

KG  
Włoszczy

Projekt 228

z dnia 15 czerwca 2020 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŚWIERKLANIEC**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1**

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 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/89/15 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech

**Rada Gminy Świerklaniec**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklaniec”, które zostało uchwalone uchwałą Nr III/27/19 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 28 stycznia 2019 r.

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 126,3 ha, którego granicę stanowią:

- 1) od strony północnej droga gminna;
- 2) od strony wschodniej i południowej granice sołectwa Orzech;
- 3) od strony południowo - zachodniej droga Nr 911;
- 4) od strony północno zachodniej obszary rolnicze.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu;
  - 6) granice strefy "OW" - obserwacji archeologicznej.
4. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach GZWP nr 327 Lubliniec - Myszków;
  - 2) granice GZWP nr 330 Gliwice;
  - 3) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 4) stanowisko archeologiczne określone;
  - 5) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego dla wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym resortu obrony narodowej - ograniczonego budownictwa wysokościowego.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu w ramach obszaru objętego planem;
  - 2) oznaczenia literowe na końcu symbolu – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 12°;
- 3) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 4) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany;
- 6) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

- 10) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 11) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 12) obiekty obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 16) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 17) powierzchni zabudowy obiektu – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu;
- 18) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty użyteczności publicznej przeznaczone dla administracji, kultury, oświaty, edukacji, nauki, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, obsługi bankowej, handlu z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały, gastronomii, turystyki, sportu, rekreacji, obsługi pasażerów, zamieszkania zbiorowego, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości, wraz z zagospodarowaniem terenu i zabudową towarzyszącą;
- 19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 20) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 21) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 22) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty, które towarzyszą i są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;
- 23) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

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

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

3. Powierzchnię całkowitą budynków dla wyliczenia wskaźników intensywności zabudowy w Rozdziale 12 należy przyjmować, jako sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonej po ich zewnętrznym obrysie.

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

- 1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 4;
- 2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 5;
- 3) rozdział 3 - zasady kształtowania ładu przestrzennego - § 6;
- 4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 7;
- 5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 - § 10;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 11;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 12;
- 8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - § 13;
- 9) rozdział 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 - § 15;
- 10) rozdział 10 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 11) rozdział 11 - stawki procentowe - § 17;
- 12) rozdział 12 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 18 - § 28;
- 13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 29 - § 30.

## **Rozdział 2. Przeznaczenia terenów**

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 2) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 5) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 6) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) **R** – tereny rolnicze;
- 8) **ZR** – teren zadrzewień;
- 9) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **KDG** – tereny drogi publicznej klasy „główna”;
- 11) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 12) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 13) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 14) **ITW** – teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

## **Rozdział 3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego**

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



1) nakazuje się:

- a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i czarnej lub ich odcieni;

2) zakazuje się:

- a) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
- b) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów jeżeli nie wynika to z potrzeb technologii obiektów produkcyjnych i funkcji obiektów usługowych,
- c) lokalizacji budynków mieszkalnych z zastosowaniem łukowych lub kulistych kształtów dachów,
- d) lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym oraz lokalizacji reklam świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi wojewódzkiej Nr 911 oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**;

3) dopuszcza się:

- a) możliwość lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz szyldów, przy zachowaniu warunku sytuowania tylko jednego urządzenia reklamowego na działce budowlanej od strony drogi publicznej,
- b) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW za wyjątkiem instalacji przekraczających zgodnie z przepisami odrębnymi moc mikroinstalacji uzyskujących energię z wiatru.

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

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych technik spalania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - a) tereny o symbolach **MN1** i **MN2** – należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny o symbolach **MU** - należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - c) teren o symbolu **2U** – należy traktować, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) teren o symbolu **US** – należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) zgodnie z przepisami odrębnymi ochrona przed hałasem terenów o których mowa w pkt 3 lit. a - lit. d może polegać również na zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
- 6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem: nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

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

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

- 1) kapliczka przydrożna z 1895 r. przy skrzyżowaniu ulic Wieczorków i B. Prusa zlokalizowana na terenie o symbolu **30MN1**;
- 2) krzyż przydrożny z 1877 r. przy skrzyżowaniu ulic Szkolnej i Lompy, zlokalizowany na terenie o symbolu **17MN1**.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, na których występują te obiekty nakazuje się:

- 1) konieczność ochrony i restauracji, a w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg, wymuszających zmianę ich lokalizacji, nowa lokalizacja winna być jak najbliżej lokalizacji pierwotnej;
- 2) konieczność zachowania historycznej formy, ukształtowania i wykończenia elewacji.

