



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 kwietnia 2018 r.

Poz. 2445

Elektronicznie podpisany przez:
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; Śląski Urząd Wojewódzki
Data: 2018-04-06 14:18:28



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.26.2018 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 5 kwietnia 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXI/325/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice, w następującej części:

- § 2 pkt 8 w zakresie słów: „w związku z istniejącym charakterem zabudowy oraz jej rolniczym kierunkiem zagospodarowania ustalonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”;
- § 6 pkt 6;
- § 14 ust. 3;
- § 22 ust. 2 pkt 2 lit. d w zakresie słów: „wydzielenia terenów dla”;
- § 34 ust. 2 pkt 2.

Uzasadnienie

W dniu 27 lutego 2018 r. Rada Gminy Zebrzydowice podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: upzp) Wójt Gminy Zebrzydowice przekazał organowi nadzoru uchwałę z dnia 27 lutego 2018 r. Nr XXXI/325/2018 wraz z dokumentacją prac planistycznych, celem dokonania jej oceny zgodności z prawem – uchwała wpłynęła do tutejszego organu w dniu 6 marca 2018 r.

W dniu 21 marca 2018 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 26 marca 2018 r., znak: BRG.0004.12.2018, Przewodniczący Rady Gminy Zebrzydowice złożył wyjaśnienia w zakresie zarzutów wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Wojewoda, jako organ nadzoru, przyjął wyjaśnienia złożone przez gminę w zakresie kwestionowanych przepisów uchwały, dotyczących stref technologicznych od sieci elektroenergetycznych.

W zakresie pozostałych zarzutów podniesionych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, wynikających z prowadzonego postępowania nadzorczego, mającego na celu zbadanie legalności uchwały, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr XXXI/325/18 została podjęta z istotnym naruszeniem przepisów prawa w następującym zakresie:

1. Przepisem § 2 pkt 8 uchwały rada gminy zdefiniowała pojęcie *istniejącego siedliska rolnego*, przez które, wg. uchwały, rozumieć należy: „*istniejące budynki wraz z otaczającymi terenami rolnymi, które włączono w planie do terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, w związku z istniejącym charakterem zabudowy oraz jej rolniczym kierunkiem zagospodarowania ustalonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*”

Jednocześnie w § 27 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, ustalono, iż w terenach oznaczonych symbolem RM, przeznaczonych w planie na cele zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w uzupełnieniu istniejących siedlisk rolnych.

Czytając łącznie ustalenia szczegółowe z definicją *istniejącego siedliska rolnego*, wątpliwość organu nadzoru wzbudził fakt, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną w siedlisku rolnym, w myśl definicji uchwały, lokalizowana na gruncie rolnym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.), nie musi stanowić zabudowy wchodzącej w skład gospodarstw rolnych. Wystarczy bowiem, aby z godnie z definicją *istniejącego siedliska rolnego*, miała ona charakter zabudowy odpowiadający zabudowie zagrodowej i była lokalizowana na terenach o rolniczym przeznaczeniu przewidzianym w studium.

Powyższe jest niedopuszczalne i stanowi o rażącym naruszeniu przepisów. Nie można bowiem dowolnie zmieniać przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Stosownie do przepisów art. 7 ust. 1 *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagające zgody, o której mowa w ust. 2 cyt. przepisu. Zgoda na zmianę przeznaczenia powinna zostać udzielona w trybie art. 17 pkt 6 lit. c upzp, w trakcie procedury sporządzania planu miejscowego. Zaniechanie uzyskania stosownej zgody, stanowiące o istotnym naruszeniu trybu sporządzania planu miejscowego, w myśl przepisów art. 28 ust. 1 upzp, powoduje nieważność uchwały.

Dodatkowo, w definicji zawartej w § 2 pkt 8 uchwały, odwołano się do postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co stoi w sprzeczności z przepisami art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 upzp. Odpowiednio do wskazanych przepisów, wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, natomiast rada gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Wskazać należy, że w myśl art. 9 ust. 1 upzp w studium następuje określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie przeznaczenia terenu ma natomiast miejsce w planie miejscowym (art. 4 ust. 1 upzp), który stanowi akt prawa miejscowego.

