodu – granice administracyjne Miasta i Gminy Pszczyzna, oraz Miasta i Gminy Strumień,
- od południa – granica sołectwa Golasowice,
- od zachodu granica Miasta Jastrzębie Zdrój.

2. Celem planu jest ustalenie zasad i warunków zagospodarowania terenów mieszkaniowych, usługowych, rolnych i leśnych w południowej części sołectwa, w szczególności poszerzenie i racjonalizacja struktury zespołów zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic Stawowej, Rolników – Wspólnej i Cieszyńska – DK81.

§ 2

1. Załącznikami do uchwały są:

- **załącznik nr 1** – Rysunek planu wydrukowany w skali 1:2000, sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przy uwzględnieniu danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, oraz w gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Zawiera on również granice obszaru objętego planem miejscowym na tle ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wydrukowane w skali 1:10 000,
- **załącznik nr 2a** – Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- **załącznik nr 2b** – Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- **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.

2. Rozwiązania przestrzenne zawarte w rysunku planu i odpowiadające im ustalenia zawarte w niniejszej uchwale uwzględniają uwarunkowania wynikające ze sporządzonej w toku prac planistycznych prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

§ 3

1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- 1) granice: planu oraz złóż węgla i metanu „Pniówek”, „Bzie Dębina”, obszaru i terenu górniczego Krzyżowice III,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia – złożone z symbolu literowego opisującego przeznaczenie podstawowe, oraz w zależności od potrzeb: kolejnego numeru terenu lub grupy terenów o takim samym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
- 4) regulacje przestrzenne obejmujące nieprzekra-

czalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia, w tym treść mapy zasadniczej, zasady podziału terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych na działki budowlane, trasy istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, wraz z przypisanymi do nich strefami technicznymi, bądź strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów, oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń – mają charakter informacyjny.

§ 4

Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:

- 1) **teren** – elementarny fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym. Każdorazowo w ramach terenu może występować: wewnętrzna obsługa komunikacyjna, parkingi, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna i ozdobna – o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.
- 2) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – dotyczą inwestycji projektowanych, oraz w zakresie możliwym do zrealizowania – przebudowy obiektów istniejących. Są wyznaczane tam i tylko tam, gdzie nie wynika to z przepisów odrębnych, a jest konieczne z uwagi na uwarunkowania miejscowe. Określają graniczne lokalizacje fasad obiektów budowlanych i są wyznaczane w rysunku planu z tolerancją wynikającą z grubości linii, czyli 0,60 m dla skali 1:2000, przebieg linii zabudowy dotyczy zgeneralizowanej płaszczyzny fasad i nie wyklucza stosowania ryzalitów, wnęk, balkonów i innych podobnych akcentów kompozycyjnych.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** – każdorazowo dotyczą stanu docelowego obejmującego łącznie zabudowę istniejącą i projektowaną
 - a) minimalna powierzchnia działki – wyrażona w m² – nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń planu.
 - b) powierzchnia zabudowy – określona jako stosunek procentowy powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego.
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – określona jako stosunek procentowy powierzchni gruntu rodzimego i wód powierzchniowych, powiększonej o 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszych niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację – w większości sytuacji realnych odpowiada

to wyrażonemu w procentach stosunkowi powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego.

- d) wysokość zabudowy – to maksymalna wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do gzymsu, rynny lub szczytu attyki, wyrażona w metrach lub w ilości kondygnacji o wysokości standardowej dla danej funkcji. Dopuszczalne jest wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu.
 - e) zasady formowania – to lista cech obiektu budowlanego decydująca o jego percepcji w tym: proporcje bryły, kształt dachu, charakter detalu architektonicznego, materiały budowlane i kolorystyka.
 - f) stawka procentowa – określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej ustaleniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Wójta od właściciela zbywanej nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) **funkcje uciążliwe** – to takie, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, dopuszczalnego poziomu hałasu lub wibracji, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu, poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających. W szczególności są to funkcje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, na przykład takie jak gromadzenia i przetwarzania odpadów, materiałów łatwopalnych, pyłących i szkodliwych, wielkoskalowa hodowla bydła, trzody chlewnej, drobiu, przetwórstwo spożywcze i podobne. Zakazy lokalizowania funkcji uciążliwych dotyczą przypadków w których odpowiedni raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże istnienie takiego wpływu.

Rozdział 2

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy terenów

§ 5

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i stawką procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w tym szczególne warunki zagospodarowania terenów

**oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
i zakaz zabudowy**

**1. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU
SYMBOLEM MN1**

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym uzupełnienia, modernizacje i rozbudowa zespołów istniejących,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz usług których obszar oddziaływania nie przekracza granic terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny.
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 600m²
 - szerokość frontu co najmniej 18,0m
- 3) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej
 - nie więcej niż 40% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy wolnostojącej
 - nie mniej niż 40% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dojazd do działki – dopuszczalna obsługa z dróg wewnętrznych, w tym służebność przejazdu przez działki istniejące, minimalna szerokość pasa drogowego 5,0m, parametry techniczne drogi muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej, oraz wywóz odpadów i nieczystości.
 - miejsca postojowe dla samochodów osobowych – dla budynku jednorodzinnego wymagane co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu, wprowadzanie funkcji usługowych wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i personelu – nie mniej niż 1 stanowisko na 25m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 stanowisko na 4 zatrudnionych.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie w media komunalne z systemów istniejących. Warunkiem dopuszczenia zabudowy jest możliwość zapewnienia dostawy energii elektrycznej i wody. W przypadku braku możliwości podłączenie do sieci kanalizacyjnej, do czasu jej realizacji, dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych. Dla lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków:
 - a. budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawią-

zaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych,

- b. w poniższych przypadkach dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno - sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych i nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - w styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym użytkowanymi na cele rolnicze,
 - jednoczesna realizacja stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających, oraz realizacja kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzona przez właścicieli wspólnie.
- 8) wysokość zabudowy: jednorodzinne domki wolnostojące – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
- 9) zasady formowania – dopuszczalna zabudowa wolnostojąca. Dla dachów dwu i wielospadowych, szczytowych i naczółkowych, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, nie większe niż 45°.
- 10) stawka procentowa – 0%.

**2. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU
SYMBOLEM MN 2**

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym uzupełnienia, modernizacje i rozbudowa zespołów istniejących,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty, oraz usług których obszar oddziaływania nie przekracza granic terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny.
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej 800m²
 - szerokość frontu co najmniej 20,0m
- 3) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej
 - nie więcej niż 30% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy wolnostojącej
 - nie mniej niż 50% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dojazd do działki – dopuszczalna obsługa z dróg wewnętrznych, w tym służebność przejazdu przez działki istniejące, minimalna

- szerokość pasa drogowego 5,0 m, parametry techniczne drogi muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej, oraz wywóz odpadów i nieczystości.
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych – dla budynku jednorodzinnego wymagane co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu, wprowadzanie funkcji usługowych wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i personelu – nie mniej niż 1 stanowisko na 25m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 stanowisko na 4 zatrudnionych.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie w media komunalne z systemów istniejących. Warunkiem dopuszczenia zabudowy jest możliwość zapewnienia dostawy energii elektrycznej i wody. W przypadku braku możliwości podłączenie do sieci kanalizacyjnej, do czasu jej realizacji, dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych. Dla lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków:
- a. budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych,
 - b. w poniższych przypadkach dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno-sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych i nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - w styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym użytkowanymi na cele rolnicze,
 - jednoczesna realizacja stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających, oraz realizacja kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzona przez właścicieli wspólnie.
- 8) wysokość zabudowy: jednorodzinne domki wolnostojące – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
- 9) zasady formowania – dopuszczalna zabudowa wolnostojąca. Dla dachów dwu i wielospa-

dowych, szczytowych i naczółkowych, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, nie większe niż 45°.

- 10) stawka procentowa – 0%.

3. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM U1

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
- podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca w szczególności: handel, handel hurtowy hotelarstwo, gastronomia, zdrowie, kultura i wypoczynek,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak budynki mieszkalne, gospodarcze, garaże i wiaty,
 - zakazane – funkcje uciążliwe, w szczególności działalności gospodarcze wymagające transportu masowego, polegające na składowaniu materiałów pyłących i odpadów, handel wieloprzestrzenny o powierzchni sali sprzedaży przekraczającej 2000m².
- 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
- 3) powierzchnia zabudowy
- nie więcej niż 50% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna
- nie mniej niż 30% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- wymagany dostęp do drogi publicznej,
 - program parkingowy zaspokajający potrzeby klientów i personelu, wyliczony według wskaźników rodzajowych dla poszczególnych funkcji,
 - minimalny standard zaspokojenia potrzeb parkingowych – 1 stanowisko/25m² powierzchni użytkowej usług i biur, 1 stanowisko/8 użytkowników sal widowiskowych, konferencyjnych, 1 stanowisko/6 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych. Dopuszcza się stosowanie innych wskaźników o ile wynikają one z charakteru funkcji i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych lub oczyszczalnie indywidualne. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków – na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.

- 8) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków biurowych i hoteli, obiekty halowe do 9,0 m, dopuszczalne akcenty wysokościowe obejmujące nie więcej niż 1/5 powierzchni parteru.
- 9) zasady formowania – obiekty halowe: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji.
Dla obiektów biurowych i hoteli warunków nie określa się,
- 10) stawka procentowa – 0%.

4. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM U2

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca w szczególności: handel, handel hurtowy, hotelarstwo, gastronomię, obsługę ruchu samochodowego, ukierunkowane na bezpośrednią obsługę przylegającej trasy tranzytowej DK81,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów towarzyszących, takich jak budynki mieszkalne, gospodarcze, garaże i wiaty,
 - zakazane – funkcje uciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania na przylegające tereny zielni chronionej, lasów i stawów hodowlanych.
- 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
- 3) powierzchnia zabudowy
 - nie więcej niż 30% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 40% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej, rozwiązanie zjazdów i włączeń w trasę DK81 należy uzgodnić z zarządzającym drogą,
 - program parkingowy zaspokajający potrzeby klientów i personelu, wyliczony według wskaźników rodzajowych dla poszczególnych funkcji musi być zbilansowany w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku,
 - minimalny standard zaspokojenia potrzeb parkingowych – 1 stanowisko/25m² powierzchni użytkowej usług i biur, 1 stanowisko/pokój hotelowy, 1 stanowisko/6 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, 1 stanowisko na 4 zatrudnionych. Dopuszcza się stosowanie innych wskaźników o ile wynikają one z charakteru funkcji

i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją.

- geometria parkingów i placów manewrowych związanych z prowadzoną działalnością musi odpowiadać zakładanemu charakterowi obsługi i spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności związanych z odległościami od granic działek.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: wymagane zasilanie w media obejmujące wodę, energię elektryczną i kanalizację. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych lub oczyszczalnie indywidualne. W przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków – na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych.
- 8) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków biurowych i hoteli, obiekty halowe do 9,0 m, dopuszczalne akcenty wysokościowe obejmujące nie więcej niż 1/5 powierzchni parteru.
- 9) zasady formowania – obiekty halowe: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji. Dla obiektów biurowych i hoteli warunków nie określa się,
- 10) stawka procentowa – 0%.

5. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM R

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – produkcyjne i nieprodukcyjne tereny rolne takie jak: uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, sady, łąki, pastwiska, zieleń śródpolna i nieużytki,
 - dopuszczalne – lokalizowanie obiektów związanych z produkcją rolną, prowadzenie koniecznych dojazdów, sieci i lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, oraz dolesienia – pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy istniejącej i planowanej, wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej, – zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych i nowej zabudowy, poza związaną bezpośrednio z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w pasie o szerokości nie większej niż 50 m, przylegającym bezpośrednio do terenów zabudowanych lub dróg dojazdowych.
- 2) stawka procentowa – 0%.

6. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM P

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – tereny produkcyjno-składowe obejmujące wszelkie działalności gospodarcze, których oddziaływanie nie przekracza granic terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny,
 - dopuszczalne – zabudowa usługowa w tym handel hurtowy z wyłączeniem obiektów o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000m², konieczne dojazdy i infrastruktura techniczna,
 - zakazane – wprowadzanie przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz funkcje uciążliwe, w szczególności prowadzenie działalności polegającej na magazynowaniu lub przetwarzaniu materiałów niebezpiecznych, pyłących, oraz składowanie odpadów.
- 2) minimalna powierzchnia działki – pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
- 3) powierzchnia zabudowy:
 - wytwórczość, magazynowanie i handel hurtowy
 - nie więcej niż 30% powierzchni działki
- 4) powierzchnia biologicznie czynna
 - nie mniej niż 30% powierzchni działki
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - wymagany dostęp do drogi publicznej – jak w stanie istniejącym,
 - minimalny standard zaspokojenia potrzeb parkingowych – 1 stanowisko/25m² powierzchni użytkowej usług i biur, 1 stanowisko/100m² powierzchni użytkowej magazynów. Dopuszcza się stosowanie innych wskaźników o ile wynikają one z charakteru funkcji i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - warunkiem zabudowy jest możliwość zapewnienia dostawy energii elektrycznej i wody, oraz rozwiązanie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczalne stosowanie osadników szczelnych lub oczyszczalnie indywidualne do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.
 - w przypadku wprowadzania lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 75% spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.
- 7) zasady sytuowania budynków: zgodnie przepisami odrębnymi i wymogami technologicznymi, obszar oddziaływania inwestycji nie może na-

ruszać interesów osób trzecich.

8) wysokość zabudowy:

- budynki administracyjne i towarzyszące, łącznie z poddaszem użytkowym do 3 kondygnacji
- hale produkcyjne i magazynowe, wiaty do 7,0m

9) zasady formowania:

- budynki administracyjne – dostosowane do wartościowych cech zabudowy otaczającej lub kształtowane w artykulacji współczesnej z wykorzystaniem rozwiązań materiałowych i plastycznych specyficznych dla danej firmy lub funkcji,
- halowe obiekty produkcyjne i magazynowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dla obiektów o unikalnej technologii zasad formowania nie określa się.

10) stawka procentowa – 0%.

7. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI ZN, ZI

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – zieleń ekologiczna i izolacyjna – naturalna lub świadomie wprowadzaną przez zarządzającego terenem, służąca ochronie walorów środowiskowych w tym dolin cieków powierzchniowych i obrzeży stawów hodowlanych, oraz zapewniająca ciągłości lokalnych ekosystemów.
- dopuszczalne – realizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, oraz dolesienia – pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy istniejącej i planowanej, wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej, dla terenu oznaczonego symbolem **ZN1**, ponad powyższe dopuszcza się wprowadzanie elementów małej architektury związanych rekreacją i wypoczynkiem takich jak zadaszenia, pergole, place zabaw.

2) stawka procentowa – 0%

8. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM ZL

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – gospodarka leśna, w tym lokalizowanie obiektów i urządzeń z nią związanych, oraz prowadzenie koniecznych dojazdów i dojść pieszych,
- dopuszczalne – trasowanie sieci infrastruktury technicznej jeśli wyczerpane zostaną inne możliwości, oraz możliwe będzie przywrócenie pierwotnego stanu lasu, po realizacji sieci, dla terenu oznaczonego symbolem **ZL1**, ponad powyższe dopuszcza się za

zgodą zarządzającego lasem, wprowadzanie elementów małej architektury związanych rekreacją i wypoczynkiem takich jak zadaszenia, pergole, place zabaw.

2) stawka procentowa – 0%.

9. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **WS**

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – tereny cieków i wód powierzchniowych, pełniące funkcje gospodarcze, krajobrazowe i ekologiczne, związane ze stawem hodowlanym, oczkiem wodnym, strumieniem, rowem melioracyjnym,
- dopuszczalne – lokalizowanie obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, oraz związanych z funkcją hodowlaną,
- w przypadku stawów hodowlanych, każdorazowo dopuszczalna zmiana ich linii brzegowej w granicach własności terenu, budowa i przebudowa obwałowań i inne prace dotyczące funkcji gospodarczej,

2) stawka procentowa – 0%

10. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **KDG 2/2, KDG, KDZ, KDL, KDD**

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – tereny dróg publicznych i parkingów, służące prowadzeniu ruchu tranzytowego i lokalnego, oraz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z ruchem drogowym i jego bezpieczeństwem, w tym oświetlenia,
- dopuszczalne – lokalizacja usług związanych z obsługą komunikacji, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam i elementów informacji wizualnej.

2) Ustala się poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych:

a. **KDG 2/2 – główna (krajowa – DK 81):**

- szerokość w liniach rozgraniczających – jak określono na rysunku planu, od 35m do 44m, przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na fragmentach przylegają jednojezdniowe ulice **KDW** zbierające ruch z działek indywidualnych,
- nakazuje się realizację oznaczonego na rysunku planu, ciągłego, przeźroczystego ekranu akustycznego chroniącego przylegającą zabudowę.

b. **KDG – główna – ul. Cieszyńska (województwa nr 938):**

- szerokość w liniach rozgraniczających 35m – jak określono na rysunku planu, w obrębie grobli stawu Młyńskiego dopusz-

czalne przewężenie pasa drogowego do 12,0 m – jak w stanie istniejącym, przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń,

- nakazuje się realizację oznaczonego na rysunku planu, ciągłego, przeźroczystego ekranu akustycznego chroniącego przylegającą zabudowę.

c. **KDZ – zbiorcza – ul. Pszczyńska i Zjednoczenia (województwa nr 933):**

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m - jak określono na rysunku planu, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń.

d. **KDL – lokalna – pomiędzy DK81 a Strumieniem, gminna:**

- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m – jak określono na rysunku planu, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, dopuszczalne lokalne przewężenia pasa drogowego wynikające z uwarunkowań stanu istniejącego, jednak nie mniej niż 12m.

e. **KDD – dojazdowa, gminna:**

- szerokość w liniach rozgraniczających jak określono na rysunku planu, od 10m do 15m, przekrój poprzeczny 1 x 2 pasy ruchu ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, dopuszczalne lokalne przewężenia pasa drogowego wynikające z uwarunkowań stanu istniejącego, jednak nie mniej niż 8m.
- dla ulic projektowanych obowiązują wskazane na rysunku planu punkty włączeń i zasady obsługi terenów, natomiast dopuszczalne są zmiany trasowań wynikające z wprowadzania realnego programu użytkowego i związanych z nim przekształceń własnościowych nieznanymi w momencie sporządzania planu.

3) stawka procentowa – 0%.

11. TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **KDW**

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- podstawowe – tereny dróg wewnętrznych – lokalne połączenia komunikacyjne niezbędne z uwagi na obsługę zakładanego przez plan programu, które z uwagi na uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego lub utrwalonej struktury władania terenami nie spełniają warunków technicznych pozwalających na ich zaliczenia do kategorii dróg publicznych.
- dopuszczalne – prowadzenie sieci infrastruktury

tury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam i elementów informacji wizualnej.

- 2) Ustala się poniższe parametry minimalne dróg i ulic wewnętrznych:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0m, dopuszczalne lokalne przewężenia do 5,0 m
 - szerokość jezdni 3,5m – w takich przypadkach obowiązuje wprowadzenia poszerzeń pozwalających na wyminięcie się aut w odległościach nie większych niż 50m, oraz w przypadku sięgaczy o długości ponad 100 m – realizacja placu nawrotowego w wymiarach wynikających z obowiązujących przepisów o ochronie przeciwpożarowej.
- 3) stawka procentowa – 0%.

12.TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **KK**

- 1) Na mocy przepisów odrębnych stanowią tereny zamknięte, wyłączone z obszaru planu, stąd warunków ich zagospodarowania nie ustala się,
- 2) Wszelkie przecięcia dróg, ulic i sieci infrastruktury technicznej z terenami kolejowymi wymagają uzgodnień z ich zarządzającym linią kolejową.

13.TERENY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **ITW, ITK**

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
 - podstawowe – lokalizacja urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci infrastruktury technicznej, odpowiednio ITW – stacja pomp na wodociągu magistralnym, ITK – pompownie ścieków.
- 2) Realizacja obiektów budowlanych, inżynierskich, dróg i infrastruktury technicznej, składowanie, oraz nasadzenia zieleni wysokiej w odległościach mniejszych niż oznaczone na rysunku planu granice stref technicznych i kontrolowanych wymagają uzgodnień z zarządzającym siecią – na podstawie informacji od nich uzyskanych. Wynoszą one odpowiednio od osi danej sieci:
 - w-- i --wd--** sieci wodociągowe wody pitnej i zasolonych wód dołowych) o średnicach:
1000 mm – 8m/600 mm – 6 m
/400 mm – 4 m
 - g--** sieci gazowe zrealizowanych przed lipcem 2001 – w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
dla gazociągów podwyższonego i wysokiego ciśnienia zrealizowane po lipcu 2001: o średnicach: do 150mm – 4 m, od 150mm do

300mm – 6 m, od 300mm do 500mm – 8m, powyżej 500mm – 12m, dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia 1 m. sieci elektroenergetyczne 110 kV – 15 m do przewodów skrajnych, 20 kV – 8m od osi, 6 kV – 4m od osi.

--e--

- 3) stawka procentowa – 0%.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ponad wynikające z § 5.
2. Formowanie nowych obiektów kubaturowych powinno nawiązywać do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu. Oznacza to, że w celu umożliwienia oceny relacji przestrzennych i kompozycyjnych pomiędzy projektowanym obiektem a jego otoczeniem, należy w projekcie budowlanym zobrazować go na tle otoczenia, co najmniej z punktu z którego jego widok będzie reprezentatywny. Dla budynków jednorodzinnych obowiązuje co najmniej załączenie inwentaryzacji fotograficznej stanu istniejącego.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W całym obszarze planu jest zabronione jest wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych o zasięgu oddziaływania przekraczającym granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Ustala się ochronę przed hałasem terenów mieszkaniowych. Oznacza to, że w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, do kategorii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zalicza się tereny opisane w § 5 ust. 1 i 2, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2.
4. Zakazuje się realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne. Podstawę do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie stanowi raport oddziaływania na środowisko wykonany w oparciu o dokumentację hydrologiczną.
5. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy nakazać zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz

jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.

6. Gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.
7. Nakazuje się ochronę zieleni o walorach ekologicznych, izolacyjnej, urządzonej, oraz istniejących alei i szpalerów o walorach kompozycyjnych. Oznacza to zakaz wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych, rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych.
8. Nakazuje się pozostawieniu wolnych od zabudowy, zadrzewień i zakrzaczeń obustronnych pasów szerokości 5 – 10m od górnej krawędzi skarpy cieków w celu umożliwienia wykonywania niezbędnych prac zabezpieczających przed powodzią – jak oznaczono na rysunku planu. Wszelkie kolizje z rowami melioracyjnymi oraz siecią drenarską należy uzgadniać z właściwymi służbami Urzędu Gminy.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków i objęte Gminną Ewidencją Zabytków, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.
2. W obszarze planu nie wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej, natomiast nakazuje się powiadomienie odpowiednich służb archeologicznych o przypadkach natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na obiekty o cechach zabytkowych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ogólnodostępne przestrzenie publiczne, obejmujące drogi, ulice, place, ciągi piesze i przedpoła obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowią składnik terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych. Rysunek planu nie wyznacza ich granic, określa się natomiast poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne: ruch pieszy i kołowy

niezbędny dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń, zieleni dekoracyjna i izolująca, niewielkie obiekty usługowe takie jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury,

- 2) Szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynkach nie mogą deformować ich bryły i powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Tereny górnicze

- 1) Ustala się ochronę złoża węgla kamiennego i metanu „Bzie Dębina”, polegającą na umożliwieniu jego przyszłej eksploatacji, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 2) Wydobycie węgla kamiennego, oraz metanu jako kopaliny towarzyszącej, ze złoża „Pniówek” prowadzi KWK Pniówek w terenie górniczym „Krzyżowice III”. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja. Granice wyżej określonego terenu i obszaru górniczego, oznaczono na rysunku planu.
- 3) Ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej w sposób umożliwiający realizację warunków zapisanych w wyżej powołanej koncesji, oznacza to w szczególności konieczność zabezpieczania obiektów i sieci infrastruktury technicznej w sposób odpowiadający prognozowanym skutkom eksploatacji węgla kamiennego. W celu ich ustalenia nakazuje się uzgadnianie projektów budowlanych z właściwym organem nadzoru górniczego,
- 4) Zaistniałe i poniesione koszty szkód wywołanych działalnością górniczą, w tym związane z obniżeniem wartości terenów ponosi przedsiębiorca górniczy na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi

- 1) Obszar niecki bezodpływowej jest narażony na niebezpieczeństwo zalania w przypadku jednoczesnego wystąpienia gwałtownych roztopów lub deszczy nawalnych i awarii pompowni. W jej obrębie nie występują obiekty i urządzenia wymagające ochrony, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.
- 2) Poza obszarem opisanym w pkt 1, w obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.

3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

- w obszarze planu nie występują takie tereny, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.

§ 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Regulacje programowo-przestrzenne, takie jak wskaźniki urbanistyczne i wielkość działek nie obowiązują dla podziałów dokonanych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu, oraz nie są podstawą do kwestionowania prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę, ustaleniu lokalizacji celu publicznego i warunków zabudowy.
2. Ustalenia planu dotyczą wyłącznie podziałów nieruchomości na cele inwestycyjne, co oznacza, że nie wprowadza on ograniczeń dla podziałów związanych, na przykład z postępowaniami spadkowymi, regulacją pasów drogowych czy wydzielania służebności przejazdu.
3. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w przepisach niniejszej uchwały.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. System komunikacyjny :
 - 1) Nakazuje się utrzymanie istniejących i wprowadzanych ustaleń planu powiązań komunikacyjnych obszaru planu z otoczeniem, w szczególności dotyczy to ulic : DK81, Pszczyńskiej, Cieszyńskiej, Zjednoczenia, oraz terenów kolejowych.
 - 2) Modernizacja istniejącego układu drogowego powinna uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne,
 - 3) W ramach wydzielonych i przyulicznych zespołów parkingowych należy przewidywać miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, co najmniej w ilościach: do 10 stanowisk – 1 miejsce, od 10 do 50 stanowisk – 2 miejsca, od 50 do 100 – 3 miejsca parkingowe,
 - 4) W przypadku modernizacji mostów nad ciekami powierzchniowymi nakazuje się lokalizację przyczółków w odległości nie mniejszej niż potrójna szerokość koryta cieku, oraz takie ukształtowanie i zagospodarowanie terenu pod mostem, które umożliwia swobodną migrację zwierząt.

- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej, przylegające do ulic prowadzących ruch tranzytowy, powinny być zabezpieczone przed uciążliwościami przez niego generowanymi, przez ekrany akustyczne i pasy zieleni izolacyjnej – jak oznaczono w rysunku planu.

- 6) Nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, parkingów, zespołów boksów garażowych, placów składowych i manewrowych. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, po ich podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych, do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) Dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się możliwość przełożenia sieci na koszt władających terenem i na warunkach uzgodnionych z ich gestorem – o ile nie narusza to struktury sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.
- 3) Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach drogowych, lub w braku takich możliwości – poza nimi – w powiązaniu z elementami fizjograficznymi i strukturą władania terenami.
- 4) Wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa ogrodzeń, obiektów kubaturowych, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Wszystkie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, w szczególności oznacza to, że obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji bądź budowy ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie – bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pawłowice.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej

ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

Załącznik nr 2a
do Uchwały Nr XXV / 355 / 2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 9 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE, W GMINIE PAWŁOWICE**

lp.	data wpływu uwagi (znak)	nazwisko i imię, lub nazwa i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości której uwaga dotyczy	ustalenia planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi			uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona		uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1.	15.04.2005 3168	Adam SIKORA ul. Leśna 14 Pawłowice	brak zgody na przeznaczenie pasa terenu przylegającego do stawu Kępny na zieleni chronioną	703 / 149 km. 2d3	U2 ZN		U2 ZN (w całości)		U2 ZN (w całości)			
2.	15.04.2005 3172	Jan TETLA ul. Leśna 18 Pawłowice	sprzeciw wobec przeznaczenia fragmentów działek na zieleni chronioną wokół stawu Kępny	1084 / 129 1088 / 129 498 / 128	U2, MN1 KDW, ZN		U2, MN1 KDW, ZN (w całości)		U2, MN1 KDW, ZN (w całości)			
3.	15.04.2005 3172	Jan TETLA ul. Leśna 18 Pawłowice	sprzeciw wobec przeznaczenia działki na funkcję stawu i zieleni chronionej	945 / 126 km. 2d3	WS ZN		WS ZN (w całości)		WS ZN (w całości)			

załączniki - zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

**Załącznik nr 2b
do Uchwały Nr XXV/355/2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU NR 9 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE,
W GMINIE PAWŁOWICE**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz § 12 pkt 16 i 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte w tabelarycznym wykazie uwag – załącznik nr 2a, wraz z niniejszym uzasadnieniem.

1. Kwalifikacja i sposób rozpatrywania uwag

- Za uwagi do projektu planu uznano dokumenty dotyczące postulowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które wpłynęły do tutejszego urzędu od 3 marca 2005 r. – to jest od pierwszego dnia wyłożenia projektu do publicznego wglądu, do 18 kwietnia 2005 r. to jest 3 dni po upływie ogłoszonego terminu ich przyjmowania.

- Oznaczenia symboliczne występujące w kolumnach: ustalenia planu, uwaga uwzględniona i uwaga nieuwzględniona – są zgodne z użytymi w części graficznej i tekstowej projektu planu, oraz wskazanymi do stosowania przez wyżej powołane Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Oznaczają odpowiednio:

MN1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (adaptacja i uzupełnienia stanu istniejącego)

MN2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (planowana)

3.1 Uwaga o symbolu 3168 , zarejestrowana dnia 15.04.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.		703/149 km. 2d3	U2 ZN		U2 ZN

- **treść uwagi** – „W związku z projektem planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 9 w gminie i sołectwie Pawłowice, nie zgadzam

- U2** – usługi, w tym ukierunkowane na obsługę przylegającej trasy tranzytowej DK81
 - R** – grunty orne, oraz pozostałe łąki i pastwiska
 - ZN** – zieleń niska – łąki i pastwiska w dolinach cieków, jary, naturalne nieużytki, zieleń służąca ochronie walorów środowiskowych,
 - ZI** – zieleń izolacyjna – ochrona przed uciążliwościami komunikacyjnymi
 - WS** – tereny cieków i wód powierzchniowych
- Przyjęto następujące kryteria rozpatrywania uwag:
- a. dążenie do zahamowania chaotycznego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej,
 - b. zgodność (bądź jej brak) przedmiotu uwagi z istniejącymi opracowaniami planistycznymi – głównie nieobowiązującym Planem Ogólnym Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku,
 - c. minimalizowanie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych pomiędzy stanem istniejącym a postulowanym,
 - d. ochrona terenów wartościowych pod względem przyrodniczym, kulturowym i krajobrazowym, oraz chronionych na mocy przepisów odrębnych,
 - e. eliminacja zabudowy z terenów zagrożonych (np. skutkami eksploatacji górniczej, niebezpieczeństwem zalania bądź podtopień, uciążliwością funkcji sąsiadujących niepodatnych na przekształcenia lub niemożliwych do likwidacji)

2. Dane ogólne

Do projektu planu wpłynęło 5 uwag, przekładających się na 6 rozstrzygnięć z których 3 uwzględniono w całości a 3 w całości odrzucono. Uwagi w większości dotyczyły zasięgu zieleni okalającej stawy hodowlane, oraz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane.

3. Uzasadnienie poszczególnych uwag:

się na utworzenie na mojej działce nr 703/149 położonej przy ulicy leśnej, pasa zieleni chronionej ZN o takiej szerokości jaki przedstawiono

w planie. Ponieważ w przyszłości planuje zagospodarować w/w działkę pod działalność usługową, utworzony obszar zieleni chronionej zająłby ponad 50% powierzchni działki, co przy jej obszarze 0,33 ha utrudniłoby jej wykorzystanie. Nadmieniam, że staw Kępny, graniczący z moją działką, niegdyś miał wokół szeroki pas zieleni (ok. 30m). W wyniku systematycznego podwyższania lustra wody w stawie przez właściciela, którym są Lasy Państwowe, doprowadził do podmycia brzegów i przesunięcia ich aż do mojej działki, powodując zanik szerokiej strefy zieleni. Nigdy też nie została wykonana grobla, która stanowiła by zabezpieczenie przed okresowymi podtopieniami mojej działki. Dlatego zgadzam się na utworzenie na mojej działce nr 703/149 zieleni chronionej (ZN) pod warunkiem, że szerokość strefy zieleni nie przekroczy 5m (pięć metrów), licząc od granicy działki.

- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu**
– uprawy polowe, obszar objęty uwagą graniczy od północnego wschodu z pasem drogi krajowej DK 81, od południowego wschodu z istniejącą zabudowa mieszkaniowo - usługową, od zachodu ze stawem Kępny. Ewidencyjna granica działki pokrywa się z linią brzegową oznaczoną na mapie zasadniczej oraz widoczną na zdjęciu lotniczym pochodzącym z końca lat 90 – tych. Żaden z tych materiałów NIE potwierdza tezy składającego uwagę o zmianie poziomu piętrzenia i przesuwaniu linii brzegowej.
- **inne uwarunkowania lokalne**
 - przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – RZ – inne użytki zielone,
 - ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:
 - **przeznaczenie** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, oraz zieleń chroniona wzdłuż brzegów stawu Kępnego o szerokości około 40m,
 - **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – poza wyżej wymienioną ochroną istniejących zbiorników wodnych – brak wskazań,
 - **obsługa komunikacyjna** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej – DK 81,
 - **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą przebiegają: wodociąg magistralny o średnicy 900 mm i sieć gazowa średnioprężna o średnicy 50 mm.

- **wniosek do planu, wydane decyzje administracyjne** – brak – składający uwagę nie złożył wniosku do planu.

– **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI**

Nakaz ochrony brzegów istniejących zbiorników wodnych i cieków powierzchniowych wynika między innymi z prawa wodnego i prawa ochrony środowiska. Wyznaczony pas terenu ZN o szerokości ok. 20m został zaakceptowany przez organy i instytucje powołane do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Lokalizacja funkcji usługowych w obszarze pomiędzy drogą krajową a stawem hodowlanym wymaga zachowania szczególnych warunków ochrony wód powierzchniowych, głównie pod kątem właściwego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej. Założona szerokość pasa ZN spełnia ten warunek. Przytaczane argumenty dotyczące proporcji terenu z dopuszczeniem funkcji usługowej w stosunku do terenów wyłączonych z takiego użytkowania nie mają nic wspólnego z wyżej przytoczonymi uwarunkowaniami, ponieważ plan nie odnosi się do możliwości (bądź braku) zagospodarowania tej konkretnej działki a określa warunki zagospodarowania całego obszaru oznaczonego symbolem U2.

Działka objęta uwagą to użytek PsIII i wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, którą to zgodę w procedurze sporządzania planu miejscowego uzyskano – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o znaku GZtr057 – 602 – 607/04 z dnia 08.02.2005r. – dokładnie dla terenu wskazanego w rysunku planu.

Należy podkreślić, że na mocy dotychczasowych ustaleń planistycznych jakakolwiek zabudowa tego terenu była niemożliwa, a projekt planu dopuszczając taką możliwość jest dla właścicieli wyraźnie korzystny! Składający uwagę zdaje się nie dostrzegać tych korzyści, oraz przecenia ograniczenia z nich wynikające – ustanowienie pasa zieleni ochronnej wokół stawu sprowadza się w praktyce do zakazu realizacji w jego obrębie obiektów kubaturowych i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak na przykład zbiorniki szczelne służące gromadzeniu ścieków. W niczym nie ogranicza to prawa do użytkowania terenu na cele z usługami powiązane, takie jak na przykład elementy małej architektury związane z rekreacją i wypoczynkiem. Ponieważ uwaga dotyczy jedynie szerokości terenu ZN, domyślnie akceptując dopuszczenie usług na pozostałej części działki, to biorąc pod uwagę wyżej powiedziane, należy odrzucić ją w całości, to jest podtrzymać ustalenia zawarte w rysunku planu.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
2.		1094/129 1088/129 498/128	U2, MN1 KDW, ZN		U2, MN1 KDW, ZN

- **treść uwagi** – „Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obszaru nr 9) dotyczy naszej działki (ul. Leśna nr 18) wyrażamy sprzeciw wobec zawartych tam propozycji zagospodarowania terenu. Nie zgadzam się aby kosztem naszych działek urządzać tzw. pas ochronny wokół stawu „Kępny”. Jeżeli taki pas jest konieczny potrzebny to proponujemy, aby go utworzyć z obszaru dotychczasowego stawu (np. obniżając poziom piętrzenia wody, przywracając pierwotny stan) lub stosując inne metody – lecz nie kosztem naszych gruntów”
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu** – uprawy polowe, oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa. Obszar objęty uwagą (trzy z czterech działek wskazanych przez składającego) graniczy od wschodu z drogą krajową DK 81, od zachodu ze stawem Kępnym, od południa i północy z terenami rolnymi i zielenią przywodną.
- **inne uwarunkowania lokalne**
 - przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – RP – uprawy polowe, oraz w pasie terenu o szerokości od 20 do 65 m – RZ – inne użytki zielone,
 - ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:
 - **przeznaczenie** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, oraz zieleń chroniona wzdłuż brzegów stawu Kępnego o szerokości około 40m,
 - **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – poza wyżej wymienioną ochroną istniejących zbiorników wodnych – brak wskazań,
 - **obsługa komunikacyjna – bezpośredni dostęp do drogi publicznej** – DK 81,
 - **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą przebiegają: wodociąg magistralny o średnicy 900 mm i sieć gazowa średnioprężna o średnicy 50 mm.
- **wniosek do planu, wydane decyzje administracyjne** – na część obszaru objętego uwagą był złożony wniosek do planu, uwzględniony w jego rozwiązaniach w zakresie zgodnym z rysunkiem. Brak obowiązujących decyzji admi-

nistracyjnych.

– **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI**

Nakaz ochrony brzegów istniejących zbiorników wodnych i cieków powierzchniowych wynika między innymi z prawa wodnego i prawa ochrony środowiska. Wyznaczony pas terenu ZN o szerokości ok. 20m został zaakceptowany przez organy i instytucje powołane do uzgadniania i opiniowania planu. Lokalizacja funkcji usługowych w obszarze pomiędzy drogą krajową a stawem hodowlanym wymaga zachowania szczególnych warunków ochrony wód powierzchniowych, głównie pod kątem właściwego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej. Założona szerokość pasa ZN spełnia ten warunek. Działki objęta uwagą to użytki RIIIb, ŁIII, RIVa i PsIV i wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie-rolnicze, którą to zgodę w procedurze sporządzania planu miejscowego uzyskano – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o znaku GZtr057 – 602 – 607/04 z dnia 08.02.2005 r. oraz decyzja Wojewody Śląskiego – dokładnie dla terenu wskazanego w rysunku planu.

Należy podkreślić, że na mocy dotychczasowych ustaleń planistycznych jakakolwiek zabudowa tego terenu, poza fragmentem istniejącej zabudowy mieszkaniowej, była niemożliwa, a projekt planu dopuszczając taką możliwość jest dla właścicieli wyraźnie korzystny! Składający uwagę zdaje się nie dostrzegać tych korzyści, oraz przecenia ograniczenia z nich wynikające – ustanowienie pasa zieleni ochronnej wokół stawu sprowadza się w praktyce do zakazu realizacji w jego obrębie obiektów kubaturowych i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak na przykład zbiorniki szczelne służące gromadzeniu ścieków. W niczym nie ogranicza to prawa do użytkowania terenu na cele z usługami powiązane, takie jak na przykład elementy małej architektury związane z rekreacją i wypoczynkiem. Plan miejscowy traktuje istniejące użytkowanie terenów jako jedno z podstawowych kryteriów służących określeniu użytkowania docelowego, dodatkowo posiłkując się oceną skutków finansowych jego uchwalenia. Należy stwierdzić, że sugestia wyznaczenia pasa zieleni przywodnej w obrębie stawu Kępnego oznaczałaby dla jego właściciela obowiązek przeprowadzenia wielkoskalowych prac ziemnych ewidentnie wynikających z ustaleń planu co w konsekwencji stanowiłoby podstawę do wystąpienia z roszczeniami odszkodowawczymi w stosunku do Gminy. Narzucony przez plan

zasięg zieleni przywodnej odnosi się do terenów jeszcze nie zainwestowanych i powinien być przez właścicieli terenów traktowany jako ograniczenie wynikające ze stanu istniejącego.
Ponieważ uwaga dotyczy jedynie szerokości tere-

nu ZN, domyślnie akceptując dopuszczenie usług na pozostałej części działki, to biorąc pod uwagę wyżej powiedziane, należy odrzucić ją w całości, to jest podtrzymać ustalenia zawarte w rysunku planu.

3.3 Uwaga o symbolu 3172, zarejestrowana dnia 15.04.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
3.		945/126 km. 2d3	WS ZN		WS ZN

- **treść uwagi** – dokładnie jak w poz. 3.5, dotyczy czwartej z wymienionych działek.
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu** – fragment większego zespołu stawów hodowlanych z zielenią przywodną. Obszar objęty uwagą graniczy od wschodu z ciekim powierzchniowym.
- **inne uwarunkowania lokalne**
 - przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – WS – stawy hodowlane, RZ – inne użytki zielone.
 - ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:
 - **przeznaczenie** – WS -stawy hodowlane, RZ – inne użytki zielone, oraz strefa ochrony cieków powierzchniowych.
 - **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – poza ochroną istniejących zbiorników wodnych i cieków powierzchniowych – brak wskazań,

- **obsługa komunikacyjna** – brak dostępu do dróg publicznych,
- **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą nie przebiegają i nie są planowane przebiegi sieci magistralnych o wyższych parametrach.
- **wniosek do planu, wydane decyzje administracyjne** – brak
- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI**

Treść uwagi wyraźnie nie odnosi się do wskazanej działki. Projekt planu miejscowego w pełni podtrzymuje istniejące oraz wskazane w dotychczasowych opracowaniach planistycznych użytkowanie terenu. Dla obszaru objętego uwagą nie zgłaszano w procedurze sporządzania planu żadnych wniosków. Wskazany teren z racji uwarunkowań fizjograficznych (głównie wysokość względem terenów otaczających i poziom wód gruntowych), oraz brak dostępu do drogi publicznej – w żadnym razie nie mógłby być przeznaczony pod zabudowę. Uwaga w świetle wyżej powiedzianego jest bezprzedmiotowa i należy ją odrzucić w całości podtrzymując ustalenia zawarte w treści uchwały i rysunku planu.

3.4 Uwaga o symbolu 2346, zarejestrowana dnia 16.03.2005 2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
4.		1154/210 km. 1d7	R	MN2 (w całości)	

- **treść uwagi** – „Proszę o zmianę całości działki nr 1154/210 (od 17 grudnia 2004 nr 2278/210) z rolniczego na budowlane z dopuszczeniem na cele usługowo-handlowe. Jest to działka o pow. 0,4843 ha przy ul. Pszczyńskiej na której można nanieść 5 działek budowlanych z dojazdem do każdej z ul. Kolonia Studzieńska. Jest to działka całkowicie uzbrojona. O zmianę wnioskowałem na jednym wniosku wraz z działką nr 31 przy ul. Świerczewskiego.”
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu** – uprawy polowe na całej działce i dalej w kie-

runku północno - wschodnim. Od południowego wschodu styk z terenem produkcyjno-usługowym.

- **inne uwarunkowania lokalne**
 - przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – RP – uprawy polowe, oraz w pasie terenu o szerokości 7 m wzdłuż granicy południowo-zachodniej i w narożu północno-zachodnim tereny komunikacji kołowej – droga lokalna i jej włączenie

do zbiorczej obszarowej.

- ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:
- **przeznaczenie** – RP – uprawy polowe w styku z planowanym zespołem jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – brak wskazań,
- **obsługa komunikacyjna** – bezpośredni styk z drogą publiczną – ulica Kolonia Studzieńska,
- **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą nie przebiegają i nie są planowane przebiegi sieci magistralnych o wyż-

szych parametrach.

- **wniosek do planu, wydane decyzje administracyjne** – brak.

– **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI**

Teren objęty uwagą sąsiaduje przez drogę z ciągłym pasem istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co stwarza możliwość uzyskania obsługi dwustronnej – korzystnej z punktu widzenia kosztów eksploatacji drogi i infrastruktury technicznej. W procedurze sporządzania niniejszego planu uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze dla tego terenu (GZtr057 – 602 – 607 z 08.02.2005r.). Wprowadzenie zmiany nie narusza struktury przestrzennej zakładanej w projekcie planu i nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

3.5 Uwaga o symbolu 2685, zarejestrowana dnia 29.03.2005 2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
5.		121 km. 2d3	ZN	MN1 (w całości)	

- **treść uwagi** – „Zwracamy się z uprzejmą prośbą o przekształcenie fragmentu działki 121 z łąki o klasie IV na teren z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego. Prośbę swoją motywujemy tym iż teren ten jest położony w bliskim naszym sąsiedztwie, co pozwoli nam w najbliższym czasie przeznaczyć ową działkę pod budowę domku jednorodzinnego dla syna. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie prośby.
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu** – tereny otwarte – łąki, pastwiska zieleń okalająca zespół istniejących stawów hodowlanych. Niewielka część działki objętej uwagą – naroże zachodnie – mieści się w ramach terenu MN1. Cały wnioskowany obszar przylega do drogi publicznej – ul. Leśna.
- **inne uwarunkowania lokalne**
 - przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – RZ – łąki, pastwiska i inne użytki zielone, w narożu wschodnim fragment RP – uprawy polowe i W – wody powierzchniowe, stawy.
 - ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:
 - **przeznaczenie** – większa część działki – RZ – użytki zielone i Ws – wody powierzchniowe i stawy. W ciągu ulicy Leśnej, po jego stronie

północnej MUn – tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy.