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne:

- 1) AZP 94-46/18 - cmentarzysko łużyckie, oznaczone na rysunku planu;
- 2) AZP 95-47/3 - stanowisko archiwalne - brak potwierdzonej lokalizacji - osada wczesnośredniowieczna.

2. Ustala się granice strefy "OW" - obserwacji archeologicznej obejmującą obszar ochrony stanowiska wymienionego w ust. 1 pkt 1 wraz z otoczeniem w promieniu 50,0 metrów.

3. W strefach "OW" obserwacji archeologicznej roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem:

- 1) nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Śląskiego;
- 2) nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12. 1.** W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenach o symbolach **MN1** i **MU** - 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach o symbolach **MN2** - 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach o symbolach **U** i **P** - 800,0 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie o symbolu **US** - 1000,0 m<sup>2</sup>,

- e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) na terenach o symbolach MN1, MN2 i MU - 18,0 m,
  - b) na terenach o symbolach U - 16,0 m,
  - c) na terenach o symbolach P - 20,0 m,
  - d) na terenie o symbolu US - 30,0 m,
  - e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

#### **Rozdział 8.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 13. 1.** Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny położone w granicach strefy kontrolowanej od sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
- 2) całość obszaru objętego planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 327 Lubliniec – Myszków;
- 3) granice głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 330 Gliwice;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy ochronnej II - ograniczonego budownictwa wysokościowego, terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, wyszczególnionego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania w strefach kontrolowanych od gazociągów;
  - 2) w obszarze wymienionym w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 wymagane jest uwzględnienie przepisów odrębnych prawa wodnego dotyczących ochrony zbiorników wód podziemnych;
  - 3) w strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 4 obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, nieprzekraczalna wysokość zabudowy, która musi być mniejsza niż:
    - a) rzędna 366,5 m n.p.m. w odległości od 1000 m do 2000 m od obiektu wojskowego,
    - b) rzędna 375,2 m n.p.m. w odległości od 2000 m do 3000 m od obiektu wojskowego.
- 3. Na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obszary i tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych.
- 4. Na obszarze objętym planem nie wskazano krajobrazów priorytetowych, które określa się w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## Rozdział 9.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z obszarem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **KDG**, **KDL**, **KDD**;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi:
  - a) klasy "główna" o symbolach **KDG**,
  - b) klasy "lokalna" o symbolach **KDL**,
  - c) klasy "dojazdowa" o symbolach **KDD**,
  - d) drogi wewnętrzne o symbolach **KDW**,
  - e) dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m oraz, że spełnione zostaną przepisy odrębne dotyczące dróg pożarowych.

2. Określa się następujące zasady dotyczące układu komunikacji drogowej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów istniejącej i planowanej zabudowy bezpośrednio z dróg klasy **KDL** i **KDD** oraz dróg wewnętrznych **KDW** lub za pośrednictwem dojazdów do tych dróg;
- 2) dopuszcza się możliwość połączenia drogi o symbolu **KDL** z drogami o symbolach **KDW** za pośrednictwem zjazdów publicznych;
- 3) dopuszcza się modernizację dróg wymienionych w ust. 1;
- 4) dopuszcza się możliwość zachowania linii rozgraniczających istniejących dróg wyłącznie w przypadkach, gdy stan zainwestowania nie pozwala na poszerzenie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się możliwość wydzielenia dróg i ścieżek rowerowych w ramach linii rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość budowy parkingów naziemnych na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 następujące wskaźniki służące do wyliczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m<sup>2</sup>, lecz nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
  - e) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
  - g) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 40 miejsc na 100 użytkowników,
  - h) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) budynki produkcyjne i usługowe – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
  - j) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;



- 3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych wyliczonych dla poszczególnych programów inwestycyjnych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2, na tych samych działkach budowlanych, na których realizowane są te programy inwestycyjne;
- 4) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;
- 5) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach lub parametrach odpowiadających potrzebom.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza granicą planu;
- 2) utrzymuje się lokalizację ujęcia wód podziemnych na terenie o symbolu **1ITW** (studnia ST-1);
- 3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) utrzymanie prawidłowego przepływu i ciśnienia w sieci poprzez hydroformie i pompownie;
- 5) dopuszcza się pobór wody ze studni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:

- 1) ścieki bytowe i podczyszczone ścieki przemysłowe do parametrów ścieków komunalnych z obszaru objętego planem kieruje się systemem grawitacyjno-pompowym na oczyszczalnię ścieków zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych oraz odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 CN 6,3 MPa relacji Tworzeń - Tworóg, dla którego strefa kontrolowana wynosi 30,0 m licząc po 15,0 m w obie strony od środka gazociągu,

- b) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;
  - 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych spełniających warunki emisji zawarte w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
  - 2) utrzymuje się lokalizacje istniejących stacji transformatorowych z możliwością wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy.
8. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 3 w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

#### **Rozdział 10.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

#### **Rozdział 11.**

##### **Stawki procentowe**

§ 17. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny o symbolach MN1, MN2, MU, U i P – 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 %.

#### **Rozdział 12.**

##### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 18. 1. Z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 wyznacza się tereny o symbolach MN1, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
  - 2) uzupełniające:
    - a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a zabudowa usługowa,
    - b) zieleni urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
    - c) garaże, budynki gospodarcze,
    - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
    - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) możliwość utrzymania istniejących obiektów rzemieślniczych oraz obsługi pojazdów samochodowych bez możliwości ich rozbudowy,
    - b) możliwość lokalizacji budynków o funkcji usługowej.

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

- 1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym - 12,0 m,
  - b) budynki mieszkalne z dachem płaskim - 8,0 m,
  - c) budynki usługowe i mieszkalno-usługowe:
    - z dachem spadzistym - 12,0 m,
    - z dachem płaskim - 6,0 m,
  - d) garaże, budynki gospodarcze, budowle i obiekty małej architektury:
    - z dachem spadzistym - 8,0 m,
    - z dachem płaskim - 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 300,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 24,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN2**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) uzupełniające:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 zabudowa usługowa,
  - b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - c) budynki gospodarcze, garaże,
  - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych i rzemiosła;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków o funkcji usługowej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MN2**:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na terenie w odległości do 50,0 m od środka nowego budynku istnieją 3 budynki mieszkalne z dachem płaskim,

oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;

- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym - 12,0 m,
  - b) budynki mieszkalne z dachem płaskim - 8,0 m,
  - c) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe:
    - z dachem spadzistym - 12,0 m,
    - z dachem płaskim - 6,0 m,
  - d) garaże, budynki gospodarcze, budowle i obiekty małej architektury:
    - z dachem spadzistym - 8,0 m,
    - z dachem płaskim - 6,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 300,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 24,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa oraz obiekty kultu religijnego na terenie o symbolu **1U**;
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,
  - b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, zieleni urządzona, obiekty małej architektury,
  - c) parkingi, chodniki, dojazdy,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowego przeznaczenia terenu pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku w którym są zlokalizowane,
  - b) tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez.

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

- 1) geometria dachów:
  - a) dla budynków usługowych dopuszcza się różne rodzaje dachów, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej - dachy płaskie lub spadziste dwu- lub wielospadowe;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80 %;

- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **1U** - 30,0 m,
  - b) dla pozostałych terenów o symbolach **U** - 16,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 90,0 m.

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

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej obiekty, budowle, w tym budynki gospodarcze i garaże,
  - b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. b warsztaty samochodowe,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane,
  - b) na terenie o symbolu **1MU-3MU**, **5MU** i **7MU** lokalizacji obiektów usług oświaty i zdrowia oraz nowych budynków o funkcji mieszkaniowej;
- 2) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. b dopuszcza się:
  - a) możliwość lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej na tej samej działce budowlanej,
  - b) lokalizację warsztatów samochodowych do 2 stanowisk jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane.

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

- 1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek mieszkalny z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;



- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,02;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków z dachami spadzistymi - 14,0 m,
  - b) dla budynków z dachami płaskimi - 10,0 m,
  - c) dla garaży i budynków gospodarczych, budowli i obiektów małej architektury:
    - dachy spadziste - 8,0 m,
    - dachy płaskie - 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 360,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 36,0 m.

**§ 22. 1. Wyznacza się teren o symbolu US, dla którego ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi handlu, gastronomii i administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,
  - b) mieszkania funkcyjne,
  - c) dojazdy, ciągi piesze,
  - d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

**2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów wyłącznie o funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowego przeznaczenia terenu pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku w którym są zlokalizowane,
  - b) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją zawodów sportowych i imprez.