Tym samym to zapisy planu mają bezpośrednio korespondować z ustaleniami studium, i stanowią realizację polityki przestrzennej w nim przyjętej, nie natomiast odwrotnie. Tymczasem definiując pojęcie istniejącej zabudowy siedliskowej rada gminy, dokonała odesłania do postanowień studium, co jest niedopuszczalne.

Mając na uwadze powyższe, organ nadzoru zobowiązany był do stwierdzenia nieważności definicji *istniejącego siedliska rolnego* w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia, w celu wyeliminowania zapisów mogących doprowadzić do zagospodarowania terenów rolnych, przeznaczonych pod zabudowę rolniczą, niezgodnie z przepisami *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, tj. bez uzyskania stosownej zgody. W oparciu o ustalone pojęcie istniejącej zabudowy siedliskowej zachodziło bowiem ryzyko, że na terenach RM powstanie zabudowa jedynie o charakterze zabudowy zagrodowej, nie wschodząca jednak w skąd gospodarstwa rolnego, co stanowiłoby o naruszeniu art. 7 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 3 *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* oraz art. 17 pkt lit. c upzp.

2. W § 6 pkt 6 uchwały ustalono, że: „*zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice obszar objęty planem podlega ochronie przed skutkami eksploatacji węgla kamiennego, które ograniczyłyby rozwój gminy oraz prowadziłyby do obniżenia wartości przyrodniczych i kulturowych.*”

Jak już wspomniano wyżej, niedopuszczalne jest, aby plan miejscowy, jako akt prawa lokalnego, odwoływał się do aktu kierunkowego w gminie, jakim jest studium. Bowiem to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają stanowić kontynuację postanowień studium, stosownie do cyt. wyżej przepisów art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 upzp. Szczególnie w zakresie wprowadzenia szczególnych

warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym wprowadzenia zakazu zabudowy. Taki wymóg nałożył bowiem na radę gminy ustawodawca przepisem art. 15 ust. 2 pkt 9 upzp. Jeżeli rada gminy widziała potrzebę wprowadzania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów powinna te ograniczenia wprowadzić do planu, nie natomiast odwoływać się do ustaleń studium, nadając tym ustaleniom przymiot prawa miejscowego.

Ponadto zauważyć należy, że w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice, przyjętego uchwałą Nr XXVII/271/13 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 czerwca 2013 r., nie określono zasad ochrony przed skutkami eksploatacji węgla kamiennego – w tym zakresie przepis kwestionowanego § 6 pkt 6 uchwały nie ma więc zastosowania. W rozdziale III *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* pkt 3.3.5. ppkt 2 studium, ustalono jedynie, że eksploatacja kopalń nie może naruszyć przeznaczenia terenu określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wskazane postanowienie jest powieleniem przepisów prawa zawartych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (t.j. dz. U. z 2017 r., poz. 2126 ze zm.), które obowiązują niezależnie od ustaleń studium i planu miejscowego. Wobec powyższego tutejszy organ postanowił o stwierdzeniu nieważności przepisu § 6 pkt 6 uchwały Nr XXXI/325/18.

3. W § 14 ust. 3 badanej uchwały, ustalono, że na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania województwa.

W dniu 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 10 czerwca 2015 r. *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 ze zm.), która zmieniła między innymi brzmienie art. 38 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie art. 38 upzp stanowi, że **organy samorządu województwa** sporządzają plan zagospodarowania przestrzennego województwa, prowadzą analizy i studia oraz opracowują koncepcje i programy, odnoszące się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego odpowiednio do potrzeb i celów podejmowanych w tym zakresie prac, a także sporządzają audyt krajobrazowy. Natomiast zgodnie z art. 38 a ust. 3 pkt 1 lit. b **w audycie krajobrazowym określa się lokalizację krajobrazów priorytetowych**. Dodatkowo ustawodawca wyznaczył trzyletni termin na uchwalenie audytów krajobrazowych, a sejmik województwa śląskiego nie podjął jeszcze takiego dokumentu, stąd nie można przesądzać, które obszary zostaną wyznaczone jako krajobrazy priorytetowe.