- **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – brak wskazań,
- **obsługa komunikacyjna** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Leśna,
- **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą nie przebiegają i nie są planowane przebiegi sieci magistralnych o wyższych parametrach.
- **wniosek do planu, wydane decyzje administracyjne** – brak.

– **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI**

Składający uwagę, wyraźnie wyjaśnili dodatkowo, że jej przedmiotem jest fragment przylegający do ul. Leśnej o wielkości pozwalającej na realizację pojedynczego budynku mieszkalnego. Lokalizacja zabudowy w ciągach ulicznych jest co do zasady właściwa i pozwala Gminie na obniżenie kosztu realizacji i utrzymania dróg i związanych z nimi systemów infrastruktury technicznej. Obszar wskazany do zmiany przeznaczenie jest w ewidencji gruntów określany jako ŁIV, aktualny stan regulacji prawnych nie nakłada obowiązku uzyskania zgody na zmianę użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areałów o powierzchni poniżej 1,0ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej gleb. Zmiana wprowadzona do rysunku planu obejmuje teren o powierzchni 2 300m², którego granica wschodnia została wyznaczona w

odległości ok. 10m od brzegów rowu melioracyjnego i stawu – zgodnie ze wskazaniami zarządzającego ciekiem. Można więc stwierdzić,

że wprowadzenie zmiany nie narusza struktury przestrzennej zakładanej w projekcie planu i nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

3.6 Uwaga o symbolu 2951, zarejestrowana dnia 06.04.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
6.		1150/157 km. 3d2	ZI	U2 (w całości)	

– **treść uwagi** – „Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie możliwości wykonania zjazdu (pasa zjazdowego) z DK 81 na teren działki 1150 / 157 obszar oznaczony symbolem U2 poprzez część terenu oznaczonego symbolem ZI w części należącej do tejże działki” Dodatkowo w trakcie składanych wyjaśnień zgłoszono prośbę dotyczącą dopuszczenia na przylegających terenach ZN1 i ZL1 wprowadzania terenowych funkcji związanych z wypoczynkiem i rekreacją, takich jak ciągi piesze, pergole, zadaszenia i place zabaw - w uzgodnieniu i za zgodą zarządzających tymi terenami.

– **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu** – ekstensywne uprawy polowe i inne użytki zielone. Teren przylega od strony wschodniej do drogi DK81. W granicy zachodniej bezpośredni styk z istniejącą zabudową mieszkaniową.

– **inne uwarunkowania lokalne**

– przeznaczenie terenu według nieobowiązującego Planu Ogólnego Perspektywicznego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice z roku 1993 – jednostka A55 MJ/MR – UH usługi związane z obsługą tranzytowego ruchu drogowego.

– ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowice przyjętego uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11.1997 roku:

– **przeznaczenie** – istniejąca i planowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa, oraz RP – dolesienia i zieleń izolacyjna w pasie terenu przylegającym do istniejącego stawu,

– **ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych** – brak wskazań,

– **obsługa komunikacyjna** – bezpośredni styk z drogą krajową DK 81,

– **infrastruktura techniczna** – przez obszar objęty uwagą nie przebiegają i nie są planowane przebiegi sieci magistralnych o wyższych parametrach.

– **wniosek do planu, wydane decyzje administracyjne** – brak.

– **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI**

Należy podkreślić, że przedmiot uwagi nie dotyczy

przeznaczenia terenu U2, będącego kontynuacją poprzednich ustaleń planistycznych, a wyłącznie możliwości wykonania pasa zjazdu – włączenia na warunkach uzgodnionych z zarządzającym drogą. Wprowadzona zmiana polegała na poszerzeniu granic terenu U2 do pasa drogi krajowej. Wprowadzenie tej zmiany nie narusza struktury przestrzennej zakładanej w projekcie planu i nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXV/355/2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 maja 2005 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 9 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE, W GMINIE PAWŁOWICE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Działając na podstawie art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę dróg publicznych i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Koszty te pomniejszone o wpływy z opłat adiacenckich przedstawiają się następująco:

**ZESTAWIENIE OGÓLNE SZACUNKOWYCH KOSZTÓW GMINY ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ ZADAŃ
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Ulica	Powierzchnia drogi w liniach rozgraniczając. (m2)	Koszt wykupu gruntu (tys. PLN)	Koszt budowy dróg wraz z uzbrojeniem (tys. PLN)	Koszt wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej (tys. PLN)	RAZEM (tys. PLN)
proj. KDD pomiędzy ul. Stawową wzdłuż torów kolejowych	9 422	$7\,217 \times 20 = 144,34$	$9\,422 \times 0,13 = 1\,224,86$	95,67	1 464,87
proj. KDD pomiędzy ul. Stawową a istniejąca dojazdowa (prostopadła do Stawowej na południe)	3 349	$1\,705 \times 20 = 34,10$	$3\,349 \times 0,13 = 435,37$	0	469,47
proj. KDD pomiędzy ul. Cieszyńską a DK81 (tereny mieszkaniowe nad Stawem Młyńskim)	2 681	$2\,681 \times 20 = 53,62$	$2\,681 \times 0,13 = 348,53$	0	402,15
proj. KDD pomiędzy ul. Teligi a Leśną	19 575	$11\,651 \times 2 = 23,30$	$19\,575 \times 0,13 = 2\,544,75$	0	2 568,05
RAZEM :					4 904,54 tys. PLN

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	PRZYCHÓD	KOSZT
pozyskanie gruntu pod drogi		255,36 tys. PLN
scalenia i podziały nieruchomości w związku z realizacją dróg		20,0 tys. PLN
koszt wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej		95,67 tys. PLN
budowa dróg publicznych i kanalizacji		4 553,51 tys. PLN
należne opłaty adjacencje	415,38 tys. PLN	
SALDO :		4 509,16 tys. PLN

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w pkt 1:

- realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,
- sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz.

U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,

- realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej takich jak sieci gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.
- Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami).
 - Zadania wymienione w pkt.1 finansowane będą z

budżetu gminy, przy uwzględnieniu możliwości pozyskania środków z funduszy strukturalnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 9 W SOŁECTWIE PAWŁOWICE, W GMINIE PAWŁOWICE ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Gminy Pawłowice, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres i przedmiot opracowania zostały określone w uchwale Rady Gminy Pawłowice Nr XXXVIII/276/98 z dnia 27.03.1998 roku o przystąpieniu do jego sporządzania, są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice” przyjętym uchwałą XXX/240/97 z dnia 28.11. 1997 roku.

Sensem i celem niniejszego „Stwierdzenia zgodności ...” jest wykluczenie potencjalnie możliwych konfliktów przestrzennych pomiędzy ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nadrzędnym w sensie hierarchii opracowań planistycznych, dokumentem jakim w skali gminy, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy wyraźnie stwierdzić, że wymienione opracowania różnią się skalą, rangą prawną, zakresem merytorycznym, stopniem uogólnienia ustaleń i procedurą sporządzania. Nie jest możliwe proste przełożenie ustaleń „Studium ...” na ustalenia planu miejscowego. Co więcej należy podkreślić, że pełna, mechaniczna zgodność oznaczałaby, że ustalenia „Studium ...” stanowią prawo miejscowe a ich pogłębiona analiza i uwiarygodnienie na poziomie planu miejscowego jest zbędne.

Za istotne rozbieżności należy uznać inne niż w „Studium ...” ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony wartości kulturowych i ew. innych form ochrony terenów wynikających z przepisów odrębnych – należy rozumieć, że takie rozbieżności nie występują.

Za nieistotne i jednocześnie konieczne do zaakceptowania, uznano rozbieżności wynikające z

różnicy skali opracowań, zmiany obowiązujących przepisów prawnych, uwarunkowań własnościowych ujawnianych na poziomie planu miejscowego, oraz zastanych w momencie przystępowania do sporządzania planu miejscowego zaszczości realizacyjnych, obowiązujących decyzji o pozwoleniach na budowę i decyzji ustalających warunki zabudowy.

Podstawowe założenia „Studium ...” w pełni uwzględnione przez plan miejscowy odpowiednio do zakresu terenowego:

1. Cel rozwojowy Gminy Pawłowice (patrz ustalenia – rozdz. 2 strony 2 do 4 i 7), to harmonijny rozwój zapewniający zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców, wzrost poziomu jakości życia, oraz umożliwienie godziwego życia następnym pokoleniom. Cele strategiczne (wybrano posiadające jakiegokolwiek odniesienia do problematyki planistycznej) to:

- osiągnięcie stanu środowiska naturalnego zgodnego z normami,
- kompletna infrastruktura techniczna w gminie,
- ograniczenie zasięgu i siły oddziaływania szkód górniczych,
- ochrona naturalnego ukształtowania koryt rzek i potoków,
- budowa obwodnicy sołectwa Pawłowice – wybór wariantu południowego nastąpił w uchwale Rady Gminy Pawłowice Nr VIII/101/2003 z 27 czerwca 2003 r.
- budowa sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniach dróg wojewódzkich z DK 81,
- budowa chodników wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich i lokalnych,
- zakończenie gazyfikacji gminy,
- budowa systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wraz z systemem odprowadzania wód opadowych z układu dróg i ulic,
- zachowanie przestrzeni rolniczej i związanej z nią architektury wiejskiej,
- ochrona wartości krajobrazu przyrodniczego i kulturowego.

2. Podstawowe formy gospodarczego wykorzystania obszaru centralnego gminy obejmującego sołectwa Pawłowice i Pniówek (patrz ustalenia – rozdz. 2 strony 8 do 9):

- obsługa ruchu tranzytowego,
- węzły administracyjno-usługowe,
- wydobywanie węgla kamiennego,
- organizacja obszaru koncentracji małych i średnich przedsiębiorstw,
- rolnictwo wielko – średnioobszarowe.

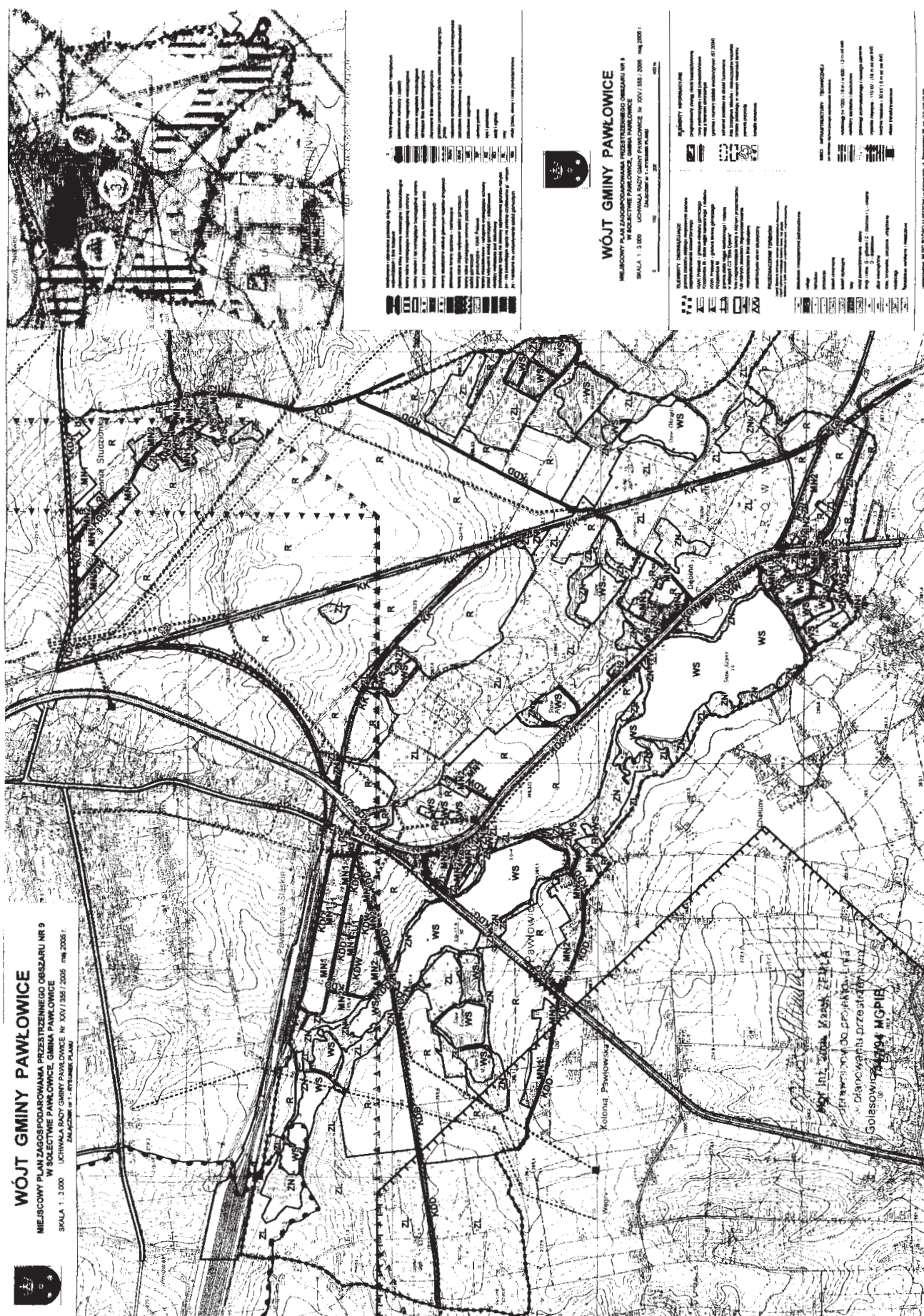
Poniżej zestawienie istotnych ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, wraz z oceną:

ustalenia planu miejscowego:	ustalenia "Studium..." :	zgodne
1. Przeznaczenie terenów		
mieszkalnictwo - adaptacja zabudowy istniejącej, ujętej w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium, nieliczne uzupełnienia ciągów ulicznych odpowiednio do zasięgu terenów objętych zgodami na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	TAK
usługi - adaptacja istniejących, ujętych w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium, lub lokalizacji oznaczonych symbolicznie - np. zespół usług nad stawem Kępnym odpowiada lokalizacji projektowanych zajazdów (patrz ustalenia str. 49)	TAK
tereny rolne - adaptacja stanu istniejącego z wyłączeniem terenów wskazanych do zabudowy w nieobowiązującym planie z roku 1993, oraz wskazanych we wnioskach do planu. Zakaz wprowadzania nowej zabudowy.	- zgodne na poziomie odczytania treści rysunku studium	TAK
2. Obsługa komunikacyjna		
drogi i ulice w klasach technicznych zbiorcza, lokalna i dojazdowa - adaptacja stanu istniejącego, minimalna rozbudowa niezbędna dla obsługi programu planowanego,	- zgodne na poziomie trasowań ujętych w studium, oraz zasad ich wprowadzania, w szczególności (patrz ustalenia rozdz. 2 str. 10-11)	TAK
linie kolejowe - wyłączone z problematyki planu z uwagi na zmianę przepisów odrębnych.	- adaptacja dróg krajowych i wojewódzkich ... w tym ograniczenie ilości nowych skrzyżowań i włączeń do dróg, - adaptacja istniejącego układu linii kolejowych	
3. Infrastruktura techniczna		
adaptacja i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, i elektroenergetycznej wraz z przypisanymi do nich urządzeniami	- zgodne na poziomie trasowań ujętych w studium i zasad opisanych w ustaleniach - rozdz. 2 strony 13 do 14 i 50, - adaptacja magistrali przesyłowych wody pitnej średnicy 1000 i 900 mm relacji Strumień - Żory - Wodzisław, oraz 1000 i 600 mm relacji Pawłowice - Jastrzębie Zdrój, - adaptacja przebiegu rurociągu wody przemysłowej Łąka - Pniówek - Jastrzębie Zdrój, - adaptacja przebiegu rurociągu zasolonych wód dołowych średnicy 400 mm relacji Suszec - Pniówek - Jastrzębie Zdrój, - adaptacja istniejących sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia gazu ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi, - adaptacja istniejącego układu sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, lokalizacji stacji elektroenergetycznej i stacji transformatorowych,	TAK
4. Ochrona środowiska		
- zakaz wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii - zakaz lokalizowania funkcji uciążliwych dla otoczenia, których zasięg oddziaływania	(rozdz. 4, str. 17 i dalsze): - ochrona zespołów zieleni leśnej, śródpolnej i przydrożnej, - ochrona zespołów stawów hodowlanych z	TAK

przekracza granice terenu do którego właściciel lub zarządzający posiada tytuł prawny - ochrona terenów mieszkaniowych, usług oświaty, zdrowia i wypoczynku przed hałasem - ochrona zieleni istniejącej	zielenią przywodną, - zakaz zabudowy rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w mpzp ujęty w ustaleniach dla terenów rolnych)	
5. Ochrona wartości kulturowych		
- określenie formy i gabarytów zabudowy w dostosowaniu do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu	(rozdz. 5, str. 19 i dalsze): - zachowanie historycznie ukształtowanej sieci osadniczej, - zachowanie historycznej linii zabudowy, gabarytów pierzei i kształtu dachów, - formowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa	TAK
6. Inne formy ochrony terenów wynikające z przepisów odrębnych		
- określenie sposobu zabezpieczania nowej zabudowy przed wpływami eksploatacji górniczej, oraz odpowiedzialności przedsiębiorcy górniczego za szkody zaistniałe. - inne stosownie do występujących zagrożeń - np. tereny zalewowe związane z niecką bezodpływową na potoku Hynek	- ustalenia ogólne odwołujące się do "przepisów szczególnych"	TAK

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel



2336

UCHWAŁA NR XXXVIII/358/05 Rady Miasta w Piekarach Śląskich

z dnia 19 maja 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych we wschodniej części dzielnicy Szarlej w rejonie ulic: Wyszyńskiego – Czołgistów

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta w Piekarach Śląskich
uchwała:

**Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego miasta Piekary Śląskie
dla terenów położonych we wschodniej części
dzielnicy Szarlej w rejonie ulic:
Wyszyńskiego – Czołgistów**

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu.
2. Ustalenia niniejszego planu miejscowego uregulowane zostały w:
 - treści niniejszej uchwały – stanowiącej tekst planu,
 - rysunku planu wykonanego na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, który stanowi jej integralną część.

§ 2

W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- granice terenów objętych planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- przeznaczenie terenów określone symbolami cyfrowo-literowymi,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,

- układ drogowy i klasyfikacja ulic,
- elementy urządzeń infrastruktury technicznej – strefy oddziaływania,
- strefy techniczne od linii elektroenergetycznych 110 kV.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - a) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta,
 - b) **planie** – należy rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie dla terenów położonych we wschodniej części dzielnicy Szarlej w rejonie ulic: Wyszyńskiego – Czołgistów,
 - c) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem miejscowym,
 - d) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym,
 - e) **strefie technicznej (kontrolowanej)** – należy przez to rozumieć pas terenu położony po obu stronach osi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej objęty zakazem lub ograniczeniem zabudowy po dokonaniu odpowiednich uzgodnień z administratorem tych sieci i umożliwiającą dostęp do tej sieci w celach jej eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniającą bezpieczeństwo ich użytkowania,
 - f) **przepisach szczegółowych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi,
 - g) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 niniejszej uchwały,
 - h) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć taką linię wyznaczoną w rysunku planu, której projektowany obrys budynku nie może przekroczyć,
 - i) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia obiektów budowlanych na powierzchni terenu,
 - j) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi trwale związanymi z gruntem stanowiący odrębny przedmiot własności,

- k) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów szczególnych,
- l) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną umożliwiającą naturalną wegetację roślin i życia zwierząt,
- m) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone planem jednolite przeznaczenie terenu w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- n) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj użytkowania terenu, który nie jest kolizyjny pod względem funkcjonalnym i przestrzennym z przeznaczeniem podstawowym,
- o) **funkcji uciążliwej dla otoczenia** – należy przez to rozumieć taką działalność, która może pogorszyć warunki życia mieszkańców lub funkcjonowania przyrodniczego obszaru i jest określona przepisami szczególnymi,
- p) **terenach usług** – należy przez to rozumieć: obiekty handlu, gastronomii, nieuciążliwe dla otoczenia punkty napraw, administracji, finansów, reklamy i marketingu,
- q) **terenach przemysłu** – należy przez to rozumieć warsztaty rzemieślniczo-produkcyjne nieuciążliwe dla otoczenia,
- r) **składach** – należy przez to rozumieć obiekty magazynów, hurtowni i składów oraz zaplecze sprzętowe i transportowe budownictwa. Wyklucza się w w/w obrębie terenu tworzenia miejsc składowania materiałów sypkich i pyłących,
- s) **terenach obsługi urządzeń komunikacji** – należy przez to rozumieć niepubliczne drogi dojazdowe, parkingi, place manewrowe, wydzielone tereny chodników i ścieżek rowerowych,
- t) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie ciepłownictwa, gazownictwa, energetyki, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz telekomunikacji,
- u) **czystych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć tylko i wyłącznie takie nośniki energii jak: energia cieplna z centralnego źródła, energia elektryczna, gaz i energia słoneczna,
- v) **wysokości obiektu** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego obiektu,
- w) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr urbanistyczny wyrażony jako iloraz powierzchni całkowitej

projektowanego obiektu do powierzchni terenu którym inwestor dysponuje i przeznacza na realizację tego obiektu i jego późniejsze użytkowanie,

- x) **ustaleniach planu** – należy przez to rozumieć obowiązujące warunki których naruszenie wymaga zmiany planu,
- y) **zaleceniach planu** – należy przez to rozumieć uszczegółowione wytyczne projektowe, od których odstąpienie w uzasadnionych przypadkach nie wymaga zmiany planu.