**3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu US:**

- 1) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16,0 m,
  - b) budowle – 30,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 900,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 120,0 m.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach P, dla których ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, a w szczególności:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,
- c) centra biurowe, badawcze,
- d) budynki i lokale drobnej wytwórczości i usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy;

2) uzupełniające:

- a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
- b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
- c) zabudowa towarzysząca,
- d) elektrownie solarne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- e) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,
- f) dojazdy, chodniki,
- g) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz od dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 2) nakazuje się realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

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

- 1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachów;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu i parkingów wielopoziomowych – 16,0 m,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,
  - c) dla budowli – 24,0 m,
  - d) dla obiektów małej architektury – 9,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 14000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 160,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – rolnicze;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków,
  - b) zalesienia terenów,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji stawów i sadów jako użytkowania rolnicze terenów.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZR**, dla których ustala się przeznaczenie:

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

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się:
  - a) możliwość zachowania funkcji rolniczej,
  - b) zachowanie istniejących dojazdów do gruntów rolnych i gruntów leśnych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

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

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDG, KDL, KDD, KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja drogowa, a w szczególności:
  - a) tereny o symbolach **KDG, KDL, KDD** - drogi publiczne,
  - b) tereny o symbolach **KDW** - drogi wewnętrzne;
- 2) uzupełniające:
  - a) chodniki,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych;
- 2) dopuszcza się następujące parametry szerokości istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:
  - a) dla drogi o symbolu **KDG** od 5,6 m do 20,8 m,
  - b) dla dróg o symbolach **KDL** od 2,0 m do 23,7 m,
  - c) dla dróg o symbolach **KDD** od 4,2 m do 17,9 m,
  - d) dla dróg o symbolach **KDW** od 4,0 m do 8,9 m.

§ 28. 1. Wyznacza się teren o symbolu **ITW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) sieci i obiekty infrastruktury,
  - c) dojazdy.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się możliwość przekształcenia istniejących budynków na budynki usługowe o charakterze biurowym.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachów;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100,0 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

### **Rozdział 13. Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świerklaniec.

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

Kierownik  
Referatu Geodezji, Planowania Przestrzennego  
Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami

*Ludivita Jaskiewicz*

**WÓJT**  
*Marek Cyl*







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Świerklaniec

z dnia ..... 2020 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Świerklaniec w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2	07.11.2019	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	2147/207, 2508/208, 209, 2503/208, 2493/1682	8R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki znajdują się na glebach chronionych klasy III. Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze wymaga sporządzenia wniosku rolnego.
2	3	08.11.2019	Proszą o przeznaczenie terenu działki do terenów zabudowy mieszkaniowej.	1927/281, 1928/271	9R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki znajdują się na glebach chronionych klasy III. Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze wymaga sporządzenia wniosku rolnego.
3	4	18.11.2019	Prosi o zmianę przeznaczenia terenu nieruchomości z roli na zabudowę mieszkaniową.	1713/138	3R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki znajdują się na glebach chronionych klasy III. Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze wymaga sporządzenia wniosku rolnego.
4	5	20.11.2019	Wnosi o przeznaczenie działek na cele mieszkaniowe.	2811/108, 2810/108, 2809/108	2R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki zostały zakwalifikowane jako tereny rezerwowe, przeznaczone do urbanizacji w kolejnym etapie urbanizacji gminy. W MPZP gminy Świerklaniec dla obszaru obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1 wyznaczono ponad 28 ha nowych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, które są do zabudowy. W pierwszej kolejności należy zabudować tereny stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz tereny zlokalizowane w pierwszej i drugiej linii zabudowy, aby móc uruchomić tereny zlokalizowane w dalszych liniach zabudowy.
5	6	20.11.2019	Wnoszą o przeznaczenie całości działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	149/15	11ZR - teren zadrzewień			Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklaniec.
6	7	20.11.2019	Wnoszą o przeznaczenie całości działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	2843, 2844, 2845	16R - tereny rolne 14R - tereny rolne			Uwaga została częściowo uwzględniona. Zachodnią część terenu włączono do terenów MN1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia istniejącej zabudowy.
7	8	20.11.2019	Proszą o uwzględnienie przeznaczenia działek jako gruntów pod zabudowę mieszkaniową.	2291/168, 2292/167	7R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki znajdują się na glebach chronionych klasy III. Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze wymaga sporządzenia wniosku rolnego.
8	9	25.11.2019	Prosi o uwzględnienie przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkalną.	2806/108, 2803/109, 2807/108,	2R - tereny rolne 2MN2 - tereny zabudowy			Uwaga została częściowo uwzględniona. Działki zostały zakwalifikowane jako