Kwestionowanym przepisem uchwały, Rada Gminy Zebrzydowice ustaliła, że na terenie planu brak jest priorytetów krajobrazowych określanych w audycie krajobrazowym, podejmując tym samym decyzję za organ samorządu województwa, do którego wyłącznej kompetencji należy określenie lokalizacji krajobrazów priorytetowych. Jeżeli zatem sejmik województwa podejmie uchwałę w sprawie przyjęcia audytu krajobrazowego, w którym zostaną wyznaczone krajobrazy priorytetowe, na terenie objętym uchwałą Nr XXXI/325/18, wówczas badana uchwała będzie zawierała wadliwe i sprzeczne z prawdą zapisy. Tym samym, przed uchwaleniem audytu krajobrazowego, rada gminy nie posiadała uprawnienia do stwierdzenia w drodze planu miejscowego, że na terenie objętym planem krajobrazy priorytetowe nie występują.

W myśl przepisu art. 28 upzp, wadliwe są nie tylko te ustalenia planu, które wprost naruszają przepisy prawa, ale także te, które są wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień.

4. Stosownie do przepisu art. 4 ust. 1 upzp ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp ustawodawca zastrzegł, że tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania powinny zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi.

W nawiązaniu do powyższych przepisów, w § 2 pkt 27 badanej uchwały ustalono, iż przez pojęcie *teren* należy rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie.

W § 22 zawarto ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem U, przeznaczonych pod zabudowę usługową. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono: mieszkania funkcyjne oraz zabudowę towarzyszącą, zabudowę sportowo – rekreacyjną, zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, parkingi, chodniki, dojazdy, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Jednocześnie w § 22 ust. 2 pkt 2 lit. d uchwały, dla wybranych terenów U dopuszczono m.in. „*możliwość wydzielenia terenów dla lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych (...)*”.

Analizując cytowany zapis należy stwierdzić, że uchwałodawca dopuściła możliwość wydzielenia terenów w ramach innych terenów bez rozdzielania ich w planie liniami rozgraniczającymi i przypisania im symbolu literowego, co jest niedopuszczalne zarówno w świetle przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp, jak również definicji *terenu* zawartej w § 2 pkt 27 uchwały.

Jak wynika z wyjaśnień gminy, złożonych w piśmie z dnia 26 marca br., redagując przedmiotowy zapis, rada gminy chciała dopuścić na terenach usługowych możliwość realizacji *obiektów obsługi pojazdów samochodowych*, przez które zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt 28 uchwały, rozumie się budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów. Nie było zatem celem gminy wydzielanie odrębnych terenów o funkcji odmiennej od przeznaczenia określonego w § 22 ust. 1 uchwały.

Mając na uwadze wyjaśnienia gminy, a także definicję *terenu* oraz *obiektów obsługi pojazdów samochodowych* organ nadzoru postanowił o wykreśleniu zapisów uchwały dopuszczających wydzielenie terenów, pozostawiając jednocześnie możliwość lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych, doprowadzając tym samym przepisy § 22 ust. 2 pkt 2 lit. d uchwały do zgodności z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp.

5. Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodatkowo w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., poz. 164, poz. 1587 – zwanego dalej: rozporządzeniem), ustawodawca doprecyzował, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Jednocześnie w przepisach rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (t.j. Dz. u. z 2016 r., poz. 124 ze zm. – zwanego dalej: rozporządzeniem o drogach) w § 7 ustalono minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających, dopuszczając w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami technicznymi przyjęcie mniejszych szerokości, pod warunkiem przeprowadzenia stosownej analizy. Zauważyć przy tym należy, że w § 5 cyt. rozporządzenia wyraźnie zaznaczono, że usytuowanie drogi oznacza umieszczenie jej elementów w pasie terenu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Badając uchwałę Nr XXXI/325/18 organ nadzoru zauważył, że w § 34 zawarto ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji drogowej, w tym w § 34 ust. 2 pkt 2 ustalono, z zastrzeżeniem pkt 3 minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg, odpowiadające wymogom rozporządzenia o drogach, tj:

- dla dróg klasy KDG – 25,0 m,
- dla dróg klasy KDZ – 20,0 m,
- dla dróg klasy KDL – 12,0 m,
- dla dróg klasy KDD – 10,0 m,
- dla ciągów pieszo-jezdnych KDX i dróg klasy KDW – 5,0 m.