§ 4

1. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu szczególnych zasad ochrony środowiska oraz własności nieruchomości.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych, nazwy ulic i numery dróg – nie stanowią ustaleń planu, lecz są informacją o tym stanie.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów oraz zasady i warunki ich zagospodarowania

§ 5

1. Przeznaczenie podstawowe terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występuje więcej niż jedno przeznaczenie terenu należy rozumieć, że są one równoważne i może być realizowane jedno lub kilka z nich w zależności od potrzeb.
3. Wszystkie tereny objęte planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 6

1. Podstawowemu lub równoważnemu przeznaczeniu terenu może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, ścieżki rowerowe i drogi piesze),
 - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej służącej bezpośrednio obsłudze miasta, zrealizowane w formie obiektów wbudowanych lub podziemnych,
 - d) obiekty małej architektury.

§ 7

Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie, oznaczone podanymi niżej symbolami na rysunku planu:

- U** – tereny usług,
- P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- ZI** – tereny zieleni,
- KD** – tereny dróg publicznych,

§ 8

1. Dla realizacji nowych obiektów i rozbudowy istniejących ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
2. Jeśli linie nie zostały wysowne na rysunku planu, oznacza to, że pokrywają się one z liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 9

1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze górniczym Kompani Węglowej S.A. z siedzibą w Katowicach ZG „PIEKARY” i jest obecnie objęty wpływami eksploatacji górniczej. Wznoszenie trwałych budowli i urządzeń na obszarze objętym planem wymaga każdorazowo spełnienia warunków ich ochrony przed wpływami eksploatacji górniczej.
2. Nakazuje się przed realizacją trwałych obiektów budowlanych i urządzeń sporządzenie opinii geologiczno-górniczej lub uzyskanie takiej opinii z właściwego miejscowo Okręgowego Urzędu Górniczego określającego szczegółowe warunki zabudowy w zakresie ochrony obiektów budowlanych i urządzeń przed wpływami eksploatacji górniczej.

§ 10

Na całym obszarze objętym planem mogą być w miarę potrzeb realizowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także niezbędne dojazdy służące obsłudze technicznej miasta.

§ 11

Przy realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z planem, należy uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz zachować strefy techniczne i sanitarne określone odrębnymi przepisami szczególnymi.

Rozdział III

Szczegółowe przeznaczenie oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12

1. Teren oznaczony symbolem **1 U, P** przeznacza się na cele usług w tym administracji i handlu, produkcji, magazynów i składów o następujących warunkach i standardach zabudowy:
 - 1.1 na terenie wymienionym w pkt 1 ustala się:
 - a) możliwość budowy, odbudowy, nadbudowy i rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne będą zmierzały do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu i przepisami szczególnymi,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy 15m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną zagospodarowaną w formie zieleni urządzonej – 15% powierzchni działki,
 - e) obowiązek realizacji ulic wewnętrznych oraz zapewnienia (na działce inwestora) miejsc parkingowych dla zatrudnionego personelu i obsługiwanych gości nie mniej niż:
 - jedno miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
 - jedno miejsce parkingowe na 25m² powierzchni usługowo-handlowej,
 - f) możliwość realizacji dachów jedno lub dwuspadowych o maksymalnym nachyleniu połaci do 30%.
 - 1.2 Na terenie wymienionym w pkt.1 ustala się następujące nakazy:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wysownych na rysunku planu
 - b) nakazuje się obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych z terenu stacji paliw i myjni oraz terenów komunikacji: dróg, placów manewrowych, parkingów, składów otwartych w separatorach substancji ropopochodnych i błota przed odprowadzeniem do kanalizacji,
 - c) utrzymanie obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym i estetycznym,
 - d) przy budowie, przebudowie, rozbudowie i budowie nowych obiektów nakazuje się zastosowanie i użycie jednolitych materiałów elewacyjnych, kolorystyki i formy architektonicznej,
 - e) nakazuje się uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej.
 - 1.3 Na terenie wymienionym w pkt 1 ustala się następujące zakazy:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - b) zakaz lokalizacji zespołów garażowych oraz garaży wolnostojących,
 - c) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej,

- d) zakaz realizacji szkodliwych dla środowiska obiektów i urządzeń, których uciążliwość może przekroczyć granice terenu oznaczonego symbolem jw. wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
- e) zakaz realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia,
- f) zakaz składowania wszelkiego rodzaju materiałów pyłących i niekonfekcjonowanych.

1.4 Na terenie wymienionym w pkt 1 dopuszcza się:

- a) niwelację wzniesień, skarp wraz z ukształtowaniem i wyrównaniem terenu do poziomu bezpośrednio przylegającego terenu,
- b) dopuszcza się lokalizację na terenie wymienionym w pkt 1 stacji paliw (w tym LPG), myjni, warsztatów samochodowych, warsztatów naprawczych,
- c) dopuszcza lokalizację w obiektach punktów zbiorczych następujących surowców wtórnych: metali żelaznych i kolorowych, makulatury, szkła, plastiku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - surowce wtórne mają być gromadzone w pojemnikach których konstrukcja i pojemność ma być zgodna z przepisami szczególnymi,
 - drogi dojazdowe, place wyładunkowe powinny posiadać nieprzepuszczalną nawierzchnię.

1.5 Dopuszcza się możliwość umieszczania reklam na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U, P i wprowadza się następujące zasady ich rozmieszczania:

- a) reklamy wolnostojące mogą być ustawione poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w sposób uporządkowany, reklamy te muszą mieć jednolity charakter,
- b) reklamy na obiektach mogą być umieszczane na pozbawionej okien ścianie szczytowej budynku i muszą być naniesione bezpośrednio na ścianę i zajmować co najmniej 70% jej powierzchni:
 - jako jeden obiekt reklamowy,
 - jako powtarzany wielokrotnie element o tych samych wymiarach oraz na płaskim dachu, przy czym nie mogą sięgać wyżej, niż najbliższej usytuowane budynki.
- c) ustala się możliwość montowania pozostałych elementów informacji wizualnej (szyldy, reklamy, nośniki, markizy) na całej elewacji budynku, w nawiązaniu do istniejących podziałów architektonicznych na elewacji, oraz na płaskim dachu, przy czym nie mogą one sięgać wyżej, niż najbliższej usytuowane budynki.
Elementy te mogą być montowane pod warunkiem, że należą do podmiotu gospodarczego posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.

Szyldy instytucji i tablice informacyjne muszą być wykonane z trwałych materiałów takich jak: tworzywa sztuczne, metale kolorowe, szkło, drewno.

2. Teren oznaczony symbolem **2 ZI** przeznacza się na cele zieleni

2.1 Na terenie wymienionym w pkt 2 ustala się:

- a) likwidację obiektów pozostałych po nieczynnej oczyszczalni ścieków,
- b) rekultywację terenu do rzędnych wysokościowych terenu połączenia ulic oznaczonych na rysunku planem 5 KD i 6 KD,
- c) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej m.in. pompowni ścieków, stacji transformatorowych itp.

2.2 Na terenie wymienionym w pkt 2 ustala się zakaz:

- a) lokalizacji i nasadzeń zieleni wysokiej,
- a) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
- b) składowania w ramach rekultywacji materiałów i odpadów szkodliwych dla środowiska.

2.3 Na terenie wymienionym w pkt 2 dopuszcza się:

- a) usytuowanie obiektów tymczasowych niezbędnych dla prawidłowej obsługi urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Teren oznaczony symbolem **3 ZI** przeznacza się na cele zieleni

3.1 Na terenie wymienionym w pkt 3 ustala się:

- a) adaptację istniejących zbiorników wód dołowych związanych z funkcjonowaniem Kompani Węglowej z siedzibą w Katowicach Zakład Górniczy „Piekary”,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3.2 Na terenie wymienionym w pkt 3 ustala się zakaz:

- a) lokalizacji i nasadzeń zieleni wysokiej,
- b) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
- c) składowania w ramach rekultywacji materiałów i odpadów szkodliwych dla środowiska,
- c) lokalizacji obiektów tymczasowych.

3.3 Na terenie wymienionym w pkt 3 dopuszcza się:

- a) likwidację zbiorników wód dołowych,
- d) rekultywację terenu po zbiornikach do rzędnych wysokościowych terenu połączenia ulic oznaczonych na rysunku planem 5 KD i 6 KD.

4. Tereny oznaczone symbolami 4 KD, 5 KD, 6 KD przeznacza się cele komunikacji drogowej klasy „z – zbiorczej”.

Rozdział IV

Zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej i powiązań z obszarem otaczającym

§ 13

1. Ustala się:
 - a) adaptację odcinka ul. Wyszyńskiego oznaczonego symbolem 4 KD klasy „Z – zbiorczej” z możliwością rozbudowy przebudowy w ramach wyznaczonych normatywnych linii rozgraniczających,
 - b) adaptację ulicy Czołgistów oznaczonej symbolem 5 KD klasy „Z-zbiorczej” z możliwością rozbudowy, przebudowy w ramach wyznaczonych normatywnych linii rozgraniczających,
 - c) realizację drogi oznaczonej symbolem 6 KD klasy „Z-zbiorczej” jako fragmentu obwodowej wschodniej miasta łączącej ul. Czołgistów z ul. Śląską,
 - d) adaptuje się dotychczasowe zjazdy na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U, P,
 - e) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U, P,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających w/w dróg: wiat i przystanków autobusowych, tablic reklamowych, miejsc postojowych i urządzeń niezbędnych dla obsługi dróg po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - g) skomunikowanie z drogami zbiorczymi wyłącznie poprzez układ dróg wewnętrznych.

Rozdział V

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy

§ 14

1. Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi, środowiska przyrodniczego, funkcjonowania zabudowy oraz innych ustaleń zawartych w uchwale, określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla wszystkich obszarów objętych planem.
2. Zakazy obowiązują dla:
 - a) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń uciążliwych dla sąsiednich terenów,
 - b) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi),
 - c) realizacji obiektów handlowych sprzedaży detalicznej o powierzchni całkowitej powyżej 2000m²,
 - d) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem,

- że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami,
- e) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,
 - f) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wglębnych i powierzchniowych, w tym ochrona zbiorników wód podziemnych,
 - g) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
 - h) zabudowy dolin cieków wodnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzeniem i oczyszczaniem ścieków.
3. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
 - a) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
 - b) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysoką sprawnością wykorzystujących czyste nośniki energii.
 4. Realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
 - a) komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
 - b) związanych z obsługą ludności.
 5. Zagospodarowanie i zarządzanie terenów położonych w obrębie stref bezpieczeństwa systemowych ciągów uzbrojenia, wymaga uwzględnienia warunków technicznych lokalizacji obiektów uzgodnionych z administratorem tych sieci w sposób umożliwiający dostęp do tej sieci w celach jej eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniającej bezpieczeństwo ich użytkowania.
 6. Ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych do granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.
 7. Powstające odpady z prowadzonej działalności, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach. Okresowo odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem.

Sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, które wypływając zanieczyszczają stanowiąc mogą poważne źródło zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej

§ 15

1. Ustala się, że wszystkie tereny objęte planem będą obsługiwane infrastrukturą techniczną w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę pitną – zakłada się pełne zaopatrzenie terenów w wodę z wodociągów miejskich poprzez utrzymanie i rozbudowę sieci oraz połączenia ich z miejską siecią rozdzielczą; przy projektowaniu sieci wodociągowej w bilansach zapotrzebowania na wodę, należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpowodziową,
- b) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych – realizowane będzie poprzez odprowadzenie ścieków z terenów (w ramach zlewni) do zbiorczych kolektorów sanitarnych, a następnie do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzenie wód opadowych – (po ich oczyszczeniu) z powierzchni ulic, parkingów, placów manewrowych i składowych, poprzez sieć kanalizacji deszczowej do głównego odbiornika jakim jest rzeka Brynica,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez sieci kablowe SN oraz stacje transformatorowe SN/nN nr 214 i 282; w planie zakłada się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną,
- e) przyjmuje się zasadę zaopatrzenia poprzez:
 - rozbudowę, przebudowę, modernizację istniejącego systemu (sieci kablowych SN i stacji transformatorowych), oraz budowę nowych sieci SN i stacji transformatorowych; lokalizacja nowych stacji transformatorowych wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U, P, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych dróg i dróg wewnętrznych,
 - budowę, rozbudowę lub przebudowę sieci kablowych niskiego napięcia wraz z przyłączami do poszczególnych budynków,
- f) zaopatrzenia w gaz – dla obszaru objętego planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostaw gazu z istniejącej sieci gazowej. Gazyfikacja obszaru objętego planem wymaga spełnienia techniczno-ekonomicznych warunków przyłączenia. Przyszłościowa gazyfikacja uwarunkowana jest opracowaniem koncepcji gazyfikacji (części technicznej i ekonomicznej) w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu. Przy realizacji zagospodarowania terenów, należy uwzględnić strefy ochronne dla istniejących i projektowanych gazociągów oraz urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- g) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę – ogrzewanie budynków poprzez zaopatrzenie

w energię cieplną ze systemu PEC lub innych źródeł centralnych; w przypadku braku możliwości zaopatrzenia ze źródeł centralnych, dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody przy wykorzystaniu nowoczesnych technologii oraz czystych nośników energii,

- h) telekomunikacji – poprzez modernizację istniejącego systemu w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji; zakłada się obsługę z istniejących central telefonicznych oraz poprzez realizację sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów; ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy, wraz z podłączeniami do budynków; ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej z możliwością przebudowy i przełożenia w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami tych sieci,
 - i) ustala się obowiązek usuwania odpadów stałych komunalnych poprzez zorganizowany,
 - j) wywóz na składowisko odpadów komunalnych,
 - k) ustala się obowiązek usuwania odpadów przemysłowych z obszaru objętego planem i deponowania ich na wyznaczonych do tego celu składowiskach,
 - l) ustala się obowiązek wywozu odpadów z oczyszczania zbiorników i separatorów substancji ropopochodnych do utylizacji w specjalistycznych zakładach.
2. Realizacja wymienionych w pkt 1 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem:
- a) uzgodnienia ich przebiegu i sposobu realizacji z gestorami istniejących sieci i urządzeń,
 - b) uzgodnienia z właścicielami lub władającymi terenem,
 - c) nienaruszania możliwości realizacji podstawowych funkcji terenu,
 - d) uwzględnienia innych ustaleń niniejszej uchwały.
3. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanej sieci infrastruktury technicznej w jeden z niżej podanych sposobów:
- a) w liniach rozgraniczających ulice,
 - b) w pasach istniejących lub projektowanych dróg wewnętrznych,
 - c) wzdłuż granic podziału własnościowego terenu,
 - d) docelowo ustala się rozdzielczy system kanalizacji miejskiej,
 - e) ustala się obowiązek prowadzenia projektowanej sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej.
4. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od w/w obowiązków pod warunkiem udokumentowania braku możliwości poprowadzenia sieci zgodnie z

określoną wyżej zasadą.

Rozdział VII

Zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 16

1. Dokonywanie podziałów nieruchomości wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.
2. Podział terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 U, P może być dokonany przy uwzględnieniu następujących warunków:
 - a) wielkości działek budowlanych dla zabudowy w/ w terenie nie mogą być mniejsze niż 1000m²,
 - b) minimalne szerokości działek dla zabudowy wolnostojącej wynosi 25m,
 - c) powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni,
 - d) wydzielone nowe działki budowlane powinny geometrią być zbliżone do prostokąta usytuowanego pod kątem 90 (z tolerancją +- 15) do najbliższej ulicy lub działki sąsiedniej.
3. Dla pozostałych terenów objętych planem zezwala się na dokonanie podziału wyłącznie w celu realizacji układu dróg i infrastruktury technicznej.
4. Połączenie działek budowlanych położonych w obrębie terenu 1 U, P z ulicami zewnętrznymi ustalonymi w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, odbywać się będzie poprzez dojazdy nie wydzielone w rysunku planu (jako wewnętrzne ulice dojazdowe) o szerokości min. 10m dla nowych dojazdów, z uwzględnieniem zasad ich włączenia wynikających z klasy i parametrów ulic zewnętrznych; w przypadku zastosowania sięga-czy, zakończenie ich z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe placami manewrowymi o parametrach zgodnych z przepisami szczegółowymi.

Rozdział VIII

Ustalenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych

§ 17

1. Ustala się następującą listę głównych celów publicznych:
 - a) przebudowa układu komunikacyjnego,
 - b) budowa połączenia ulicy Czołgistów z ul. Śląską jako elementu tzw. Obwodnicy wschodniej miasta w celu wyprowadzenia transportu ciężkiego z terenu osiedla Wieczorka,
 - c) realizację ścieżek rowerowych,
 - d) realizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział IX

Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

§ 18

1. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z art.10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla nieruchomości położonych na terenie oznaczonym symbolem 1 U, P.

Rozdział X

Przepisy końcowe

§ 19

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej miasta Piekary Śląskie.
2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA W PIEKARACH ŚLĄSKICH**

mgr Piotr Płaczek

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA W PIEKARACH ŚLĄSKICH
Piotr Placzek
mgr Piotr Placzek

[illegible]

2337

UCHWAŁA NR XXXII/469/2005 Rady Miasta Racibórz

z dnia 25 maja 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o Samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza”

Rada Miasta Racibórz
uchwała

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części niniejszej uchwały „Planem”, obejmuje obszar w granicach terenów zainwestowanych i rozwojowych jednostki strukturalnej Ostróg o powierzchni 265,20 ha, w granicach określonych w Uchwale Nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku, ograniczony:

- 1) od północy – prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry oraz lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi;
- 2) od wschodu – lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi;
- 3) od południa – linią kolejową oraz nurtem rzeki Odry;
- 4) od zachodu – nurtem rzeki Odry oraz prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry.

2. Z obszaru objętego planem wyłącza się tereny:

- 1) objęte uchwałami:
 - a) Uchwałą NR XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 19 marca 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza tj.:

- teren pod urządzenia obsługi funkcji cmentarnej, a w szczególności pod warsztaty kamieniarskie, pawilony handlowe, parkingi (SO1) – przy ul. Rudzkiej,

b) Uchwałą Nr VII/73/99 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 25 marca 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza tj.:

- teren usług rekreacyjno-sportowych (F2 AUS), o pow. 1,03 ha – przy ul. Książęcej, róg ul. Królewskiej,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (F23 AMJ) o pow. 2,09 ha. – przy ul. Brzozowej,
- teren udokumentowanego złoża kopalin (FZK) o pow. 4,53 ha – w rejonie doliny Odry,

c) Uchwałą NR XXIV/351/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 roku, w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu tj.:

- teren w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obwodnicy miasta (droga Pszczyna – Rybnik – Opole), przebiegającej od granic administracyjnych Miasta Raciborza w jednostce strukturalnej Brzeziny do granic administracyjnych Miasta Raciborza w jednostce strukturalnej Miedonia, w sprawie przystąpienia do sporządzania którego, Rada Miasta podjęła uchwałę nr XXV/462/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku,

d) Uchwałą NR XXXII/467/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 maja 2005 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu, polegającej na wyłączeniu z granic opracowania terenu Pracowniczego Ogrodu

Działkowego „OSTRÓG” (terenu ograniczonego ulicami: Rudzką, Siwonia, Cecylii, Malczewskiego);

- 2) teren, na którym usytuowana jest linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn – Koźle – Chałupki (Granica Państwa), stanowiący teren zamknięty ze względu na obronność i bezpieczeństwo Państwa, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
3. Celem przepisów szczegółowych, dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem, a stanowiących ustalenia niniejszego planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności obejmujących:
 - 1) porządkowanie i racjonalny rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniający występujące uwarunkowania rozwoju – w tym zasoby środowiska kulturowego (historyczny układ przestrzenny), i przyrodniczego (krajobraz doliny rzeki Odry);
 - 2) ochronę interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zaspokojenia ich potrzeb.

§ 2

1. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącej część graficzną nr 1a, (4 sekcje).
2. Granice obszaru objętego niniejszym planem zostały oznaczone na wyrysie w skali 1:25000 ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza”, (uchwalonego uchwałą Nr IX/91/2003 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 czerwca 2003 roku), stanowiącym część graficzną nr 1b.
3. Części graficzne odpowiednio 1a i 1b, o których mowa w ustępach 1 i 2 niniejszego paragrafu stanowią rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.
4. Stwierdzenie Rady Miasta, zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
6. Rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały, będący jej

integralną częścią.

§ 3

1. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko”.
2. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

§ 4

1. Ustalenia planu odnoszące się do obszaru, o którym mowa w ustępie 1 paragrafu 1 niniejszej uchwały zostają wyrażone w postaci:
 - 1) ustaleń tekstowych stanowiących:
 - a) przepisy ogólne Rozdział 1,
 - b) przepisy szczegółowe:
 - przeznaczenie terenu Rozdział 2
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Rozdział 3,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego Rozdział 4,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Rozdział 5,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Rozdział 6,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu Rozdział 7,
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi Rozdział 8,
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rozdział 9,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Rozdział 10,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Rozdział 11,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Rozdział 12,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy Rozdział 13,
 - c) przepisy końcowe Rozdział 14;
 - 2) ustaleń graficznych określających:

- a) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej,
 - b) granice obszaru objętego planem,
 - c) linie rozgraniczające tereny wydzielone w ramach obszaru objętego planem o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - d) oznaczenia literowe przeznaczeń podstawowych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, które zawierają:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - UP – tereny zabudowy usług publicznych,
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - B,S – tereny składów i magazynów,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZI – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej,
 - ZC – tereny cmentarzy,
 - RO – tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych,
 - IS – tereny urządzeń i obiektów specjalnych,
 - ZZ – tereny zagrożone powodzią,
 - WS – tereny wód powierzchniowych,
 - KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - KP – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych,
 - KPK – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszo-jezdnich,
 - KR – tereny publicznych wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - KSg – tereny obsługi komunikacji – garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe),
 - ITC – tereny urządzeń ciepłowniczych,
 - e) oznaczenia zasięgu wydzielonych w ramach obszaru objętego planem terenów podlegających ochronie lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne w których mieszczą się:
 - strefa ochrony konserwatorskiej „A”,
 - strefa ingerencji konserwatorskiej „B”,
 - strefa centralnej przestrzeni publicznej,
 - strefy techniczne,
 - f) oznaczenia występowania w ramach obszaru objętego planem obiektów lub elementów podlegających ochronie lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w których mieszczą się:
 - obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków,
 - wartościowe obiekty i zespoły, wskazane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków,
 - kaplice, krzyże przydrożne i figury świętych,
 - obiekty eksponowane w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem,
 - pierzeje eksponowane o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu,
 - otwarcia widokowe (w tym ochrony ekspozycji dominant wysokościowych),
 - strefa ochrony ekspozycji panoramy miasta „E”,
 - g) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne.
2. Część graficzna nr 1a obok ustaleń graficznych, o których mowa w punkcie 2, ustępu 1 zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:
- 1) sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg istniejący,
 - b) kanalizacja sanitarna istniejąca,
 - c) kanalizacja deszczowa istniejąca,
 - d) ciepłociąg istniejący,
 - e) gazociąg średnio i niskoprężny istniejący,
 - e) linia napowietrzna 15KV istniejąca,
 - f) kabel średniego napięcia projektowany;
 - 2) zalecane linie podziału na działki budowlane;
 - 3) otwarcia widokowe na strukturę funkcjonalno-przestrzenną (w tym dominanty wysokościowe) obszaru objętego planem, o „miejscu” otwarcia znajdującym się poza granicami opracowania planu;
 - 4) przekroje EE wzdłuż ulicy Karola oraz fragmentu ul. „Starej” Rudzkiej, ich oznaczenie w części graficznej nr 1a;
 - 5) oznaczenia literowe terenów wyłączonych z obszaru objętego planem:
 - a) objęte uchwałami:
 - uchwałą nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 19 marca 1997 roku,
 - uchwałą nr VII/73/99 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 25 marca 1999 roku,
 - b) terenu, przez który przebiega linia kolejowa, stanowiącego teren zamknięty,
 - c) terenu objętego uchwałą nr XXXII/467/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 maja 2005 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce

strukturalnej Ostróg w Raciborzu, polegającej na wyłączeniu z granic opracowania terenu Pracowniczego Ogrodu Działkowego „OSTRÓG” (terenu ograniczonego ulicami: Rudzką, Siwonia, Cecylii, Malczewskiego).

3. Przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 7 – „Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu” dotyczą każdorazowo jednego (lub grupy), wymienionego (wymienionych) w poszczególnych paragrafach tego rozdziału, terenu (terenów), oznaczonego numerem i symbolem literowym (oznaczonych odpowiednio numerami i symbolami literowymi) oraz wydzielonego (wydzielonych) liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, przepisy zawarte w pozostałych rozdziałach dotyczą całego obszaru objętego planem.

§ 5

Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych – granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Racibórz, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu, stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) ustanowionych odrębnych przepisach – należy przez to rozumieć ustanowione odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (normami);
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w lit. c, punktu 2, ustępu 1, paragrafu 4;
- 4) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako uzupełniające;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu, albo stanowią element struktury osadniczej konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) przestrzeni publicznej – zgodnie z definicją zawar-

tą w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponadto należy przez to rozumieć miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (rynek, place miejskie, ulice, itp.) w szczególności te, które „służą za miejsce spotkań koncentracji życia społecznego, lokalizacji znaczących dla miasta obiektów”, w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd. (na poziomie jednostki strukturalnej lub miasta);

- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, (usługi oświaty różnych szczebli, usługi zdrowia, urzędy, biura, usługi komunalne, muzea, galerie, teatry, sale koncertowe, domy wyznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli, wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu bryły budynku (po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych), który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki;
- 10) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego lub ogrodzeniu;
- 11) rewitalizacji istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć odnowę najstarszej części miasta polegającą na przywróceniu (w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca), historycznych wartości układu i nadania im współczesnych treści;
- 12) starannie dobranym materiale, właściwych proporcjach w odniesieniu do znaków informacji wizualnej, szyldów, krat zabezpieczających – należy przez to rozumieć, iż elementy te nie powinny stanowić konkurencji wizualnej dla miejsca lub obiektu w aspekcie kolorystyki i wielkości;
- 13) tradycji miejsca – należy przez to rozumieć widoczne elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu miejskiego, oddziałujące na współczesną formę tegoż krajobrazu;

- 14) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, rysowaną w części graficznej nr 1a lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (co najwyżej na 1,50 m) wykuszów, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (30% na długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inaczej ustalenia rozdziału 7;
- 15) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce;
- 16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączy dachowych;
- 17) aranżacji sezonowej – należy przez to rozumieć sezonowe ogródki gastronomiczne, sezonowe punkty sprzedaży, instalacje artystyczne, instalacje dla okazjonalnych występów;
- 18) magazyn hurtowy – magazyn handlowy, prowadzący sprzedaż hurtową (głównie dla podmiotów gospodarczych), prowadzący ewidencję ruchu i stanu towarów magazynowych;
- 19) towary nie konsumpcyjne – towary, których zużycie odbywa się głównie w strefie produkcji, w szczególności towary przeznaczone do produkcji rolnej (np. maszyny, narzędzia i urządzenia rolnicze, nasiona, pasze, środki ochrony roślin, nawozy sztuczne), materiały budowlane i instalacyjne, wykończeniowe itp.;
- 20) kompensacji przyrodniczej – rozumie się przez to zespół działań służących przywróceniu równowagi przyrodniczej, określonej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 21) strefach technicznych – należy przez to rozumieć strefę uciążliwości, strefę ochronną, strefę kontrolowaną od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obejmujące:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 22) większe prace ziemne – należy przez to rozumieć głębokie wykopy – dotyczące realizacji przedsięwzięć liniowych, sieciowych, drogowych, budowy dużych obiektów kubaturowych powyżej 200m² powierzchni zabudowy;
- 23) dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, w jakim pozostaną tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem do czasu zagospodarowania tychże terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – należy przez to rozumieć czasowe utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania łącznie z możliwością wykonania remontów obiektów kubaturowych (z zastrzeżeniem, iż w sytuacji położenia w liniach rozgraniczających dróg konieczność uzyskania uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi), o ile wyżej wymienione działania nie są inaczej regulowane przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 24) rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą znaczącego oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym:
 - a) usługowym – wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki oraz na rzecz ludności, nietworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów,
 - b) produkcyjnym – samodzielna działalność gospodarcza lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na niewielką skalę, prowadzona w warsztatach, pracowniach, itp.;
- 25) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej, itp.);
- 26) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 27) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 28) paliwie ekologicznym – należy przez to rozumieć niekonwekcyjne źródła energii odnawialnej, ponadto energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami określonymi w paragrafie 8 oraz na zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu, o ile nie są określone przedmiotowo wyjątki, w tym w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.
2. Zastrzeżenie, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu nie dotyczy terenów zagrożonych powodzią o symbolach **K1ZZ ÷ K2ZZ**.

3. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą występować: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami **K1P÷K8P; K1BS÷K6BS; K1ZI÷K2ZI** również dla samochodów ciężarowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzona, ciągi piesz, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami MW towarzyszące obiekty sportu i rekreacji – o ile nie są wykluczone przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

§ 8

1. Wyznacza się tereny wydzielone w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerem i symbolem, dla których określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające zgodnie z podanym w tabeli:

Lp.	Numer i symbol terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Uzupełniające przeznaczenie terenu (o ile takie zostało ustalone)
1	K1MN ÷ K44MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - zabudowa usługowa prowadzona jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej (handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego).
2	K2MW ÷ K16MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	- zabudowa usługowa prowadzona jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła), - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3	K1MWU ÷ K7MWU	zabudowa mieszkaniowa i usługowa (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła).	
4	K1U ÷ K16U	zabudowa usługowa (handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego).	- zabudowa mieszkaniowa (z wyłączeniem przeznaczenia dla funkcji mieszkaniowej pierwszej kondygnacji budynku), w tym prowadzona jako towarzysząca funkcji usługowej, - usługi publiczne, - usługi hotelarskie na terenie oznaczonym symbolem K4U .
5	K1UP ÷ K11UP	usługi publiczne z możliwością docelowo zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem docelowo zmiany przeznaczenia podstawowego dla baz i składów na terenie oznaczonym symbolem K1UP .	- zabudowa usługowa.
6	K1US ÷ K4US	usługi sportu i rekreacji.	- na terenach oznaczonych symbolami K1US i K2US zabudowa usługowa w szczególności drobnego handlu i gastronomii, związana wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego.

7	K1P + K8P	obiekty produkcyjne, składy i magazyny z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem docelowo zmiany przeznaczenia podstawowego na usługi, w tym publiczne na terenie oznaczonym symbolem K 8P .	- magazyny prowadzące sprzedaż detaliczną towarów nie konsumpcyjnych o pow. sal sprzedażowych do 1999m², - rzemiosło, w tym nieuciążliwe, - istniejące schronisko dla zwierząt, na terenie oznaczonym symbolem K2P, - cmentarz dla zwierząt ze wskazaniem terenu pomiędzy terenem istniejącego schroniska dla zwierząt a terenem oznaczonym symbolem K 1 ZI, - zespoły garaży na terenie oznaczonym symbolem K3P, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca wyłącznie prowadzonej działalności zgodnie z przeznaczeniem terenu, na terenie oznaczonym symbolem K5P, - stacje paliw płynnych wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 2P +5P.
8	K1B,S + K6B,S	składy i magazyny.	- rzemiosło nieuciążliwe, drobna produkcja, - dla terenu oznaczonego symbolem K 4B,S usługi publiczne.
9	K 12P + K 152P	zieleni urządzona.	- usługi gastronomii na terenach oznaczonych symbolami 142P i 152P.
10	K1ZI + K7ZI	zieleni urządzona izolacyjna.	- na terenach oznaczonych K1ZI i K2 ZI – parkingi (czasowe miejsca postojowe) oraz obiekty kubaturowe związane z obsługą parkingów, - na terenie oznaczonym K 4ZI uprawy, w tym ogrodnicze, sadownicze.
11	K12C+ K22C	cmentarz.	- obiekty kubaturowe związane z obsługą podstawowego przeznaczenia.
12	K1 IS + K3 IS	tereny urządzeń i obiektów specjalnych (wałów ochrony przeciwpowodziowej).	
13	K1RO + K2RO	tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych.	
14	K1 ZZ + K2ZZ	tereny zagrożone powodzią.	- na terenie oznaczonym symbolami K1ZZ zieleni urządzona (park stanowiący przestrzeń publiczną) oraz usługi sportu – strzelnica sportowa, - na terenie oznaczonym symbolem K2 ZZ zieleni łęgowa.
15	K1 WS + K 3WS	wody powierzchniowe rzeki Odry.	
16	K1 KDG + K3KDG	drogi publiczne klasy główna.	
17	K1 KDL + K11 KDL	drogi publiczne klasy lokalna.	
18	K1KDD + K42KDD	drogi publiczne klasy dojazdowa.	
19	K1 KPK	wydzielone ciągi pieszojezdne.	

20	K1KP, KR ÷ K5KP, KR	wydzielone ciągi piesze i rowerowe.	
21	K1 KP ÷ K4 KP	wydzielone ciągi piesze.	
22	K1 KSg ÷ K8 KSg	garaże i parkingi.	
23	K 1 ITC	urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa.	

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Realizacja nowej zabudowy, rozbudowa, remonty, w tym elewacji istniejącej zabudowy, powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 7.
3. Nowowznoszone budynki jednorodzinne oraz usługowe należy sytuować zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego nr 1a, ustalającymi linię zabudowy obowiązującą.
4. Ograniczenie lokalizacji nowych funkcji handlowych poza wyznaczoną strefą centralną oraz terenami z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej.
5. Dopuszcza się remonty oraz rozbudowę istniejących obiektów handlowych i byłych obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych do powierzchni całkowitej 200m² (każdy), z zastrzeżeniem:
 - 1) regulacji dla strefy centralnej przestrzeni publicznej, określonych w rozdziale 7 § 15;
 - 2) rozbudowy istniejących obiektów handlowych na terenach oznaczonych symbolami **K3U** i **K10U** do powierzchni sprzedażowej powiększonej o 100% w stosunku do dotychczasowej powierzchni sprzedażowej (nie większej niż 1999m²).
6. Na działkach stanowiących luki budowlane, dla których nie określono linii zabudowy obowiązującej, należy przyjąć linię zabudowy przeważającą wzdłuż pierzei ulicy, przy której usytuowane są przedmiotowe luki budowlane.
7. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż wynikająca z warunków technicznych, jeżeli stanowi uzupełnienie zabudowy pierzei ulicy (w sytuacji kiedy sąsiednia działka nie została wcześniej zabudowana) lub realizację zabudowy szeregowej albo bliźniaczej.
8. Dopuszcza się rozbudowę zabudowy usytuowanej w granicy działki i w odległościach mniejszych, niż wynikających z warunków technicznych.
9. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy obowiązującą, a linią rozgraniczającą ulicy należy wykorzystać wyłącznie dla:
 - 1) utwardzonego wjazdu na teren działki oraz dojazdu do budynku, parkingów (czasowych miejsc postojowych) dla samochodów osobowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) elementów użytkowych, w tym zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci, ogrodzenia;
 - 4) zieleni urządzonej.
10. Rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych i istniejących – rozbudowywanych i remontowanych, winny uwzględniać następujące elementy:
 - 1) kompozycja fasady:
 - a) fasady budynków nowowznoszonych i istniejących – rozbudowywanych i remontowanych, w tym budynków uzupełniających ciągi zabudowy wolnostojącej i zwarte pierzeje ulic muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji,
 - b) dopuszcza się odstępstwa od formy w sytuacji realizacji bądź przekształcania budynków wolnostojących w lukach budowlanych poza strefami odpowiednio ochrony i ingerencji konserwatorskiej „A” i „B”;
 - 2) rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:
 - a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
 - b) dopuszcza się stosowanie substytutów imi-

- tujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- c) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem:
- budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą,
 - budynków infrastruktury technicznej;
- 3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
- a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,
 - b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej;
- 4) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
- a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni,
 - b) dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia;
- 6) dopuszcza się dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków oraz pierzei ulic: Rudzkiej i Karola stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo muszą uzyskać opinię konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
- 8) witryny sklepowe:
- a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
 - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz, z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku;
- 9) ogrodzenia działek:
- a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków,
 - b) zakaz budowy murów granicznych od strony ulic (na całej szerokości frontu działki),
 - c) zakaz używania prefabrykatów betonowych.
11. Zaleca się kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ulicy Karola oraz na terenie usytuowanym na rogu ulicy Rudzkiej i Książęcej zgodnie ze wskazaniem przekroju EE, zamieszczonym w części graficznej nr 1a.
12. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (miejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej w celach reklamowych):
- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę), z zastrzeżeniem, iż umieszczane w strefach ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B” każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
 - 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard:
 - a) w strefach ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B”,
 - b) poza strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, cmentarzy, terenach zagrożonych powodzią, dróg publicznych – lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej; - 4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
 - 5) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 20% długości tegoż ogrodzenia;
 - 6) dopuszcza się czasowe lokowanie reklam wielkogabarytowych typu billboard w sytuacji remontów obiektów kubaturowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

§ 10

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego respektujące konieczność utrzymania i dbałości o powiązania przyrodnicze w ramach korytarza ekologicznego rzeki Odry, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustala się, iż działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa i rzemieślnicza winna być realizowana zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

3. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:
 - 1) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;
 - 2) lokalizacja inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne winna uwzględniać ustalenia dokumentacji warunków hydrotechnicznych, opracowanej zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
 - 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie.
4. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - 1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
 - 2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych w zabudowie mieszkaniowej i usługowej.
6. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
 - 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
 - 2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
 - 3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
- 4) nakazuje się na etapie przygotowania inwestycji dotyczących działalności produkcyjnej, baz i składów, usług, zabudowy wielorodzinnej, obowiązek sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy).
8. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:
 - 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:
 - a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy,
 - b) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji ropopochodnych),
 - c) zachowanie wymogów w zakresie hałasu emitowanego w trakcie robót budowlanych i transportowych;
 - 2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.
9. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
 - 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
 - a) naturalnego ukształtowania ,
 - b) skupisk zadrzewień i zakrzewień, w tym w sąsiedztwie rzeki Odry oraz na terenie byłych wyrobisk gliny, z zastrzeżeniem, iż w sytuacji realizacji na terenie oznaczonym symbolem K1US funkcji sportu i rekreacji dopuszcza się niezbędne usuwanie istniejącej zieleni,
 - c) rzeki Odry, zbiorników wodnych (byłych wyrobisk gliny) z zastrzeżeniem: w sytuacji realizacji na terenie oznaczonym symbolem K1 US funkcji sportu i rekreacji dopuszcza się regulację (brzegów, skarp itp.) zbiorników wodnych,
 - d) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,
 - e) zieleni cmentarnej;

- 2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach prawa ochrony środowiska;
- 3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
- 4) dopuszcza się renowację sanitarną zieleni – prześwietlenia, cięcia sanitarne, usuwanie elementów zakłócających, w tym otwarcia widokowe na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta oraz zamku w widoku od strony centrum miasta, z zastrzeżeniem, iż działania dotyczące usuwania elementów na terenie objętym strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B”, w związku z uczytelnianiem otwarć widokowych, wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.
10. Monitorowanie skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska i zdrowia ludzi: realizacja celów ochrony środowiska oraz stopień spełnienia wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi i standardów jakości środowiska, określonych w niniejszym paragrafie, będą monitorowane w ramach gminnego programu ochrony środowiska, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej nr 1a i oznacza symbolem „A”.
3. Strefa oznaczona symbolem „A” w swych granicach stanowi obszar rewaloryzacji fragmentu struktury funkcjonalno-przestrzennej, historycznego układu urbanistycznego miasta obejmującej:
 - 1) zachowanie i odnowę dawnego grodu zamkowego, będącego jednym z pięciu grodów słowiańskiego plemienia Gołyszyców – obecnie gotycko-renesansowego, z wieloma przekształceniami, z ukierunkowaniem docelowym dla usług, w tym publicznych, (stanowiącego obiekt eksponowany w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem);
 - 2) ochronę archeologiczną zwartych nawarstwień lub nagromadzeń pozostałości kulturowych, pradziejowych i historycznych;
 - 3) rehabilitację zabudowy browaru (wartościowego obiektu przemysłu i techniki), w tym obejmującej skrzydło północne zamku, z ukierunkowaniem docelowym na zmianę funkcji produkcyjnej na usługi publiczne;
 - 4) zachowanie budynku byłej przystani żeglarskiej z usługą gastronomii, z ukierunkowaniem docelowym zmiany funkcji na usługi publiczne;
 - 5) ochronę wartości krajobrazu doliny rzeki Odry, (w tym powierzchni wodnej i rzeźby terenu) z perspektywą widokową na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta.
4. Dla strefy oznaczonej symbolem „A” przyjmuje się zapis ustaleń następującej treści:
 - 1) zachowanie, utrzymanie i ochronę wartościowych obiektów przemysłu i techniki, chronionych poprzez zapisy niniejszego planu:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Browar	ul. Zamkowa 2

- 2) wszelkie działania rewaloryzacyjne, obejmujące obiekty kubaturowe wymienione w punkcie 1 niniejszego ustępu, oraz budowa

nowych obiektów, z wyłączeniem obiektów chronionych prawnie poprzez wpis do rejestru zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR.REJESTRU ZABYTEKÓW
1	Zespół zamkowy: – zamek z XIII/XIV wieku, murowany, – kaplica z 1290 roku, murowana, – budynek bramny z XIII i XIV wieku murowany; – pozostałości murów obronnych od strony zachodniej, – park.	ul. Zamkowa	A/1672/66/97 17.1.1997 rok
2	Budynek dawnej przystani żeglarskiej z końca XIX w.	ul. Zamkowa 2 a	A/1618/95 28.12.1995 rok

wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 3) obiekty chronione prawnie, o których mowa w punkcie 2 niniejszego ustępu podlegają rygorom ustanowionych, odrębnych przepisów;
- 4) wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań i udokumentowania znalezisk, profili, itd., zgodnie z warunkami pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Ustala się strefę ingerencji konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej nr 1a i oznacza symbolem „B”.
6. Strefa oznaczona symbolem „B” w swych granicach stanowi obszar porządkowania i kontynuacji historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz elementów kompozycji urbanistycznej (sieci ulic, bloków zabudowy, linii zabudowy, gabarytów budynków) i obejmuje:
 - 1) zachowanie zespołu kościoła parafialnego pod

- wzewaniem Jana Chrzyciela (stanowiącego obiekt eksponowany w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem);
- 2) ochronę i uzupełnienie układu urbanistycznego, w tym ochronę wartościowych obiektów i zespołów zabytkowych oraz kulturowych;
- 3) ochronę archeologiczną zwartych nawarstwień lub nagromadzeń pozostałości kulturowych, pradziejowych i historycznych;
- 4) ochronę wartości krajobrazu doliny rzeki Odry (w tym rzeźby terenu) z perspektywą widokową na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta;
- 5) zachowanie i ochronę istniejących przydrożnych kaplic oraz figur (nie stanowiących kompozycyjnej całości z innymi obiektami zabytkowymi);
7. Dla strefy oznaczonej symbolem „B” przyjmuje się zapis ustaleń następującej treści:
 - 1) zachowanie, utrzymanie, ochronę wartościowych obiektów, chronionych poprzez zapisy niniejszego planu:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Kamienica	ul. Bielska 4
2	Kamienica	ul. Bielska 5
3	Kamienica	ul. Bosacka 22
4	Budynek mieszkalny	ul. Bosacka 32
5	Budynek biurowy	ul. Bosacka 48
6	Kamienica	ul. Bosacka 52
7	Budynek mieszkalny	ul. Bosacka 56
8	Kamienica	ul. Karola 3
9	Budynek mieszkalny	ul. Karola 9
10	Budynek mieszkalny	ul. Książęca 5 a
11	Willa	ul. Morawska 2
12	Kamienica	ul. Morawska 3
13	Kamienica	ul. Morawska 8

14	Cmentarz (nieczynny)	ul. Morawska
15	Cmentarna kaplica	ul. Morawska
16	Cmentarna kaplica	ul. Morawska
17	Kamienica	plac Nałkowskiej 1
18	Kamienica	plac Nałkowskiej 1
19	Budynek biurowy	plac Okrzei 4
20	Kamienica	ul. Przejazdowa 1
21	Kamienica	ul. Przejazdowa 5
22	Kamienica	ul. Przejazdowa 16
23	Kamienica	ul. Rudzka 14
24	Kamienica	ul. Rudzka 26
25	Kamienica	ul. Rudzka 32
26	Kamienica	ul. Rudzka 33
27	Kamienica	ul. Rudzka 34
28	Kamienica	ul. Rudzka 36
29	Kamienica	ul. Rudzka 37
30	Kamienica	ul. Rudzka 38
31	Kamienica	ul. Rudzka 40
32	Kamienica	ul. Rudzka 43
33	Kamienica	ul. Rudzka 44
34	Kamienica	ul. Rudzka 46
35	Kamienica	ul. Rudzka 47
36	Budynek	ul. Rudzka 99
37	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 2
38	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 6
39	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 8
40	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 10
41	Budynek mieszkalny	ul. Rzemieśnicza 12
42	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 14
43	Kaplica	ul. Rzemieśnicza
44	Stajnia	ul. Zamkowa 13

2) zachowanie, utrzymanie i ochronę wartościowych figur i kaplic:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Figura św. Jana Nepomucena	ul. Bosacka
2	Kaplica	ul. Rzemieśnicza

3) wszelkie działania rewaloryzacyjne obejmujące obiekty wymienione w punktach 1 i 2 niniejszego ustępu, z wyłączeniem obiektów

chronionych prawnie poprzez wpis do rejestru zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR.REJESTRU ZABYTKÓW
1	Zespół kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Jana Chrzciciela: – kościół, – mur z bramami i stacjami drogi krzyżowej, – dwie kaplice przy kościele, – kaplica cmentarna murowana, – kaplica cmentarna murowana.	ul. Morawska 1	A/1693/1982/98 30.03.1998 rok
2	Budynek dawnych koszar wojskowych z przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XIX w.	ul. Zamkowa 13	A/1618/95 29.12.1995 rok

wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 4) obiekty chronione prawnie, o których mowa w punkcie 3 niniejszego ustępu podlegają rygorom ustanowionych, odrębnych przepisów;
- 5) wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań,

udokumentowania znalezisk, profili, itd., zgodnie z warunkami pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. Ustala się dla pozostałych terenów, nie objętych strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej oznaczonymi symbolami odpowiednio „A” i „B”:
1) zachowanie, utrzymanie i ochronę wartościowych obiektów, chronionych poprzez zapisy niniejszego planu:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Kamienica	ul. Bosacka 61
2	Budynek biurowy	ul. Rudzka 93
3	Cegielnia	ul. Rudzka 101
4	Kaplica cmentarna	ul. Rudzka
5	Willa	ul. Królewska 22

- 2) wszelkie działania rewaloryzacyjne obejmujące obiekty wymienione w punkcie 1 niniejszego ustępu wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) większe prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań i udokumentowania znalezisk, profili, itd. zgodnie z warunkami pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
9. Ustala się zachowanie wskazanych na załączniku graficznym nr 1a odpowiednio:
 - 1) strefy ochrony ekspozycji panoramy miasta „E”;
 - 2) otwarcie widokowych (w tym ochrony ekspozycji otwarcie widokowych).
10. Zachowanie strefy ochrony ekspozycji i otwarcie widokowych, o których mowa w ust. 9 polega na zakazie wprowadzania przesłaniających obiektów kubaturowych reklam i zieleni wysokiej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. W ramach przestrzeni publicznych, o których mowa w ustępie 1, centralna przestrzeń publiczna stanowi ciąg ulic „Rudzka Stara” – Karola – Zamkowa wraz z przyległą zabudową, w tym zespołem zamkowym i zespołem kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Jana Chrzciciela, w granicach określonych w części graficznej nr 1a.
3. Ustala się, iż działania dotyczące rewitalizacji centralnej przestrzeni publicznej wymagają zintegrowania prac w jej wnętrzu, jak i we wnętrzach przyległych kwartałów i mają na celu wzmocnienie społecznej funkcji i znaczenia przestrzeni

publicznych poprzez nasycenie uzupełniającym programem funkcjonalnym i uatrakcyjnienie jej wnętrza, w szczególności dotyczy to eksponowanych pierzei o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu (wskazanych w części graficznej nr 1a), zgodnie z ustaleniami rozdziału 7 oraz niniejszego rozdziału.

4. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa odpowiednio w ustępach 2 i 3 niniejszego paragrafu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
 - a) komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych),
 - b) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej;

- 2) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe, dla aranżacji sezonowych, kosze na śmieci, elementy zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów, ulic i pasaży handlowych), w tym centralnej przestrzeni publicznej, wydzielonych ciągów pieszych i pieszojezdnych muszą mieć ujednolicony charakter, nawiązujący do tradycji miejsca (co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. placu, ulicy, pasażu) z zastrzeżeniem, iż w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i ingerencji konserwatorskiej „B” każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 3) wprowadzenie w miarę potrzeby w centralnej przestrzeni publicznej elementów wyposażenia technicznego, w szczególności takich jak: przyłącza wody i energii dla aranżacji sezonowych, kratek odwadniających.

5. Zakaz wprowadzania umeblovania ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji kiosków z prasą i innymi towarami, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi, w tym zakresie.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1M-N÷K44MN** ustala się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością

przebudowy, rozbudowy przy uwzględnieniu warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, z zastrzeżeniem, że przebudowa i rozbudowa nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **K1MN**;

2) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej, zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego nr 1a oraz warunku określonego w § 9 ust. 6, z zastrzeżeniem, że wprowadzenie nowej zabudowy nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **K1MN**,

3) rozbudowa, przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:

a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40%,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%,

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3, pod warunkiem ułożenia ostatniej kondygnacji w wysokim dachu kalenicowym lub szczytowym, w zależności od przeważającego kształtu dachów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach wzdłuż tej samej ulicy,
- spadek połączy dachu między 35° ÷ 40°;

4) lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego;

5) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, towarzyszących wyłącznie zabudowie na danej działce budowlanej;

6) zakaz sytuowania budynków gospodarczych;

7) dopuszcza się umieszczanie w dachu okien połaciowych, lukarn;

8) zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym, dotyczy każdorazowo zagospodarowania działki budowlanej.

§ 14

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K2M-W÷K16MW** ustala się:

1) zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy uwzględnieniu warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B”;

2) wprowadzenie nowej zabudowy;

3) rozbudowa, przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:

- a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40% z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25%, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej;
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 5, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w wysokim dachu;
- 4) dopuszcza się możliwość umieszczania w dachu okien połaciowych, lukarn;
- 5) lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego lub jako wydzielony zespół (min.6 boksów garażowych), towarzyszący zabudowie na danym terenie;
- 6) dopuszcza się realizację garaży dwukondygnacyjnych;
- 7) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących oraz obiektów gospodarczych, za wyjątkiem związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej i obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych funkcji usługowych (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła) oraz garaży dla samochodów w obiektach infrastruktury technicznej oraz parterach budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem § 9 ust. 5;
- 9) wyposażenie przestrzeni społecznych zabudowy mieszkaniowej, w tym nowo-realizowanej w elementy użytkowe zgodnie z pełnioną funkcją;
- 10) uwzględnienie w projektach nowo-realizowanych budynków lokalizacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

§ 15

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej i usług (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła), wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1MWU÷K7MWU**, położonych w ramach centralnej przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) zakaz dogęszczania zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **K1MWU÷K4MWU; K7MWU**;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalno-usługowej jako uzupełnienie pierzei na terenach oznaczonych symbolami **K5MWU; K6MWU**, przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej i

nieprzekraczalnej, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego nr 1a oraz warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B” na zasadach:

a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- liczba kondygnacji nadziemnych 4, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w dachu mansardowym (nawiązującym wysokością do dachów budynków istniejących, usytuowanych przy ul Karola),
- wprowadzenie dachów kalenicą równoległą do ulicy;

b) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu okien połaciowych;
- 5) przeznaczenie parterów nowo-realizowanej zabudowy, jak również istniejącej dla lokali usługowych (w szczególności handlu, gastronomii);
- 6) powierzchnię sprzedażową nie większą niż 400m²;
- 7) podział fasad usługowych zgodnie z ilością przeszł budynku, rytmów okiennych w elewacjach budynku, (lokalne usługowe muszą stanowić integralną część budynku, w którym się mieszczą);
- 8) zachowanie przestrzeni społecznych na terenach oznaczonych symbolami odpowiednio **K1M-W÷K7MWU**, wyposażenie ich w elementy użytkowe zgodnie z pełnioną funkcją oraz zieleni;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10) lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego lub jako wydzielony zespół (min.10 boksów garażowych), towarzyszący zabudowie na danym terenie z zastrzeżeniem, iż na terenie oznaczonym symbolem **K2MWU** również w byłych obiektach infrastruktury technicznej;
- 11) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących oraz obiektów gospodarczych, za wyjątkiem związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej i obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) zaleca się na terenach oznaczonych symbolami **K1MWU i K4MWU** wprowadzenie zieleni szpalerowej od strony ulicy Armii Krajowej.

§ 16

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1U÷K16U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z usługami handlu, nieuciążliwego rzemiosła, ich przebudowa, rozbudowa, z zastrzeżeniem regulacji określonych w rozdziale 3 paragrafie 9, w tym w szczególności dokonanie przebudowy istniejącego pawilonu handlowego na terenie oznaczonym symbolem **K15U** na zasadach:

- a) przebudowa bryły poprzez dostosowanie architektury obiektu do tradycji miejsca,
- b) dopuszczenie wymiany kubatury,

- 2) powierzchnię sprzedażową odrębnego obiektu handlowego położonego w ramach centralnej przestrzeni publicznej nie większą niż 400m²;

- 3) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej (w szczególności handlu, gastronomii, drobnego nieuciążliwego rzemiosła) oraz usług publicznych na zasadzie uzupełnienia pierzei na terenach oznaczonych symbolami odpowiednio: **K11U; K12U; K14U**; (położonych w ramach centralnej przestrzeni publicznej), przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego nr 1a, nawiązującej do historycznych gabarytów istniejących budynków na zasadach:

- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **K11U**:

- liczba kondygnacji nadziemnych 3÷4, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji (niezależnie od ilości kondygnacji) w dachu mansardowym lub innym nawiązującym do tradycji miejsca,
- dopuszcza się dominanty (ich wysokość nie może jednak konkurować z obiektem sakralnym – kościołem parafialnym p.w. św. Jana Chrzciciela);

- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **K12U**:

- liczba kondygnacji nadziemnych 3÷4,
- wprowadzenie dachu mansardowego lub innego nawiązującego do tradycji miejsca,
- dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w wyższych kondygnacjach;

- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **K14U**:

- liczba kondygnacji nadziemnych 3÷4,
- dopuszcza się czwartą kondygnację pod warunkiem ulokowania w dachu mansardowym i przeznaczenia jej dla funkcji mieszkaniowej,
- wprowadzenie dachów kalenicą równoległą do ulicy,

- dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu okien połaciowych;

- d) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **K11U; K12U; K14U**:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%,
- zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może stanowić nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu;

- 4) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej (w szczególności handlu, gastronomii, drobnego nieuciążliwego rzemiosła) na terenach oznaczonych symbolami **K4U; K9U** na zasadach:

- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: **K4U; K9U**:

- liczba kondygnacji nadziemnych 3 dla terenu **K4U** oraz 2 dla terenu **K9U**,
- wprowadzenie dachów dla wszystkich realizowanych budynków dwuspadowych bądź płaskich i nadanie im jednolitego charakteru, przy czym w sytuacji wprowadzenia dachów dwuspadowych ulokowanie ostatniej kondygnacji w wysokim dachu;

- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 50%,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%,
- konieczność zapewnienia czasowych miejsc postojowych dla samochodów w ramach działki,
- zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;

- 5) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej oraz funkcji usługowych do zabudowy istniejącej na terenie oznaczonym symbolem **K16U** (w szczególności usług hotelarskich, gastronomicznych), z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań konserwatorskich dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B”;

- 6) rozbudowa zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolami **K3U i K10U** na zasadach:

- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- liczba kondygnacji naziemnych 2,
- wprowadzenie dachów dwuspadowych bądź płaskich i nadanie im jednego charakteru, przy czym, w sytuacji wprowadzenia dachów dwuspadowych ulokowanie ostatniej kon-

- dygnacji w wysokim dachu,
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 80 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10 %;
- 7) zaleca się w ścianach szczytowych istniejących budynków przy ul. Rudzkiej (nr 14,8,26), usytuowanych na terenach oznaczonych symbolami **K13U** i **K12U** wykonanie w szczególności otworów okiennych, logii, balkonów w celu uatrakcyjnienia elewacji szczytowych;
- 8) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **K13U** wprowadzenie zieleni szpalerowej od strony ulicy Armii Krajowej.

§ 17

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług publicznych w tym: usług administracji, usług kultu religijnego, usług oświaty i wychowania, usług kultury i sztuki, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1UP÷K11UP** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, wprowadzenie nowego, z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem docelowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **K1UP** dla baz i składów;
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków, budowę nowych budynków, z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków w ramach stref ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B” na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%;
- 3) zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i stanowić może nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **K1UP**.

§ 18

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1US÷K4US** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania z możliwością budowy nowych, rozbudowy, przebudowy istniejących urządzeń sportu

- i rekreacji oraz usług, odpowiednio na terenach oznaczonych symbolami **K2US; K3US; K4US;**
- 2) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem **K1US** dla funkcji sportu i rekreacji w szczególności: przebudowę zbiorników wodnych (byłych wyrobisk gliny) w celu udostępnienia dla uprawiania sportów wodnych, kąpeli, budowę boisk sportowych, torów saneczkowych, obiektów zaplecza technicznego, zespołów domków cempingowych, itp.;
 - 3) budowę nowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji przyrodnej oraz usług na terenie oznaczonym symbolem **K1US** na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie więcej niż 10%-15%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, o wysokości nie większej niż 8m;
 - 4) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem **K1US; K2US** realizację usług gastronomii i drobnego handlu, związanych wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego.

§ 19

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1P÷K8P** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, wprowadzenie nowego z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, z zastrzeżeniem docelowej zmiany przeznaczenia podstawowego na terenie oznaczonym **K8P** z funkcji produkcyjnej na usługi publiczne, w tym w szczególności obejmującej skrzydło północne zamku;
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, określonych w § 11 ust. 8 niniejszej uchwały;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, z zastrzeżeniem warunków określonych w paragrafie 25 na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynku maksymalnie 4, lecz o wysokości nie większej niż 15m,
 - b) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30% ÷ 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 %;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów wyższych niż 4 kondygnacje nadziemne oraz dominant architektonicznych po opracowaniu ekspertyzy krajobrazowej;
 - 6) zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i dotyczy każdorazowo zagospodarowania posiadanych przez inwestora odrębnych nieruchomości gruntowych.

§ 20

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów składów i magazynów, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1B,S ÷ K6B,S** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, wprowadzenie nowego z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków, wymianę kubatury z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewaloryzacyjnych w szczególności w sytuacji położenia w strefie ingerencji konserwatorskiej „B”;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy obiektów, składów i magazynów, z zastrzeżeniem warunków określonych w paragrafie 13 na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynku maksymalnie 4, lecz o wysokości nie większej niż istniejąca zabudowa na przedmiotowym terenie,
 - b) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30% ÷ 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10 %;
- 4) zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i dotyczy każdorazowo zagospodarowania posiadanego terenu przez inwestora, z zastrzeżeniem, iż na terenie oznaczonym symbolem **K4B, S** dotyczy całego terenu oznaczonego tym symbolem i stanowić może nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu, z przeznaczeniem w pierwszej kolejności pod usługi publiczne, a w drugiej kolejności zgodnie z pozostałym przeznaczeniem uzupełniającym.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
(wystąpienia przepływów powodziowych o prawdopodobieństwie 1% tzw. wody stuletniej)

§ 21

Ustala się konieczność zapewnienia administratorowi dostępu do koryta rzeki Odry w celu przeprowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych oraz umożliwienia prowadzenia akcji powodziowej.

§ 22

Ustala się zachowanie istniejących wałów ochrony przeciwpowodziowej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio: **K1IS÷K3IS**, z zakazem prowadzenia prac budowlanych, za wyjątkiem związanych z ich remontem i utrzymaniem, z dopuszczeniem realizacji dróg dojazdowych do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 23

1. Ustala się sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (wystąpienia przepływów powodziowych o prawdopodobieństwie 1% tzw. wody stuletniej), wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi (określającymi ich granice) i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1ZZ ÷ K2ZZ**:
 - 1) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem **K1ZZ** w formie zieleni urządzonej – parku (stanowiącego przestrzeń publiczną);
 - 2) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem **K2ZZ** w formie zieleni łęgowej;
 - 3) utrzymanie i przebudowę istniejącej zieleni na terenie oznaczonym symbolem **K1ZZ**, wprowadzenie nowych nasadzeń w formie parku zgodnie z siedliskiem;
 - 4) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów;
 - 5) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z osłoną przeciw-powodziową.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **K1ZZ÷K2ZZ** obowiązują zasady ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych określonych w § 10 ust.9 niniejszej uchwały.
3. Dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem **K1ZZ** wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 24

Dla obszaru objętego planem ustala się zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, z zastrzeżeniem iż dotyczą one wyłącznie tych nieruchomości, które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału:

- 1) podział terenów winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;
- 2) podział terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełnić warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej – 300m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej – 400m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej – 600m²,
 - d) szerokość frontu działek:
 - minimalna 9m dla zabudowy szeregowej,
 - maksymalna 18m dla zabudowy bliźniaczej,
 - od 18m÷24m dla zabudowy wolnostojącej;
- 3) dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału;
- 4) dopuszcza się w sytuacji, kiedy nieruchomość stanowi lukę budowlaną odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej w punkcie 2 niniejszego ustępu, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku zabudowy i nastąpi zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 5) wydzielenie terenu o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako jednej nieruchomości – w tym celu dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału;
- 6) przy większej niż jeden liczbie inwestorów, realizujących nową zabudowę wielorodzinną na terenie o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy wielorodzinnej – ich udział procentowy bez podziału fizycznego terenu;
- 7) dopuszcza się wtórne podziały terenów przeznaczonych dla innych funkcji nie wymienionych w punktach 1 – 6 niniejszego ustępu, niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania (które zgodnie z ustaleniami mogą zaistnieć na obszarze objętym planem).

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 25

1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej nr 1a, oznaczonych symbolami odpowiednio **K2P÷K4P** przeznaczonych dla produkcji, składów i magazynów nakazuje się wyprzedzająco na etapie projektowania wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych dla poszczególnych obiektów budowlanych, w szczególności sytuowanych w obszarze nasypów utworzonych z odpadów komunalnych.
2. Posadawianie obiektów kubaturowych, w szczególności sytuowanych w obszarze nasypów utworzonych z odpadów komunalnych na terenach oznaczonych symbolami **K3P÷K4P** wymaga:
 - 1) dogęszczenia podłoża;
 - 2) zainstalowania reperów stałych na obszarze wysypiska oraz reperów odniesienia w celu obserwowania wielkości osiadania nasypu;
 - 3) zainstalowania piezometrów w narożach wysypiska oraz wykonania studni odgazowujących dla monitoringu.

§ 26

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K12P÷K15ZP** ustala się:

- 1) obowiązek respektowania zasad ochrony terenów zieleni, określonych w § 10 ust. 9;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem zachowania istniejącej zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **K15ZP** (z docelowym przeznaczeniem dla usług gastronomicznych);
- 3) zachowanie liczby kondygnacji istniejącej zabudowy, o której mowa w ustępie 2 z dopuszczeniem remontów i przebudowy, w tym w szczególności wykonanie tarasu od strony rzeki Odry, wprowadzenia dachu dwuspadowego;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **K11ZP** zakaz utrwalania budynku mieszkalnego (w związku z przewidzianą ustaleniami niniejszej uchwały przebudową ul. Armii Krajowej);
- 5) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych;
- 6) zaleca się na terenach oznaczonych symbolami **K10ZP i K11ZP** wprowadzenie zieleni szpalerowej wzdłuż ulic Karola i Książęcej odpowiednio.

§ 27

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej izolacyjnej, wydzielonych w części graficznej nr 1 a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1ZI÷K7ZI** ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania zasad ochrony terenów zieleni, określonych w ustępie 9 paragrafu 10;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **K1ZI÷K2ZI**, związanych z obsługą parkingów (czasowych miejsc postojowych);
- 3) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami **K1ZI÷K2ZI**.

§ 28

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarzy, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1ZC÷K2ZC** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- 2) zachowanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy oraz realizację nowych obiektów, wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych.

§ 29

Zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem gospodarczych, związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolami odpowiednio **K1RO÷K2RO**.