				2804/109, 2814/109, 2805/109, 2821/109	mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy			tereny rezerwowe, przeznaczone do urbanizacji w kolejnym etapie urbanizacji gminy. W MPZP gminy Świerklaniec dla obszaru obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1 wyznaczono ponad 28 ha nowych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, które są do zabudowy. W pierwszej kolejności należy zabudować tereny stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz tereny zlokalizowane w pierwszej i drugiej linii zabudowy, aby móc uruchomić tereny zlokalizowane w dalszych liniach zabudowy. Pozostawiono przeznaczenie działek 2806/108 i 2803/109 jako tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy.
9	10	25.11. 2019	Wnosi o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową.	2843/496, 2844/496	16R - tereny rolne			Uwaga została częściowo uwzględniona. Działkę 2843/496 oraz zachodnią część działki nr 2844/496 włączono w całość do terenów MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia istniejącej zabudowy, wschodnią część działki nr 2844/496 pozostawiono jako tereny R - rolnicze, ponieważ ta część działki znajduje się na glebach chronionych klasy III. Przeznaczenie tych terenów na cele rolnicze wymaga sporządzenia wniosku rolnego.
10	11	25.11. 2019	Prosi o uwzględnienie w planie przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.	2813/108, 2812/108, 2820/109, 2819/109, 2821/109, 2805/109,	2R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki zostały zakwalifikowane jako tereny rezerwowe, przeznaczone do urbanizacji w kolejnym etapie urbanizacji Gminy. W MPZP gminy Świerklaniec dla obszaru obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1 wyznaczono ponad 28 ha nowych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, które są do zabudowy. W pierwszej kolejności należy zabudować tereny stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz tereny zlokalizowane w pierwszej i drugiej linii zabudowy, aby móc uruchomić tereny zlokalizowane w dalszych liniach zabudowy.
11	12	26.11. 2019	Prosi o przeznaczenie działki na cele budowlane.	1054/978	14R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklaniec.
12	13	27.11. 2019	Wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową.	1863/104, 1864/104, 1865/104, 2191/101, 2192/102, 2193/102, 2194/105	2R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki zostały zakwalifikowane jako tereny rezerwowe, przeznaczone do urbanizacji w kolejnym etapie urbanizacji Gminy. W MPZP gminy Świerklaniec dla obszaru obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1 wyznaczono ponad 28 ha nowych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, które są do zabudowy. W pierwszej kolejności należy zabudować tereny stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz tereny zlokalizowane w pierwszej i drugiej linii zabudowy, aby móc uruchomić tereny zlokalizowane w dalszych liniach

								zabudowy.
13	14	28.11.2019	Prosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości na cele pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.	667/72, 1062/735	13R - 15R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklaniec.
14	15	28.11.2019	Prosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości na cele pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.	114/27, 745/26	13R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki znajdują się na glebach chronionych klasy III. Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze wymaga sporządzenia wniosku rolnego.
15	16	02.12.2019	Proszą o przeznaczenie działki na cele budowlane zabudowę mieszkaniowo - usługową.	1054/978	14R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklaniec.
16	20	11.12.2019	Nie zgadzają się żeby tereny zostały zakwalifikowane jako rola	2279/159, 2282/160, 2276/157, 2278/159, 2281/160	6R - tereny rolne			Uwaga nie została uwzględniona. Działki znajdują się na glebach chronionych klasy III. Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze wymaga sporządzenia wniosku rolnego.
17	22	12.12.2019	Prosi o uwzględnienie w planie możliwości wydania pozwolenia na budowę.	1912/298, 2477/299, 2480/298, 2112/299	15MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia istniejącej zabudowy, 5MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy			Uwaga nie została uwzględniona. W MPZP nie ma możliwości zapisania nakazu wydania pozwolenia na budowę. Aby otrzymać pozwolenie na budowę należy poszerzyć działkę przeznaczoną na drogę dojazdową do działki, aby spełniała wymogi techniczne.
18	23	13.12.2019	Prosi o zmianę przeznaczenia części działki na tereny mieszkaniowo - usługowe.	2864/247	16MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia istniejącej zabudowy, 5MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy			Uwaga została częściowo uwzględniona. Wschodnią część działki włączono do terenów MU - zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z kierunkami ustalonymi w SUiKZP gminy Świerklaniec. Zachodnią część działki pozostawiono jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Świerklaniec