Jednocześnie w punkcie 3 ustalono, iż dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:

- drogi o symbolach KDG – od 12,0 m do 26,3 m,
- drogi o symbolach KDZ – od 8,9 m do 23,7 m,
- drogi o symbolach KDL – od 7,9 m do 18,1 m,
- drogi o symbolach KDD – od 4,0 m do 31,1 m,
- ciągi pieszo-jezdne o symbolach KDX od 4,0 m do 17,9 m,
- drogi o symbolach KDW od 4,0 m do 18,6 m.

Analizując wskazane przepisy organ nadzoru stwierdził, że tak zredagowane normy uchwały prowadzą do sytuacji, w której nie wiadomo, które przepisy planu określające parametry dróg są obowiązujące – czy te zawarte w § 34 ust. 2 pkt 2 uchwały czy te wynikające z § 34 ust. 2 pkt 3 uchwały, korespondujące z rysunkiem planu. Co prawda rada gminy zastrzegła, że szerokości przyjęte na podstawie rozporządzenia o drogach obowiązują z zastrzeżeniem pkt 3 uchwały, niemniej jednak są to szerokości odbiegające zarówno od ustaleń § 34 ust. 2 pkt 3 uchwały, jak również od rysunku planu.

W piśmie znak: BRG.0004.12.2018, Przewodniczący Rady Gminy Zebrzydowice wyjaśnił, że na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, w planie ustalono możliwość zmniejszenia minimalnych szerokości tych dróg w porównaniu z przepisami odrębnymi, gdyż stwierdzono, że istniejące szerokości zapewniają możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych w tych liniach.

Tym samym uznać należy, że właściwe szerokości dróg w liniach rozgraniczających, korespondujące z rysunkiem planu zostały zawarte w przepisie § 34 ust. 2 pkt 3 uchwały. Parametry wynikające z § 34 ust. 2 pkt 2 są natomiast powieleniem przepisów rozporządzenia o drogach, które stanowi wytyczne przy sytuowaniu dróg w liniach rozgraniczających w planie miejscowym.

Redagując normy uchwały Nr XXXI/325/18 Rada Gminy Zebrzydowice powinna kierować się minimalnymi szerokościami dróg wynikającymi z rozporządzenia o drogach, z dopuszczeniem zmiany tych parametrów w oparciu o przeprowadzenie stosownej analizy. Nie powinna mieć natomiast miejsca zaistniała sytuacja, w której jednocześnie obowiązują sprzeczne ze sobą parametry dróg.

Stosownie do § 25 ust. 1 w zw. z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 283), przepis prawa materialnego winien być na tyle czytelny, by bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak się powinien zachować. Kwestionowana norma nie wypełnia tych wymogów, pozostawiając pole do dowolnej interpretacji i uznaniowych rozstrzygnięć.

W myśl art. 85 i 86 ustawy o samorządzie gminnym wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 upzp, którego przepisy jednoznacznie stanowią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane istotne naruszenie zasad sporządzania planu dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia jedynie w części nieważności uchwały Nr XXXI/325/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapala

Otrzymują

- 1) Rada Gminy Zebrzydowice,
- 2) a/a

**UCHWAŁA NR XXXI/325/18
RADY GMINY ZEBRZYDOWICE**

z dnia 27 lutego 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice

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 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/376/14 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice

Rada Gminy Zebrzydowice

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXVII/271/13 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 czerwca 2013 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 - 4 o nazwie „Rysunek planu Nr 1 - 4” stanowiące integralną część niniejszej uchwały oraz będące graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000;
 - 2) załącznik Nr 5 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) załącznik Nr 6 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”.
2. W załącznikach do niniejszej uchwały wymienionych w ust. 1 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 stref:
 - a) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - c) strefa „E” – ochrony ekspozycji,
 - d) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 7) osie ekspozycji widokowej zabytków;
 - 8) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
3. W załącznikach Nr 1 - 4 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice i nazwy złóż węgla kamiennego;
 - 2) granice i nazwy złóż kruszyw naturalnych;