§ 30

Na terenach wód powierzchniowych rzeki Odry oznaczonych symbolami odpowiednio **K1WS÷K3WS** dopuszcza się realizację przepraw mostowych, kładek dla ruchu pieszego i rowerowego, przystani wodnych, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 31

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz klasyfikacją dróg i parametrami ustanowionymi w niniejszym rozdziale.
2. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy,

budowy elementów układu komunikacji (dróg, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdnych), należy uwzględnić odpowiednio:

- 1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt zarządcy drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
 - 2) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych;
 - 3) utrzymanie lub budowę chodników dwustronnych;
 - 4) przy budowie nowych odcinków, uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.
3. Dla terenu drogi publicznej, wydzielonej w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **K1KDG** – ulicy Bosackiej, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 935 [DW 935] przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
- 1) przebudowę istniejącego, dwupoziomowego skrzyżowania ul. Bosackiej z terenem linii kolejowej nr 151, stanowiącym teren zamknięty;
 - 2) przebudowę ul. Bosackiej na odcinku od istniejącego dwupoziomowego skrzyżowania ulicy z terenem linii kolejowej nr 151 do skrzyżowania z ulicą Armii Krajowej, do parametrów ulicy klasy główna, jednojezdniowa, czteropasowa (G 1 x 4);
 - 3) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 35m, przy osiowym przebiegu drogi;
 - 4) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 35m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - 5) szerokości jezdni $4 \times 3,5\text{m} = 15,00\text{m}$.
4. Dla terenu drogi publicznej, wydzielonej w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolami **K2KDG÷K3KDG** – fragmentów ulicy Armii Krajowej i Rudzkiej, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 919 [D919] przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
- 1) przebudowę fragmentu ulic Armii Krajowej i Rudzkiej na odcinku od projektowanego skrzyżowania z obwodnicą miasta Raciborza (droga klasy główna relacji Pszczyna-Rybnik-Opole) do mostu na rzece Odrze, do parametrów ulicy klasy główna, jednojezdniowa, dwupasowa (G 1x2);
 - 2) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 20m, przy osiowym przebiegu drogi;
 - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 20m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają

- się na linii istniejącej zabudowy;
- 4) szerokości jezdni, z dwoma pasami ruchu $2 \times 3,50\text{m} = 7,00\text{m}$.
 5. Dla terenów dróg publicznych, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1K-DL÷K11KDL** przyjmuje się zapis ustaleń, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
 - 1) przebudowę ul. Królewskiej – wykonanie wlotu do ulicy Armii Krajowej na odcinku od skrzyżowania z ul. „Starą Rudzką”;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12m przy osiowym przebiegu jezdni;
 - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 12m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - 4) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu co najmniej 5m.
 6. Dla terenów dróg publicznych, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1KD-D÷K42KDD** przyjmuje się zapis ustaleń, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m przy osiowym przebiegu jezdni i przy uwzględnieniu przebudowy fragmentu ul. Karola, fragmentu drogi bez nazwy, ul. Przejazdowej na odcinku, zgodnie ze wskazaniem części graficznej nr 1a dla ruchu pieszojezdnego (z dopuszczeniem ruchu dla służb specjalnych i komunalnych oraz dostaw do handlu, gastronomii, rzemiosła);
 - 2) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 10m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - 3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu co najmniej 4,5m;
 - 4) dopuszcza się wyznaczenie na ulicach dojazdowych pasów postojowych, przykrawężnikowych;
 - 5) dopuszcza się stosowanie metod inżynierii ruchu związanych z jego uspokojeniem (np. progów spowalniających);
 - 6) dopuszcza się przedłużenie w kierunku ulicy Huzarskiej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **K18KDD**.
 7. Dla terenów ciągów pieszych i rowerowych, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1KP;KR÷K5KP, KR** przyjmuje się zapis ustaleń:
 - 1) szerokość co najmniej 2m dla wydzielonych ścieżek rowerowych dwukierunkowych;
 - 2) szerokość co najmniej 1,5m dla wydzielonego ciągu pieszego.
 8. Dla terenu ciągu pieszojezdnego, wydzielonego w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **K1KPK** przyjmuje się zapis ustaleń: przebudowę odcinka ulicy Karola, fragmentów ulic „Starej” Rudzkiej i Przejazdowej dla ruchu pieszojezdnego (z dopuszczeniem ruchu dla służb specjalnych i komunalnych oraz dostaw do handlu, gastronomii, rzemiosła).
 9. Dla terenów ciągów pieszych, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1K-P÷K4KP** przyjmuje się zapis ustaleń: szerokość co najmniej 1,5m.
 10. Dla terenów objętych planem zaleca się porządkowanie systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy i wyborów oferty parkingowej odpowiadającej potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia) wg. zasad: (stanowiących wskaźniki minimum miejsc postojowych dla samochodów osobowych przy obiektach usługowych i użyteczności publicznej):

Lp.	Rodzaj obiektu (usługi)	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych na jednostkę odniesienia
1.	Administracja	100 zatrudnionych	20 – 30
2.	Biblioteki	100 użytkowników jednocześnie	20 – 30
3.	Domy rencistów	100 mieszkańców 100 zatrudnionych	4 – 6 20 – 30
4.	Hotele	100 łóżek	25 – 35
5.	Kina, teatry	100 miejsc	20 – 30
6.	Domy kultury, kluby	100 użytkowników jednocześnie	20 – 30
7.	Muzea, obiekty wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25 – 35*
8.	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	15 – 20**
9.	Pracownicze ogródki działkowe	100 działek	15 – 25
10.	Produkcja (przemysł, usługi)	100 zatrudnionych	15 – 25
11.	zakłady opiekuńczo-lecznicze	100 zatrudnionych	20 – 30

* wraz ze stanowiskami dla autokarów

** bez funkcji widowiskowych

Lp.	Rodzaj obiektu	Powierzchnia sprzedażowa zgrupowana w sieci w m ²	Liczba miejsc postojowych przypadających na 100m ² pow. sprzedażowej
1.	Urządzenia handlu	do 2.000m ²	4,0 – 6,0

11. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej teren wskazany dla pojedynczego obiektu usługowego, jednak przy zachowaniu 1÷3 minutowej izochrony dojścia od obiektu, w szczególności usługowego do miejsca postojowego.

12. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla garaży i parkingów (czasowych miejsc postojowych) wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1KSg÷K8KSg** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzenia na terenie oznaczonym symbolem **K7KSg** garaży podziemnych;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci,

13. Zaleca się na terenie oznaczonym symbolem **K6KSg** wprowadzenie zieleni szpalerowej od strony ulicy Armii Krajowej.

§ 32

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody na terenie dzielnicy Ostróg wodociągiem o 315 z kierunku ul. Reymonta;
- 2) utrzymanie przebiegu głównej sieci dzielnicowej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) wodociągu Ø 315 przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1a symbolami odpowiednio **K16U; K1WS; K23KDD; K9KDL; K1ZZ; K1KP, KR; K13ZP; K35MN; K30KDD,**
 - b) wodociągu Ø 250 przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1a symbolami odpowiednio **K42KDD; K11ZP; 6KSg; K7KSg; K2KDG; K1KDG; K7KDL;**
- 3) projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - b) w przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów;
- 4) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi, w tym zakresie.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację

sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków, a wód opadowych i roztopowych do rzeki Odry, poprzez kanalizację deszczową w sposób grawitacyjny, a w szczególnych warunkach (np. powodziowych), w sposób pompowy;

- 2) utrzymanie tranzytu ścieków przez sieć główną dzielnicy (kanalizację sanitarną) kolektorami biegnącymi przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K1KDG; K2KDG; K1ITC; K1KP, KR; K1KPK; K11KDD; K11KDL; K13KDD; K13MW; K14MN; K15MW; K17MN; K2KDL÷K4KDL; K2MW; K2ZZ; K22KDD÷K25KDD; K3P; K3US; K30KDD; K35KDD; K37MN; K38KDD; K4MW; K4ZI; K4ZP; K41KDD; K42KDD; K5KP, KR; K5P; K6KDD÷K9KDD; K7KDL÷K9KDL; K 7ZP;**
- 3) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy każdorazowo sprawdzić z aktualnym programem kanalizowania gmin ościennych, ciężących na oczyszczalnię „Racibórz”;
- 4) utrzymanie przebiegów głównej sieci kanalizacji deszczowej przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K2UP; K41MN; K11MW; K9ZP; K4P; K5P; K10KDL; K34KDD÷K36KDD; K1KDD; K4KDL; K5KDL; K1KDL; K1KPK; K7KSg; K2KDG; K1ZP÷K 3ZP; K25KDD÷K28KDD; K2ZZ; K1KDG; K6KDL; K38KDD; K11KDL; K2P; K1US; K2KDL; K3KDL; K7KDL.**

3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę na teren dzielnicy gazu ziemnego gazociągiem średnioprężnym Ø 315 biegnącym przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K1US; K5ZI; K6ZI;**
- 2) bezpośrednia dostawa gazu następuje gazociągiem niskoprężnym o 300 z północnego wschodu wzdłuż ul. Rudzkiej;
- 3) utrzymanie powiązania siecią o 250 z dzielnicą Płonia oraz Ø 200 z dzielnicą Śródmieście;
- 4) utrzymanie przebiegów sieci głównej przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K1KDG; K2KDG; K1DD; K1KDL÷K7KDL; K1KPK; K1US; K1ZI; K1ZP; K10KDL; K10MW; K10UP; K10ZP; K11KDD÷K12KDD; K11KDL; K11MN; K11MW; K11U; K2P; K13MW; K13U; K15KDD÷K16KDD; K15MW; K17MN; K18KDD; K19KDD; K2MW÷K6MW; K2P; K2RO; K2ZP; K2ZC; K2UP; K20KDD; K23KDD; K25KDD÷K29KDD; K3MWU; K3ZP; K30KDD; K32KDD; K3MN; K33MN; K44MN; K9MN;**

K9MW; K9U; K9ZP; K5ZI; K6KDD; K6P; K6ZL; K7KSg; K8MW; K8UP; K9KDD; K9KDL;

- 5) projektowaną sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
 - 6) dla gazociągów istniejących należy stosować strefy uciążliwości zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 z 1995) a dla gazociągów projektowanych należy stosować strefę kontrolowaną o szerokości zgodnej z Rozporządzeniem opublikowanym w Dz. U. Nr 97 poz. 1055 z 2001 r.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) utrzymanie zaopatrzenia w ciepło istniejącej zabudowy i obiektów usługowych zasilanych z Ciepłowni Rejonowej „Ostróg”, zlokalizowanej przy ul. Nad Koleją, na terenie oznaczonym symbolem **K1ITC**;
 - 2) utrzymanie przebiegów ciepłociągów o wysokich parametrach przez tereny w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K3UP; K15U; K5UP; K5UP; K3KSg; K10UP; K4B,S; K3U; K1ITC; K4UP; K7UP; K9ZP; K36KD-D÷K38KDD; K12KDD÷K15KDD; K11ZP; K2KDG; K1U; K6KDL; K2KDL; K3KDL; K2MW÷K7MW; K13MW÷K15MW; K13MN÷K15MN**;
 - 3) istniejące źródła ciepła winny być dostosowane, a projektowane źródła winny spełniać aktualne normy ochrony środowiska w zakresie emisji pyłu i gazu do atmosfery.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- 1) utrzymanie przebiegów napowietrznych linii 15kV wraz ze strefą uciążliwości do stacji transformatorowych przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1a symbolami odpowiednio **K1KDD; K2KDD; K1KP; K1US; K1MN; K2ZI; K4ZI**;
 - 2) utrzymanie lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV dopuszczając do wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy;
 - 3) projektowane stacje transformatorowe należy zasiląć z sieci kablowej.
6. W zakresie prowadzenia sieci dopuszcza się:
- 1) dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo na wniosek władającego terenem dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władającego terenem i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
 - 2) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem

- zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględniać możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu (w tym stacji transformatorowych), we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości,
 - b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem:
 - ukształtowania terenu,
 - walorów krajobrazowych,
 - zieleni urządzonej i skupisk zadrzewień,
 - przebiegu cieków wodnych,
 - c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie sieci wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 33

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów ciepłowniczych wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami **K1ITC** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania z zastrzeżeniem możliwości modernizacji obiektów i sieci;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

Rozdział 12

Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

§ 34

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu z zastrzeżeniem:

- 1) przebudowa odcinka ulicy Karola, fragmentów ulic „Starej” Rudzkiej i Przejazdowej może nastąpić w sytuacji realizacji wlotu ulicy Królewskiej do ulicy Armii Krajowej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **K10MW** do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się lokalizację parkingów (czasowych miejsc postojowych).

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 35

Ustala się stawki procentowe (określone w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służące naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego terenów objętych planem), opisane w poniższej tabeli:

L.P.	Przeznaczenie podstawowe terenu	Stawka procentowa
1	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	20%
2	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, U – tereny zabudowy usługowej	30%
3	UP – tereny zabudowy usług publicznych, US – tereny sportu i rekreacji,	10%
4	P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów BS – tereny składów i magazynów,	30%
5	ZP – tereny zieleni urządzonej ZI – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej, ZC – tereny cmentarzy, RO – tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych, IS – tereny urządzeń i obiektów specjalnych, ZZ – tereny zagrożone powodzią, WS – tereny wód powierzchniowych, KDG – tereny dróg publicznych klasy główna, KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalna, KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa, KP – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych, KPK – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych, KR – tereny publicznych wydzielonych ścieżek rowerowych, KSg – tereny obsługi komunikacji – garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe), KK – tereny kolejowe, ITC – tereny urządzeń ciepłowniczych	0%

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 36

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz.

§ 37

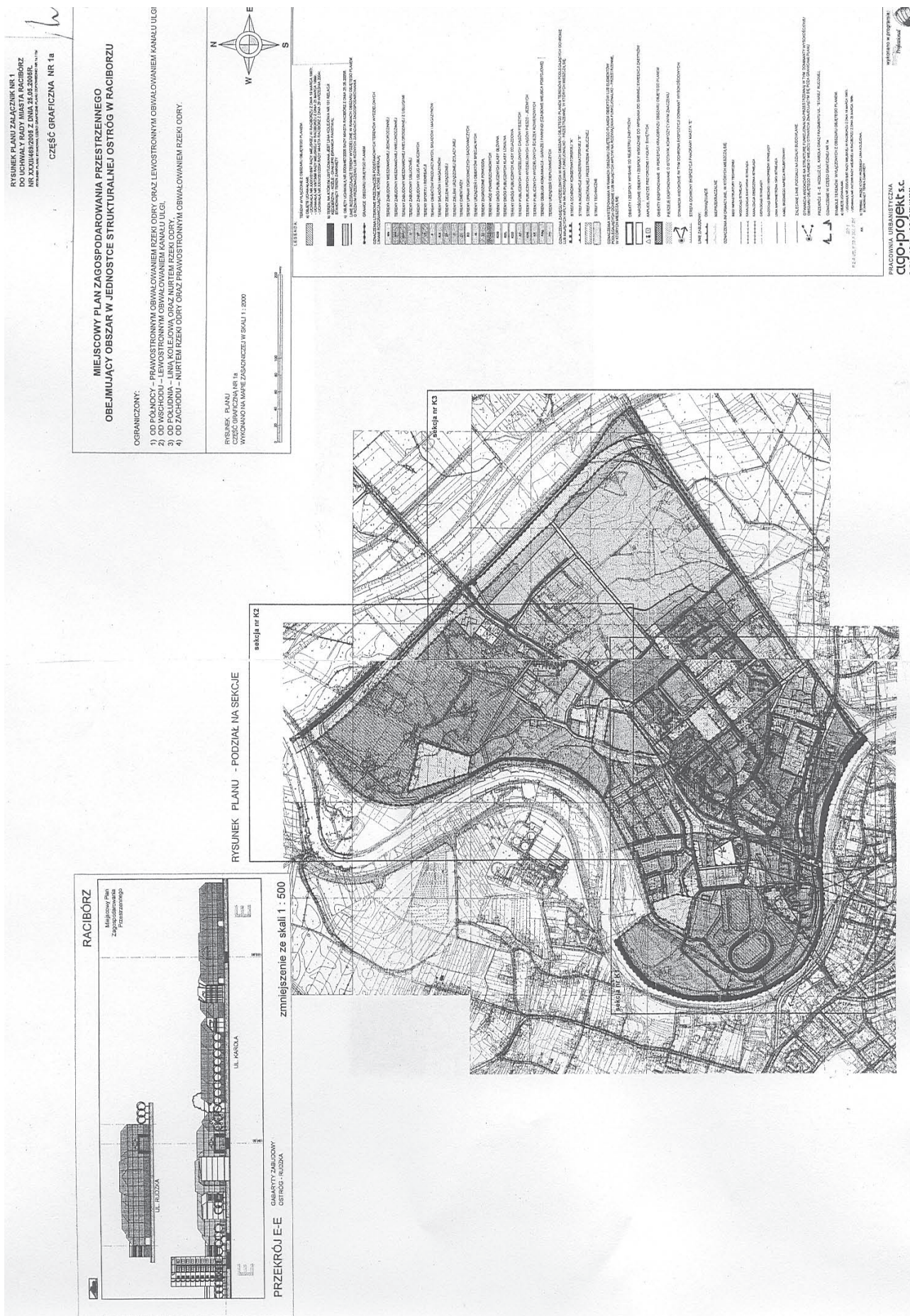
Uchwałę powierza się do wykonania Prezydentowi Miasta.

§ 38

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tadeusz Wojnar

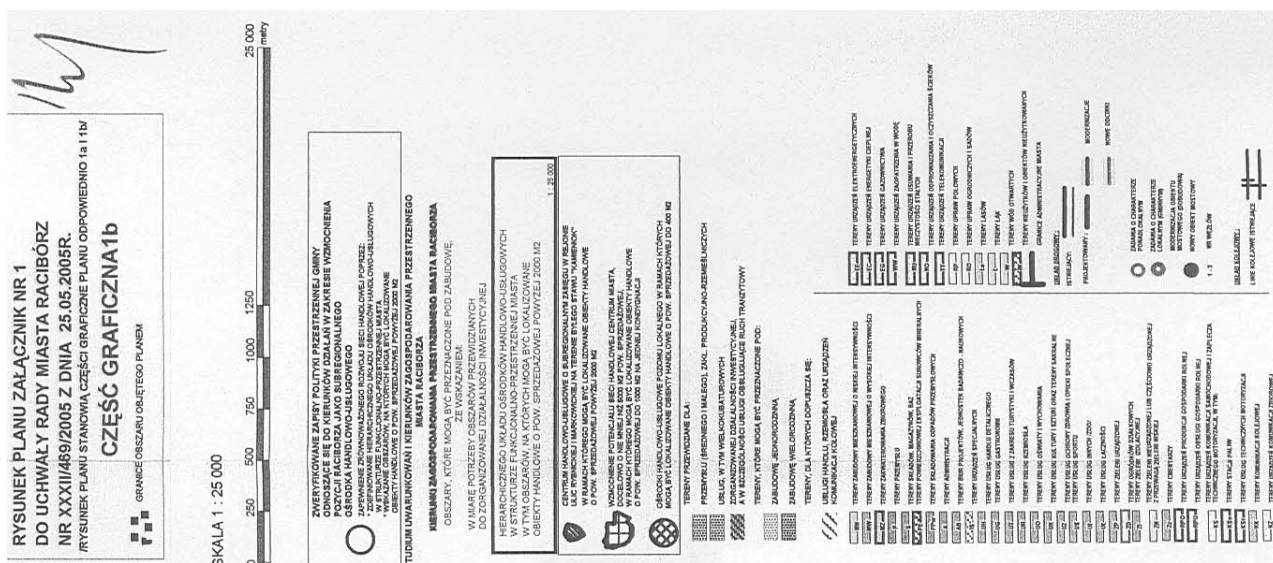




Sekcja nr KII







**Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXXII/469/2005
Rady Miasta Racibórz
z dnia 25 maja 2005 roku**

**STWIERDZENIE RADY MIASTA ZGODNOŚCI PLANU
Z USTALENIAMI „STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBORZA”**

Przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu ograniczony:

- 1) od północy – prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry oraz lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi,
- 2) od wschodu – lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi,
- 3) od południa – linią kolejową oraz nurtem rzeki Odry,
- 4) od zachodu – nurtem rzeki Odry oraz prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry, z którego wyłączone zostały tereny objęte uchwałami Rady Miejskiej w Raciborzu:

Uchwałą Nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 19 marca 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza tj.:

- teren pod urządzenia obsługi funkcji cmentarnej, a w szczególności pod warsztaty kamieniarskie, pawilony handlowe, parkingi (SO1)-przy ul. Rudzkiej,

Uchwałą Nr VII/73/99 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 25 marca 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza tj.:

- teren usług rekreacyjno-sportowych (F2AUS), o pow. 1,03 ha. – przy ul. Książęcej, róg ul. Królewskiej,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (F23 AMJ) o pow. 2,09 ha. – przy ul. Brzozowej,
- teren udokumentowanego złoża kopalin (FZK) o pow. 4,53 ha – w rejonie doliny Odry,

Uchwałą Nr XXIV/351/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu tj.:

- teren w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obwodnicy miasta (droga Pszczyna – Rybnik – Opole), przebiegającej od granic administracyjnych

Miasta Raciborza w jednostce strukturalnej Brzezie do granic administracyjnych Miasta Raciborza w jednostce strukturalnej Miedonia, w sprawie przystąpienia do sporządzania którego, Rada Miasta podjęła uchwałę nr XXV/462/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku, na odcinku przebiegu przez jednostkę strukturalną Ostróg,

Uchwałą Nr XXXII/467/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 maja 2005 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej „OSTRÓG” w Raciborzu, polegającej na:

- wyłączeniu z granic opracowania terenu Pracowniczego Ogrodu Działkowego „OSTRÓG” (terenu ograniczonego ulicami: Rudzką, Siwonia, Cecylii, Malczewskiego),

jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza”, przyjętego uchwałą Nr IX/91/2003 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 czerwca 2003 roku.

Zgodność dotyczy zarówno przyjętych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” strategicznych kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza w zakresie porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, w oparciu o istniejące uwarunkowania, jak i działań w sferze gospodarki przestrzennej, w ramach przyjętych polityk przestrzennych.