z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Gminy Świerklaniec rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Świerklaniec może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDL i KDD. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.
2. Gmina Świerklaniec może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:
  - 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
  - 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
  - 1) środków budżetu gminy;
  - 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
  - 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
  - 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

### Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 126,3 ha i procedowany jest zgodnie z uchwałą Nr XIV/89/15 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech.

Projekt planu sporządzony jest zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklaniec przyjętym uchwałą Nr III/27/19 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 28 stycznia 2019 r. (zwane dalej studium), przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązania projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

- dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych w obszarze zurbanizowanym i wskazanym do urbanizacji ustala się kierunki zmian w przeznaczeniu terenu, a także parametry i wskaźniki urbanistyczne. W sporządzanych planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne, zamieszczone w tabeli nr 1, winny być ustalone w stosunku do działki budowlanej, przy szczególnych uwarunkowaniach mogą być określane w odniesieniu do terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi; w uzasadnionych przypadkach ich wartość może być korygowana,
- w granicach obszarów MN przy sporządzaniu planów miejscowych powinny być ustalone tereny, na których możliwe będzie lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane. Wówczas użytkowanie uzupełniające, jakim jest funkcja usługowa, możliwe będzie do realizacji na zasadach, o których mówią przepisy odrębne, tj. wyłącznie w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,
- przy wprowadzaniu nowych terenów pod zabudowę, konieczne jest kształtowanie ich jako obszarów jak najbardziej zwartych, unikając rozpraszania zabudowy na obszarach rolnych.

Należy jednak wskazać, że w projekcie planu ustalono tereny z możliwością zabudowy o przeznaczeniach nie uwzględnionych w studium. Dotyczy to uwzględnienia możliwości zabudowy terenów, zgodnie z obowiązującymi decyzjami pozwolenia na budowę, które wydane zostały na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje te nie uwzględniały ustaleń studium.

Dotyczy to sytuacji wydanych pozwoleń na budowę zabudowy mieszkaniowej, na których studium dopuszcza wyłącznie zabudowę rolniczą lub obszary te są wyłączone z zabudowy, oraz sytuacji, gdy wydano pozwolenia na budowę zabudowy zagrodowej na terenach rolnych chronionych w studium przed zabudową.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) zastosowano etapowanie przeznaczenia terenów do zabudowy wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez ograniczenia powierzchni tych terenów oraz wprowadzenie wymogu dostępu działek budowlanych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego,
- 4) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:
  - a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,
  - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,
  - c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,
  - d) publikację na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,
  - e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:



a) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

- ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,
- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ograniczenie kolorystyki połąci dachów spadzistych,

b) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez odstąpienie od zabudowy gruntów leśnych i rolnych, na których występują grunty klasy I-III i wskazanie w projekcie planu terenów rolniczych jako lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w projekcie planu przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania,

c) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez wskazanie obiektów chronionych ustaleniami planu,

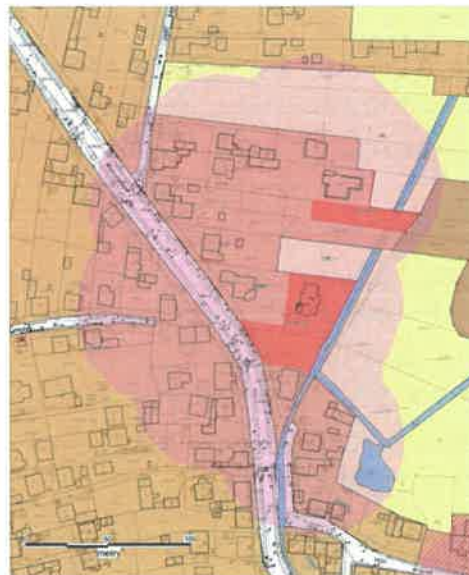
d) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:

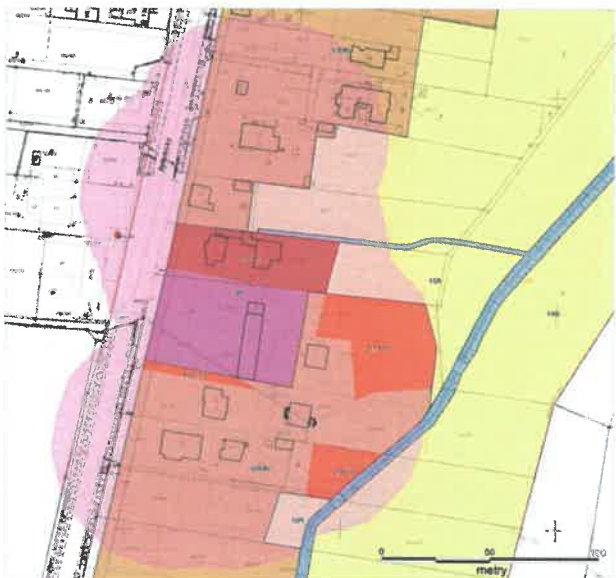
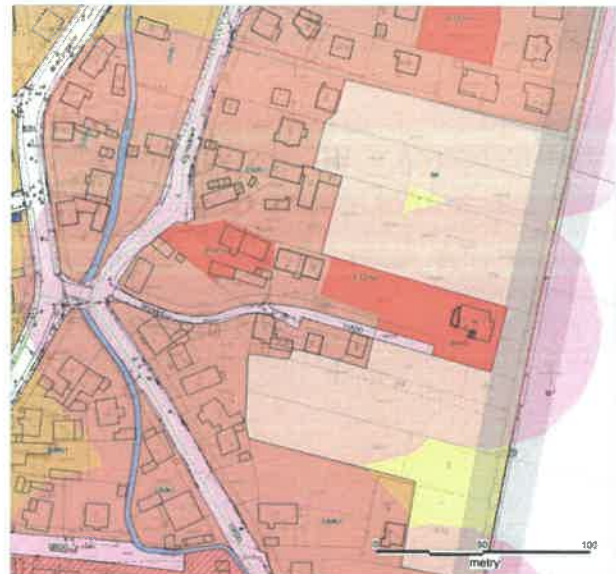
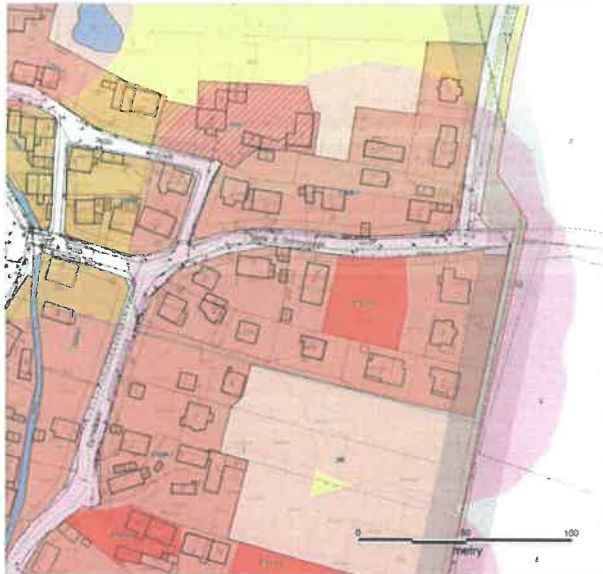
- wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy,
- wydzielenie istniejących arterii komunikacji pozwalających na powiązania krajowe i lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach.

W projekcie planu wydzielono powierzchnię około 10,0 ha terenów MN2 dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy założeniu średniej wielkości działki budowlanej około 900 m<sup>2</sup> - daje to możliwość rozmieszczenia na obszarze objętym planem około 110 domów jednorodzinnych, w których może zamieszkać około 330 mieszkańców. Są to wielkości, które z nadmiarem zabezpieczają potrzeby sołectwa w zakresie wskazania terenów dla zabudowy mieszkaniowej, biorąc pod uwagę, że również w wyznaczonych w projekcie planu na terenach MN1 oraz na terenach MU istnieje możliwość uzupełnienia i realizacji zabudowy jednorodzinnej.