- 3) granice złoża metanu, obszaru i terenu górniczego „Kaczyce I”;
 - 4) lokalizacja i oznaczenie ujęć wód podziemnych;
 - 5) granice stref bezpośrednich ujęć wód podziemnych;
 - 6) granice stref technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV;
 - 7) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od granic cmentarza;
 - 8) granice terenów położonych w odległości do 150,0 m od granic cmentarza;
 - 9) granice terenów położonych w odległości do 500,0 m od granic cmentarza;
 - 10) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;
 - 11) lokalizacja i numery stanowisk archeologicznych;
 - 12) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
 - a) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat,
 - b) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 13) granice obszarów osuwania się mas ziemnych, w tym:
 - a) obszary osuwisk aktywnych ciągle,
 - b) obszary osuwisk aktywnych okresowo;
 - 14) granice terenów zamkniętych.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – położenie terenu w poszczególnych miejscowościach gminy:
 - a) A – Zebrzydowice,
 - b) B – Marklowice Górne,
 - c) C – Kończyce Małe,
 - d) D – Kaczyce;
 - 2) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
 - 3) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.
6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar w granicach administracyjnych gminy Zebrzydowice (4.142,0 ha) w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr XXXVI/376/14 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice.

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

- 1) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz szklarnie służące wyłącznie produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, a także budowle rolnicze, o których jest mowa w przepisach odrębnych dotyczących budowli rolniczych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie ustalone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną szerokość elewacji frontowej, maksymalną wysokość i geometrię dachu obiektu;
- 8) istniejące siedlisko rolne – należy przez to rozumieć istniejące budynki wraz z otaczającymi terenami rolnymi, które włączono w planie do terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w związku z istniejącym charakterem zabudowy oraz jej rolniczym kierunkiem zagospodarowania ustalonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) obiektach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjne obiekty towarzyszące drogom i ścieżkom rowerowym, pełniące funkcje ochrony rowerzystów przed deszczem i słońcem wraz z możliwością lokalizacji sanitariatów oraz obiektów związanych z wypożyczaniem i serwisem sprzętu rowerowego;
- 15) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 16) 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;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 18) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 19) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający (ponad 50 %) rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;

- 20) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający (poniżej 50 %) rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 21) rysunku planu – należy przez to rozumieć każdy z czterech rysunków w skali 1:2000 obejmujących łącznie cały obszar gminy Zebrzydowice w granicach administracyjnych, przy czym w planie wprowadzono następujące oznaczenia rysunków:
- a) rysunek nr 1 – obejmuje miejscowość Zebrzydowice,
 - b) rysunek nr 2 – obejmuje miejscowość Markłowice Górne,
 - c) rysunek nr 3 – obejmuje miejscowość Kończyce Małe,
 - d) rysunek nr 4 – obejmuje miejscowość Kaczyce;
- 22) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 23) podstawowej powierzchni użytkowej obiektów handlowych - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową tych obiektów bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej, parkingów;
- 24) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 25) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i budowy oraz przebudowy sieci i urządzeń;
- 26) strefie technologicznej od sieci elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci 110 kV i 220 kV umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i budowy oraz przebudowy sieci i urządzeń, jak również stanowiącym ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
- 27) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 28) obiektach 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;
- 29) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni handlowej do 2000 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) hotelarstwa,
 - f) kultu religijnego;
- 30) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, krawieckie, kosmetyczne, pralnicze oraz usługi prowadzone w warsztatach rzemieślniczych, których uciążliwość oddziaływania nie wykracza poza teren do którego właściciel warsztatu ma tytuł prawny, takie jak: stolarskie, samochodowe, naprawy rowerów, sprzętu domowego;

- 31) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym punktem terenu na obszarze budowli, a najwyższym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 32) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki lub istniejące siedlisko rolne przekształcone dla funkcji agroturystycznej;
- 33) zabudowie rolniczej - z zastrzeżeniem przepisów § 27 należy przez to rozumieć budynki, budowle i urządzenia związane z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa, w tym:
- a) budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych,
 - b) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - c) budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - e) stawy rybne,
 - f) budynki i pomieszczenia o funkcji agroturystyki;
- 34) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty lub ich części, które towarzyszą lub są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;
- 35) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

§ 3. 1. Na terenach wskazanych w planie do zabudowy, ustalenia definiowane w Rozdziale 12 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu.