Działania w sferze gospodarki przestrzennej, w ramach przyjętych polityk przestrzennych, zapisane w „Studium....” to między innymi:

- tworzenie nowych miejsc pracy – podjęcie działań zmierzających do zwiększenia ilościowego i różnorodności rynku pracy w mieście przy preferencji sfery usługowej i produkcyjnej (utworzenie w mieście obszarów – stref aktywności gospodarczej, przygotowanych dla lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych o znaczeniu podstawowym, ogólnomiejskim, powiatowym),
- porządkowanie i kształtowanie ogólnomiejskiego rusztu terenów zieleni (w kontekście ponadlokalnego programu budowy systemu przeciwpowodziowego), jako podstawy rozwoju bazy rekreacyjno-wypoczynkowej miasta, komunikacji rowerowej, respektującej walory przyrodnicze i kulturowe miasta,
- wykorzystanie możliwości rozwoju w oparciu o bogatą i unikalną historię miasta,

Ustalenia przedstawionego do uchwalenia planu obejmują:

- utrwalenie i racjonalny rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- utrwalenie i wzbogacenie hierarchicznego ośrodka handlowo-usługowego na poziomie jednostki

- strukturalnej, wspomagającego ośrodek usługowo-handlowy śródmiejski (rejon ulic Karola i „Starej” Rudzkiej),
- zachowanie i ochronę elementów struktury miasta o szczególnym znaczeniu z punktu widzenia jej czytelności:
 - dawnego grodu zamkowego – obecnie gotycko-renesansowego z wieloma przekształceniami,
 - rehabilitację zabudowy browaru (wartościowego obiektu przemysłu i techniki),
 - budynku byłej przystani żeglarskiej,
 - kościoła św. Jana Chrzciciela,
 - walorów krajobrazu doliny rzeki Odry z perspektywą widokową na panoramę historycznego

- układu urbanistycznego miasta,
- utrwalenie i rozwój funkcji produkcyjnych, składów i magazynów we wschodniej części jednostki strukturalnej, przylegających do nowoprojektowanego korytarza drogi Pszczyna – Rybnik – Opole,
- zagospodarowanie dla funkcji sportu i rekreacji terenu zbiorników wodnych (byłych wyrobisk) w północno-wschodniej części jednostki strukturalnej,
- modernizację układu komunikacyjnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tadeusz Wojnar

ZAŁĄCZNIK NR 3

**DO UCHWAŁY NR XXXII/469/2005
RADY MIASTA RACIBÓRZ
Z DNIA 25 MAJA 2005 ROKU**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	23.09.2004r.	Komenda Wojewódzka Policji 40 – 038 Katowice ul. Lompy 19	4 Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) zgłaszam niniejszym uwagę dotyczącą przeznaczania nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 124/49, 472/49, 471/49, 412/49, 412/46 zlokalizowanej w Raciborzu przy ul. Bosackiej w ww projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. UZASADNIENIE: Wnosi się o zakwalifikowanie przedmiotowej nieruchomości pod usługi publiczne (t.j. Komenda Powiatowa Policji) jako funkcję podatawową. Uwaga nieuwzględniona w zakresie: wprowadzenia do projektu planu usług publicznych jako przeznaczenia podstawowego. STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/ – sposób rozpatrzenia uwagi (w kontekście wskazań „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza”). Wprowadzono do projektu planu zapis: „zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym na terenie oznaczonym symbolem K 4 B.S może zrealizować samodzielnie i dotyczy całego terenu oznaczonego tym symbolem i stanowiąc może nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu z przeznaczeniem w planowanej kolejności pod usługi publiczne a w drugiej kolejności zgodnie z pozostałym przeznaczeniem uzupełniającym.	5	6 K 4 B.S tereny składowe i magazynowe.	7	8 X (w zakresie, o którym mowa w kolumnie 4)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, które dotyczą uwagi	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
2.	12.10.2004r.	Danuta, Roman Maryszczak 47 – 400 Racibórz ul. Rymera 15 Nina, Marek Śniągowski 47 – 400 Racibórz ul. Szczecińska 35	Uwagi i wnioski do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jednostki Ostróg w Raciborzu, w odniesieniu do działek 686/172, 704/172 ul. Rudzkiej. Powołamy wniosek, przyjęty w Urzędzie Miasta w dniu 27 grudnia 2001r. o rozszerzenie zapisów nowego planu. W terenie K4U o przeznaczenie podstawowe – hotelarstwo, obsługa ruchu kołowego, stacje paliw oraz charakterystyczne jednoznacznie wielkopowierzchniowe usługi i handel ; w terenie K5P o przeznaczenie podstawowe – obsługa ruchu kołowego, handel hurtowy i detaliczny wielobranżowy, stacje paliw. Składając w związku z planowaną zmianą miejscowego planu wntoiek, postuluje o rozszerzenie zapisów, jako zgodne z ideą włączania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” (przeznaczonych nam w opinii Urbanistycznej przez Pracownię „AGO – Projekt”) ze kierunkiem działań jest m.in. tworzenie nowych miejsc pracy – podjęcie działań zmierzających do zwiększenia ilościowego i różnorodności rynku pracy w mieście przy preferencji sfery usługowej i produkcyjnej. Tymczasem okazuje się, że sporządzony projekt planu w sposób nieuzasadniony, częściowo pomija nasze postulaty w terenach K4U i K5P. Istniejące zapisy, które mówią, iż powierzchnia sprzedawcza obiektu handlowego ma być nie większa niż 400m² (w ramach centralnej przestrzeni publicznej, ale czy tylko tam i co z usługowymi?), w innym miejscu zapisane zostało ogólnie, że obiekty handlowe przy ich rozbudowie, mogą mieć powierzchnię całkowitą do 200m². Ponadto zaproponowano, iż przeznaczenie uzupełniające „nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu. Czyli, że w terenie K5P magazyny sprzedaży detalicznej towarów nie konsumpcyjnych o pow. Sal sprzedażowych 1999m² (by nie wspomnieć o schronisku dla zwierząt) muszą zaistnieć w powiązaniu z produkcją, składem lub magazynem hurtowym? W związku z deficytą towarów nie konsumpcyjnych pojawiają się wątpliwości odnośnie takich towarów jak np.: samochody (osobowe, ciężarowe), sprzęt budowlany, elementy wyposażenia wnętrza – blur, pomieszczeń pracy, urządzenia technologiczne, czy nawet towary spożywcze dla gastronomii. Nasuwają się też pytania, jak będziemy mogli wyodrębnić magazyn sprzedaży detalicznej towarów zużywanych w sferze produkcji od zużywanych na potrzeby własne odbiorcy i od magazynu hurtowej sprzedaży dla podmiotów gospodarczych oraz czy na pewno jest to konieczne? Wnosimy ponadto aby droga publiczna K4KDD realizowana była nie tylko w ramach działek 704/ 172 i 705/172 lecz w równym stopniu na działkach sąsiednich i żeby została przedłużona do ul. Rudzkiej. Wobec powyższego, wyrażamy nadzieję na skorygowanie projektu Planu, w sposób jednoznacznie uwzględniający postulowany przez nasz zakres. Uwaga nieuwzględniona w zakresie: - przedłużenia drogi dojazdowej oznaczonej w projekcie planu symbolem K 4 KDD do ul. Rudzkiej, - wielkopowierzchniowych usług na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem K4 U, - hotelarstwa jako przeznaczenia podstawowego na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem K4 U, - stacji paliw płynnych jako podstawowe przeznaczenie na terenie oznaczonym symbolem K 5 P, - handel detaliczny w pełnym zakresie na terenie oznaczonym symbolem K5 P. STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/ - sposób rozpatrzenia uwag (w kontekście „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza”): - hotelarstwo jako przeznaczenie uzupełniające na terenie oznaczonym K4U, - stacje paliw płynnych jako przeznaczenie uzupełniające na terenie oznaczonym K5P. Ponadto: dotychczasowy zapis w projekcie planu „przeznaczenie uzupełniające”: magazyny prowadzące sprzedaż detaliczną towarów nie konsumpcyjnych o pow. sprzedażowej do 1999m² – uwzględnić w części uwagę dot. usług handlu.	686/172, 704/172	K 4 U tereny zabudowy usługowej. K 5 P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.		X (w zakresie, o którym mowa w kolumnie 4)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
3.	14.10.2004r.	Starostwo Powiatowe w Raciborzu 47 – 400 Racibórz ul. Klasztorna 6	Dotyczy wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza - treść uwag zgodnie z piśmie Nr S.A. 0714a-158/04 z dnia 11.10.2004 roku i odnosi się do zapisów projektu tekstu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”. Wyjaśnienie: - pierwsza grupa uwag w w/w piśmie (str.1 i 2 pisma) nie dotyczy projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”; - w drugiej grupie uwag w w/w piśmie (str.2) drugi tiret w pierwszej części dotyczy projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”; - trzecia grupa uwag w w/w piśmie (str.3 i 4) nie dotyczy projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”; - ostatnia grupa uwag - pierwszy tiret (str.4) „pośrednio” dotyczy projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”; - w części wnioskowej trzeci tiret od końca dotyczy zapisu projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg” (str.6). ROZPATRZENIE PREZYDENTA MIASTA, ROZSTRZYGAJĄCE NIEWZGLĘDNIENIE UWAG (W TYM ZE WZGLĘDU NA ICH BEZZASADNOŚĆ) I utrzymywanie dotychczasowych ZAPISÓW W PROJEKCIE PLANU OBSZARU W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ „OSTRÓG”. (Wyciąg dotyczący nieuwzględnionych uwag wobec projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”): 1. Druga grupa uwag, drugi tiret: „Pojawienie się w projekcie planu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na miejscu przeznaczonym w „Studium...” pod funkcje całkowicie odmienne: na terenie ogródków działkowych zgodnie ze „Studium...” w dzielnicy Ostróg obecnie teren „MW” STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/: Teren istniejących ogródków działkowych przy ul. Głiwickiej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” w ramach kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta został wskazany jako obszar, który może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w projekcie planu miejscowego oznaczony symbolem K1MW). W ramach każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi może występować m.in. zieleni urządzone, a więc taka, która będzie stanowić bufor w stosunku do sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem „P” (na którym uciążliwość projektowanych i istniejących funkcji, zgodnie z obowiązującymi przepisami nie może wykraczać poza granice działki, na których są lokalizowane). 2. Ostatnia grupa uwag – pierwszy tiret: „Wydzielone tereny poza podstawowym przeznaczeniem praktycznie nie posiadają przeznaczenia dopuszczalnego lub uzupełniającego ...” STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/: Wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny w projekcie planu jednostki strukturalnej „Ostróg” obok podstawowego przeznaczenia terenu posiadają uzupełniające przeznaczenie terenu (o ile takie zostało ustalone), za wyjątkiem: terenów stanowiących urządzenia i obiekty specjalne (wały ochronne przeciwpowodziowe), terenów upraw ogrodowych i sadowniczych, wód powierzchniowych rzeki Odry, dróg publicznych, wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych, garaży, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej, z zakresu ciepłownictwa. Ponadto zgodnie z zapisem § 7 projektu uchwały jednostki strukturalnej „Ostróg”: 1) Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodnie z podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami określonymi w paragrafie 8 oraz na zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu, o ile nie są określone przedmiotowo wyjątki, w tym w pozostałych przepisach niniejszej uchwały. 2) Zastrzeżenie, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu nie dotyczy terenów zagorzonych powodzią o symbolach K1ZZ + K2ZZ. 3) Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą występować: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami K1P+K8P; K1B5+K8B5; K1Z+K2Z również dla samochodów ciężarowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzone, ciągi piesze, pieszo-jezdnie, ścieżki rowerowe, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami MW towarzyszące obiekty sportu i rekreacji – o ile nie są wyłączone przedmiotowo w załącznikach określonych w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.			X (z zastrzeżeniem rozstrzygnięcia przedmiotowej uwagi – pkt.1 w aspekcie rozpatrzenia uwagi pod poz.7)	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
			3. Część wnioskowa - lżeści tiret od końca: „Stosownie zwrotów specjalistycznych i mało zrozumiałych dla inwestorów oraz służb administracyjnych (np. „renowacja sanitarna, przesiewienia, cięcia sanitarne, usuwanie elementów zakłócających...” STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/: Zacytowano w ww piśmie część ustaleń wytycznych z kontekstu: punkt 4 ustępu 9 w § 10 dotyczy ochrony terenów zieleni, wartości krajobrazowych – istniejący zapis ustępu 9, w celu tego uczynienia do treści zapisu w/w punktu 4 „dopuszcza się renowację sanitarną” dodaje się słowo „zieleni” dopuszcza się renowację sanitarną zieleni – przesiewienia, cięcia sanitarne, usuwanie elementów zakłócających, w tym otwarcie widokowe na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta oraz zaimk w widoku od strony centrum miasta, z zastrzeżeniem, iż działania dotyczące usuwania elementów na terenie objętym strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B” w związku z uczynieniem otwart widokowych, wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy niniejszym uwagi ogólne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek Śródmieście i Ostrog: 2. OSTROG 2.1. Dopuszczenie zabudowy usługowej prowadzonej jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej (handel, gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło) wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, miejscami postojowymi, garażami oraz zieleńcami służącymi budownictwu mieszkaniowemu. 2.2. Dopuszczenie adaptacji obiektów infrastruktury technicznej, które służą budownictwu mieszkaniowemu do funkcji usługowej (handel, gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło) a także garaży dla samochodów. Uwaga nieuwzględniona w zakresie: dopuszczenia bez ograniczeń usług handlu.				
4.	14.10.2004r.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowoczesna” 47 – 400 Racibórz ul. Wileńska 3	Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy niniejszym uwagę dotyczącą przekształcenia nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 735/90, 736/88 zlokalizowanej w Raciborzu przy ul. Książęcej, Rudzkiej w w/w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie uchwały przewidziano teren jako ZP – teren zieleni urządzonej oraz U – tereny zabudowy usługowej. Powinno być MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z uzupełniającym przeznaczeniem terenu: zabudową usługową, prowadzoną jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej (handel, gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło), zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obiektami sportowo rekreacyjnymi i zieleńcami służącymi budownictwu mieszkaniowemu, miejscami postojowymi i parkingami dla samochodów osobowych oraz garażami wolnostojącymi służącymi budownictwu mieszkaniowemu. UZASADNIENIE: Przeznaczenie tak dużego, w pełni uzbrojonego terenu pod zieleni nie jest racjonalnym wykorzystaniem gruntów. W okolicach tego terenu znajdują się szkoły posiadające ogromne tereny zieleni. W poprzednim planie zagospodarowania teren ten był przewidziany pod budownictwo wielorodzinne i usługi. Uwaga nieuwzględniona w zakresie: zmiany przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem K 11 U (tereny zabudowy usługowej na MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).	735/90, 736/88			
5.	15.10.2004r	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowoczesna” 47 – 400 Racibórz ul. Wileńska 3	Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy uwagę (w kontekście „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” i prawidłowego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w jednostce strukturalnej „Ostrog”). Wprowadzony zapis w projekcie planu: § 16 ust. 1, pkt.3 lit.d „zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może stanowić nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu”.	735/90, 736/88	K 8 ZP tereny zieleni urządzonej. K 11 U tereny zabudowy usługowej.		

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
6.	15.10.2004r	Starostwo Powiatowe w Raciborzu 47 – 400 Racibórz ul. Klasztorna 6	Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy niniejszym uwagę dotyczącą przeznaczenia nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 64/10, 111/16, 110/16, 69/10, 157/14, 76/16 zlokalizowana w Raciborzu przy ul. Opolska - Brzozowa w w/w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. UZASADNIENIE: W/w działki stanowią zasoby powiatu raciborskiego i obecnie w projekcie planu figurują pod zapisem UP i częściowo MN. Pismem SG 7320/204 wnioskowaliśmy o zapis: budownictwo jednorodzinne i usługi nieucieczkowe przy zachowaniu dotychczasowej funkcji. STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/ – sposób rozpatrzenia uwagi: W projekcie planu wyznaczono teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Brzozowej jako kontynuację i uzupełnienie istniejącej funkcji mieszkaniowej przeznaczenie uzupełniające stanowi m.in. rzemiosło nieucieczkowe. Pozostały wnioskowany teren wyznaczono dla usług publicznych, zgodnie ze wskazaniami „Studium...”	64/10, 111/16, 110/16, 69/10, 157/14, 76/16	K 38 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. K 8UP tereny zabudowy usługowej publicznej.		X (w zakresie wnioskowanym przeznaczenia nieruchomości w nieruchomości budownictwa jednorodzinnego i usług nieucieczkowych)
7.	15.10.2004r	Polski Związek Działkowców Pracownicy Ogrod Działkowy „OSTRÓG” 47 – 400 Racibórz	Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy niniejszym uwagę dotyczącą przeznaczenia nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr Ostrog zlokalizowanej w Raciborzu przy ul. Ogrody działkowe, ul. Rudzka w w/w UZASADNIENIE: Zarząd tutejszego POD Ostrog informuje, że ogrody nasze założone zostały w 1928r. Posiadamy decyzję z 1978r. (Prezydium Miejskie dawnej Rady NARODOWEJ W Raciborzu) jako ogrody z lokalizacją stałą. W planie i zagospodarowaniu przestrzennym w 2004r. teren naszych ogrodów o powierzchni równej 4,79ha to jest 137 działek przewidziany zostaje w przyszłości pod zabudowanie osiedla domków rodzinnych. Wobec tego prosimy uprzejmie o zmianę obecnego planu zagospodarowania przestrzennego, na teren ogrodów działkowych z lokalizacją stałą. Nadmieniamy, że np. po powodzi w 1997r. ogród nasz został w 100% zmodernizowany tzn. Otrzymałmy dołację rządową na usuwanie skutków powodzi ok. 50 000zł, to jest odbudowano dwie główne drogi dojazdowe, całą sieć elektryczną i wodociagową oraz zbudowano budynek administracyjny – gospodarczy. Ze środków i składek naszych działkowców zbudowano nową hydrofarmę i część sieci wodociagowej, wartość ok.10000zł. Ponadto nasi działkowcy wkładają duży wysiłek w upiększaniu swoich działek i altanek na własny koszt. Ogrody nasze są ogrodami otwartymi i np. SP nr 1 na Ostrogu korzysta ze spotkań z dziećmi na placu zabaw w tutejszym P.O.D. Prosimy uprzejmie o przychylną zmianę tego planu na rzecz naszego ogrodu z wydaniem lokalizacji stałej. STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/: W projekcie planu przedmiotowy teren wyznaczono dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie ze wskazaniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza”		K 1 MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	Rada Miasta podjęła uchwałę nr XXVI/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27.09.2000 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej „OSTRÓG” w Raciborzu, polegającej na wyłączeniu z planu opracowania terenu Pracowniczego Ogrodu Działkowego „OSTRÓG” terenu ograniczonego ulicami: Rudzka, Siwonia, Cecylii, Małczewskiego – uchwała nr XXVII/467/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25.06.2005 roku. W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Rudzka, Siwonia, Cecylii, Małczewskiego – uchwała nr XXVII/468/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25.06.2005 roku. W związku z powyższym uwaga Polskiego Związku Działkowców Pracowniczy Ogród działkowy „Ostrog” stała się bezprzedmiotowa jako uwzględniona.	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
8.	12.10.2004r.	Wojciech Krzyżek 47 – 400 Racibórz ul. Słowackiego 46/19	Treść uwag zgodnie z pismem z dnia 11.10.2004 roku odnosi się m.in. do projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”. ROZPATRZENIE PREZYDENTA MIASTA, ROZSTRZYGAJĄCE NIEUWZGLĘDNIENIE UWAG (W TYM ZE WZGLĘDU NA ICH BEZZASADNOŚĆ) I utrzymanie dotychczasowych ZAPISÓW W PROJEKCIE PLANU OBSZARU W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ „OSTRÓG”. „Sposób uzyskania wyczerpującej informacji nt. interesującej nas działki wymaga każdorazowo przeczytania całości treści! Układ ten można zmienić nie naruszając przepisów ustawy. Treść i sposób odczytywania nie powinna być utrudniona nawet dla obywatela” STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/: Projekt całości tekstowej zawiera: ■ przepisy ogólne zawarte w rozdziale 1” ■ przepisy szczegółowe, w tym przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów”, dotyczące każdorazowo jednego terenu lub terenów oznaczonego numerem i symbolem literowym oraz wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Informację o tej treści zawierają przepisy ogólne. Nie można jedynie posługiwać się tekstem planu. Każdorazowo należy odnieść się do załącznika graficznego 1a (rysunku planu). Jednocześnie odczytywanie tekstu i rysunku pozwoli uzyskać wyczerpującą informację na temat interesującej nas działki. „Tak jak w poprzednich edycjach planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego, tak teraz zaproponowano (a w zasadzie określono) horyzont czasowy realizacji tego planu na 25-30 lat. Wynika to wprost z lektury planu. Obecnie tendencje, zwłaszcza przy mocnym poczuciu własności prywatnej, zmierzają do skrócenia tego okresu do 5-6 lat. Plan taki staje się, załam planem realizacji pewnych założeń, ograniczonym krótkim horyzontem czasowym. Rada i tak ma obowiązek raz w swojej kadencji podjąć uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, ma obowiązek podjąć działania, o których mowa w art.27”. STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie został określony horyzont czasowy obowiązywania tychże planów. Plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami „Studium...” – Art.20 ust.1 ustawy. Nie są znane tendencje zmierzające do określenia horyzontu czasowego obowiązywania planu na 5-6 lat. Obecnie obowiązująca Ustawa o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art.32,ust.1, 2 i 3) obowiązuje Prezydenta Miasta do dokonania: ■ analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ■ oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, ■ opracowywania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń „Studium...” i z uwzględnieniem wydatków decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w Art. 57 ust.1-3 i Art.67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Prezydent Miasta przekazuje wyniki analiz Radzie Miasta po uzyskaniu opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności ww dokumentów lub w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w Art.27. Art.27 Ustawy odnosi się jedynie do Trybu zmiany „Studium...” lub planu miejscowego.				X

**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXII/469/2005
Rady Miasta Racibórz
z dnia 25 maja 2005 roku**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące
sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należy
do zadań własnych gminy oraz zasad
ich finansowania zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz wyznacza ślad planowanej drogi o wymaganiach technicznych i użytkowych jak dla klasy głównej, przebiegającej przez jednostkę strukturalną Ostróg od linii kolejowej nr 151 relacji Kędzierzyn Koźle – Chałupki (Granica Państwa), wzdłuż lewostronnego obwałowania Kanału Ulgi (włącznie z przeprawą mostową nad rzeką Odry),

Ze względu na planowane parametry drogi klasy głównej pełniące funkcję drogi regionalnej przyjmuje się, że budowa drogi będzie wykonywana siłami zainteresowanych stron na podstawie stosownego porozumienia, pod przewodnictwem przyszłego zarządcy drogi (Marszałka Województwa lub GDDKiA). Sposób finansowania odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych uczestników procesu inwestycyjnego oraz środków pomocowych. Sprecyzowanie szczegółowego harmonogramu realizacji przedsięwzięcia, w zakresie dotyczącym gminy Racibórz nastąpi po spisaniu stosownego porozumienia.

Modernizacja kanalizacji sanitarnej

W „Programie...” przewidziano modernizację kanali-

zacji sanitarnej w dzielnicy Ostróg. Przewód jest prowadzony w międzywał rzeki Odry na wysokości dzielnicy Ostróg. Renowacja kanałów kanalizacji sanitarnej odbędzie się z wykorzystaniem bezwykopowej metody określanej mianem ciasno pasowanej. Podczas prac konieczne będzie doprowadzenie pary wodnej i powietrza wykorzystywanych w procesie rewersji.

Planowana realizacja zgodnie z harmonogramem ze studium wykonalności dla „Programu...”:

od II kw. 2007 do IV kw. 2007 r.

Zabudowa urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej

Zgodnie z „Programem...” przewiduje się zabudowę urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej zlokalizowanych na terenie całej gminy, w tym na terenie dzielnicy Ostróg. Planowana realizacja zgodnie z harmonogramem ze studium wykonalności dla „Programu...”: od I kw. 2005 do I kw. 2008 r.

Modernizacja sieci wodociągowej

W ramach „Programu...” przeprowadzona zostanie wymiana przewodów wykonanych z azbestocementu oraz renowacja przewodów, które charakteryzują się złym stanem technicznym. W dzielnicy Ostróg wytypowano do renowacji przewód w ul. Nowary. Renowacja magistrali wodociągowej odbędzie się z wykorzystaniem bezwykopowej metody określanej mianem ciasno pasowanej.

Podczas prac związanych z renowacją konieczne będzie doprowadzenie pary wodnej i powietrza wykorzystywanych w procesie rewersji.

Planowana realizacja zgodnie z harmonogramem ze studium wykonalności dla „Programu...”: od II kw. 2008 do III kw. 2008 r.

**Uwaga P.T. Prenumeratorzy
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego**

Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach
informuje, że przyjmowane są zgłoszenia na prenumeratę
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego.

Zgłoszenia proszę kierować na adres:
Zakład Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25.

Wszelkich informacji o prenumeracie udziela Zespół ds. Poligrafii Zakładu Obsługi
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, ul. Jagiellońska 25
pok. 20, tel. 20-77-720 w godzinach od 8⁰⁰ - 15⁰⁰

Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w Zespole ds Poligrafii
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego pok. 20, Katowice, ul. Jagiellońska 25.

**Informacje
o Dziennikach Urzędowych
Województwa Śląskiego
znajdują się na stronie Internetowej
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
w Katowicach**

www.katowice.uw.gov.pl

Wydawca: Wojewoda Śląski

Redakcja: Wydział Prawny i Nadzoru Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25, tel. 207-74-99, 207-74-95

Tłoczono z polecenia Wojewody Śląskiego z dnia 14 lipca 2005 r. w Poligrafii Zakładu Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach
w nakładzie 130 egz.