W procedurze planu przeprowadzono analizę terenów obejmujących gleby klasy III. Z analizy wynika, że niektóre tereny znajdujące się w obszarach urbanizacji spełniają warunki zawarte w art. 7. 2a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na załączonych na końcu uzasadnienia schematach pokazano że tereny gleb klasy III spełniają wszystkie cztery warunki, a mianowicie:

- powierzchnia terenów gleb klasy III jest mniejsza niż 0,5 ha;
- co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.





Dalsze powiększenie w projekcie planu terenów z możliwością zabudowy byłoby działaniem skutkującym rozpraszaniu się zabudowy i nieuzasadnionym urbanizowaniem terenów pełniących na obszarze gminy funkcje bioklimatyczne.

Przeciwdziałanie rozlewaniu i rozpraszaniu się zabudowy w obszarze objętym planem było więc podstawowym kryterium analizy uwzględnienia wniosków do projektu planu o możliwość zabudowy poszczególnych nieruchomości.

Istniejące drogi publiczne i wewnętrzne zostały wydzielone w planie w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem ich istniejącego wydzielenia własnościowego oraz uwzględnienia stanu zagospodarowania terenów na terenach prywatnych sąsiadujących z drogami publicznymi.

Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000. Zastosowanie skali 1:2000 jest uzasadnione bardzo dużym obszarem objętym planem, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej.

Z oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych uchwalonej uchwałą Rady Gminy Świerklaniec Nr XVI/144/19 z dnia 30 września 2019 r. wynika, że obowiązujące na fragmentach obszaru gminy miejscowe plany spełniają wymogi przepisów prawa, natomiast bezwzględnie należy sporządzić plany miejscowe dla pozostałych terenów gminy w oparciu o nowe studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w styczniu 2019 r.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły 23 uwagi, 5 uwag uwzględniono w całości, a 4 uwagi uwzględniono częściowo.

Dnia 28 maja 2020 r. do Urzędu Gminy wpłynęło pismo Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego Nr WSzWKat-  
WO.0731.108.2020 z dnia 26 maja 2020 r. dotyczące ustanowienia strefy ochronnej terenu zamkniętego  
resortu obrony narodowej z nakazem wprowadzenia odpowiednich ograniczeń do dokumentów planistycznych  
zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie rysunku miejscowego planu  
oznaczono odpowiednie zasięgi strefy zgodnie z w/w pismem oraz wprowadzono do tekstu uchwały zapisy  
związane z ograniczeniem zabudowy. Po dokładnej analizie wytycznych stwierdzono, że wprowadzone  
ograniczenia wysokości zabudowy nie ograniczają wskaźników i parametrów ustalonych w miejscowym planie  
dlatego nie nastąpiła potrzeba ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Referat Geodezji, Planowania i Zagospodarowania  
Przestrzennego i Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami

Ludmiła Jaśkiewicz  
Id: 582ACEC3-AA49-451C-8E57-7DDD7628F201

WOJ  
Marek Cyl



**ZARZĄDZENIE NR 0050.122.2020  
RADY GMINY ŚWIERKLANIEC**

z dnia 15 czerwca 2020 r.

**w sprawie przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 2 oraz art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 5 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 688 z późn. zm.) oraz uchwały Nr II/11/10 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 10.12.2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania projektów aktów prawa miejscowego z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami, zarządzam co następuje:

§ 1. Przeprowadzić konsultacje projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1.

§ 2. 1. Uczestnikami konsultacji są organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, które prowadzą swoją działalność statutową na terenie Gminy Świerklaniec lub działają na rzecz mieszkańców Gminy Świerklaniec.

2. Konsultacje polegać będą na przekazaniu opinii na temat projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1 drogą elektroniczną na adres e-mail: [kancelaria@ugswierklaniec.pl](mailto:kancelaria@ugswierklaniec.pl)

§ 3. Termin przeprowadzenia konsultacji społecznych ustala się na okres od dnia 17.06.2020 r. do dnia 23.06.2020 r.

§ 4. Konsultacje przeprowadzone są w formie zamieszczenia projektu uchwały na stronie internetowej [bip.swierklaniec.pl](http://bip.swierklaniec.pl) w zakładce „Konsultacje społeczne”

§ 5. Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część obszaru sołectwa Orzech - etap 1 stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 6. Odpowiedzialny za przeprowadzenie konsultacji jest Referat Geodezji, Planowania Przestrzennego, Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami.

§ 7. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam Sekretarzowi Gminy.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Świerklaniec

  
Marek Cyl