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

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów

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

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 3) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 6) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) **R** – tereny rolnicze;
- 8) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 9) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 10) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 11) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień;
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

- 13) **ZC** – cmentarze;
 - 14) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 15) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;
 - 16) **KDG** – tereny publicznych dróg klasy „główna”;
 - 17) **KDZ** – tereny publicznych dróg klasy „zbiorcza”;
 - 18) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;
 - 19) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;
 - 20) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
 - 21) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - 22) **KDP** – tereny parkingów;
 - 23) **KR** – tereny dróg rowerowych;
 - 24) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - 25) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
 - 26) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
 - 27) **ITG** – tereny infrastruktury technicznej – gazociągi;
 - 28) **ITT** – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
 - 29) **KK** – tereny kolejowe.
- 2. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 16-21 stanowią elementy systemu komunikacji drogowej.
 - 3. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 24-28 wchodzą w skład systemu infrastruktury technicznej.
 - 4. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 29 stanowią elementy systemu komunikacji kolejowej.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i czarnej lub ich odcieni,
 - c) na elewacjach budynków mieszkalnych stosowanie stonowanych kolorów w pastelowych odcieniach,
 - d) konieczność zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego;
- 2) zakazuje się:
 - a) groduzenia 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 dróg wojewódzkich;
- 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 o mocy przekraczającej 40 kW 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 linię zabudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania 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 **MW** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny o symbolach **MN** – należy traktować jako tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - c) tereny o symbolach **RM** – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) tereny o symbolach **US** – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;
- 5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem - nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice obszar objęty planem podlega ochronie przed skutkami eksploatacji węgla kamiennego, które ograniczyłoby rozwój gminy oraz prowadziłyby do obniżenia wartości przyrodniczych i kulturowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące strefy konserwatorskie, których granice pokazane są na rysunkach planu:

- 1) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca:
 - a) zespół zabudowy sakralnej w Zebrzydowicach obejmujący:
 - kościół p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny wraz z znajdującymi się na zewnątrz kościoła figurą św. Jana Nepomucena w ogrodzeniu kościoła, figurą św. Franciszka i figurą św. Antoniego z Dzieciątkiem,

- budynek plebani,
 - cmentarz parafialny wraz z figurą św. Jana Nepomucena,
- b) zespół pałacowo-parkowy w Zebrzydowicach obejmujący:
- budynek pałacu,
 - park,
 - staw Młyńszczok,
 - teren byłego folwarku,
- c) kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Św. w Kaczycach Górnych wraz z towarzyszącą zielenią,
- d) kościół p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny w Kończycach Małych wraz ze starodrzewem,
- e) zespół parkowo-zamkowy w Kończycach Małych obejmujący:
- budynek zamku,
 - teren dawnego ogrodu zamkowego,
 - staw zamkowy,
 - kapliczka przy ul. Staropolskiej ze starodrzewem,
 - fragment alei;
- 2) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmująca:
- a) zachowane następujące elementy zabytkowe:
- kościół filialny Matki Boskiej Częstochowskiej w Kaczycach Dolnych wraz z cmentarzem,
 - budynek szkoły w Kaczycach Górnych i kaplica św. Jana Nepomucena,
 - cmentarz parafialny „Pod Lipkami” w Kaczycach Górnych,
 - plebania przy ul. Myśliwskiej 2 w Kończycach, cmentarz rzymsko-katolicki przy kościele w Kończycach Małych, Dom Opieki Społecznej w Kończycach Małych przy ul. Staropolskiej, obszar otulinowy zabezpieczający obiekty objęte strefą „A” wymienione w pkt 1 lit. d i lit. e,
 - obszar otulinowy zabezpieczający obiekty objęte strefą „A” wymienione w pkt 1 lit. a i lit. b,
 - kaplica przy ul. Kochanowskiego – Kasztanowej w Zebrzydowicach,
 - kaplica przy ul. Mickiewicza w Markłowicach Górnych,
 - kaplica przy ul. Średnicowej w Kaczycach,
 - kaplica przy ul. Konopnickiej w Kaczycach,
 - kaplica przy ul. Matejki w Kaczycach,
 - obszar otulinowy zabezpieczający obiekt objęty strefą „A” wymieniony w pkt 1 lit. c,
- b) historyczne sieci stawów i dróg w granicach pokazanych na rysunku planu;
- 3) strefa „E” – ochrony ekspozycji obejmująca:
- a) w Kończycach Małych – teren widoczny z dziedzica, tereny stawów położonych na wschód od zamku oraz tereny położone na południe od zamku,
- b) w Zebrzydowicach – teren zamku wraz z otoczeniem obejmującym również Staw Młyńszczok i Kisielów;
- 4) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej obejmująca:
- a) obszar na którym mógł funkcjonować średniowieczny gródek rycerski na kopcu,
- b) obszar zamku w Kończycach Małych,
- c) obszar pałacu Larischów w Zebrzydowicach.

2. W strefach ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:

- 1) nakaz utrzymania obiektów zabytkowych w ich stylowym kształcie architektonicznym, w tym zachowanie figur zabytkowych istniejących w otoczeniu i ogrodzeniu kościoła oraz na cmentarzu w strefie wymienionej w ust. 1 pkt 1 lit. a;
- 2) konieczność konserwacji i rewaloryzacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) konieczność ochrony i pielęgnacji starodrzewu i zieleni komponowanej w obrębie historycznych parków;
- 4) zakaz lokalizacji dominant w formie masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a ustala się:

- 1) konieczność konserwacji i rewaloryzacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz utrzymania w niezmienionym kształcie zachowanych zasadniczych elementów historycznego rozplanowania poszczególnych założeń;
- 3) możliwość wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie na zasadzie kontynuowania form nawiązujących do tradycji budowlanej regionu, przy utrzymaniu gabarytu wysokościowego od 1 do 1,5 kondygnacji naziemnej.

4. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b ustala się nakaz zachowania w niezmienionym kształcie zachowanych elementów historycznego rozplanowania dróg i wydzielania stawów.

5. W strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się:

- 1) zakaz likwidowania osi widokowych na obiekty zabytkowe pokazane na rysunku planu poprzez lokalizację nowej zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji na terenach strefy dominant w formie masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych.

6. W strefach "OW" obowiązuje priorytet ochrony zabytków archeologicznych.

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

§ 8. 1. Wskazuje się lokalizację stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych następującymi numerami na rysunku planu:

Lokalizacja w miejscowości	Numer stanowiska na rysunku planu	Nr karty Ewidencyjnej Stanowiska Archeologicznego	Rodzaj stanowiska
Kończyce Małe	1	106441	skarb monet
Kończyce Małe	2	106442	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	3	106443	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	4	106444	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	5	106445	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	6	106446	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	7	106447	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	8	106448	osada
Kończyce Małe	9	106449	osada
Kończyce Małe	10	1064410	osada
Kończyce Małe	11	1064411	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	12	1064412	osada
Kończyce Małe	13	1064413	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	14	1064414	osada
Kończyce Małe	15	1064415	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	16	1064416	osada

Kończyce Małe	17	1064417	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	18	1064418	osada
Kończyce Małe	19	1064420	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	20	1064421	osada
Kończyce Małe	21	1064422	osada
Kończyce Małe	22	1064423	osada
Kończyce Małe	23	1064424	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	24	1064425	osada
Kończyce Małe	25	1064426	osada
Kończyce Małe	26	1064427	osada
Kończyce Małe	27	1064428	osada
Kończyce Małe	28	1064429	osada
Kończyce Małe	29	1064430	osada
Kończyce Małe	30	1064431	osada
Kończyce Małe	31	1064432	osada
Kończyce Małe	32	1064433	osada
Kończyce Małe	33	106-4434	osada
Kończyce Małe	34	1064435	osada
Kończyce Małe	35	1064436	osada
Kończyce Małe	36	1064437	osada
Kończyce Małe	37	1064438	osada
Kończyce Małe	38	1064439	osada
Kończyce Małe	39	1064440	osada
Kończyce Małe	40	1064441	osada
Kończyce Małe	41	1064442	osada
Kończyce Małe	42	1064450	osada
Kończyce Małe	43	1064451	osada
Kończyce Małe	44	1064452	osada
Kończyce Małe	45	1064478	osada
Kończyce Małe	46	107447	śląd osadnictwa
Kończyce Małe	47	107448	śląd osadnictwa
Marklowice	48	106431	śląd osadnictwa
Marklowice	49	106432	śląd osadnictwa
Marklowice	50	106433	śląd osadnictwa
Marklowice	51	106434	śląd osadnictwa
Zebrzydowice	52	1064419	osada
Zebrzydowice	53	1064443	osada
Zebrzydowice	54	1064444	osada
Zebrzydowice	55	1064470	śląd osadnictwa
Zebrzydowice	56	1064471	śląd osadnictwa
Zebrzydowice	57	1064472	śląd osadnictwa
Zebrzydowice	58	1064473	śląd osadnictwa
Zebrzydowice	59	1064474	osada
Zebrzydowice	60	1064475	śląd osadnictwa
Zebrzydowice	61	1064476	osada
Zebrzydowice	62	1064477	osada
Zebrzydowice	63	1064479	osada
Zebrzydowice	64	1064480	śląd osadnictwa
Zebrzydowice	65	1064481	osada
Zebrzydowice	66	1064482	osada
Zebrzydowice	67	1064483	osada
Zebrzydowice	68	1064484	śląd osadnictwa
Zebrzydowice	69	1064485	osada
Zebrzydowice	70	10644100	śląd osadnictwa

Zebrzydowice	71	10644101	osada
Zebrzydowice	72	10644102	osada
Zebrzydowice	73	10644103	osada
Zebrzydowice	74	10644104	ślad osadnictwa
Zebrzydowice	75	10644105	osada
Zebrzydowice	76	10644106	osada
Zebrzydowice	77	106435	osada
Zebrzydowice	78	106436	osada
Kaczyce	79	107433	osada
Kaczyce	80	107434	osada
Kaczyce	81	107435	osada
Kaczyce	82	107436	osada
Kaczyce	83	107437	osada
Kończyce Małe	84	107446	ślady osadnictwa

2. Ustala się granicę strefy "OW" - obserwacji archeologicznej obejmującą obszar ochrony stanowisk archeologicznych pokazanych na rysunku planu wraz z otoczeniem w promieniu 40,0 m od centrum stanowiska (w przypadku stanowiska o charakterze śladów osadnictwa; w przypadku stanowisk archeologicznych o indywidualnie określonych granicach ochronie podlega otoczenie w odległości 40,0 m od granicy).
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.

§ 9. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- 1) kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z otoczeniem w granicach ogrodzenia – Kaczyce ul. Ludowa 7 – Nr rejestru A-734/66 na terenie o symbolu **D7U**;
 - 2) kościół p.w. Narodzenia NMP wraz z otoczeniem w granicach ogrodzenia – Kończyce Małe ul. Staropolska 7 – Nr rejestru A-152/60 na terenie o symbolu **C10U**;
 - 3) zespół zamkowy-parkowy – Kończyce Małe ul. Staropolska 5 – Nr rejestru A-153/60 na terenie o symbolu **C17U**;
 - 4) kościół p.w. Wniebowzięcia NMP wraz z otoczeniem i cmentarzem w granicach ogrodzenia – Zebrzydowice ul. Janusza 13 – Nr rejestru A-200-60 na terenie o symbolu **A40U**;
 - 5) plebania parafii Wniebowzięcia NPM – Zebrzydowice ul. Janusza 13 – Nr rejestru A-201-60 na terenie o symbolu **A40U**;
 - 6) zespół pałacowy-parkowy Larischów – Zebrzydowice ul. ul. Janusza 13 – Nr rejestru A-202-60 na terenie o symbolu **A39U**.
2. Obiekty wymienione w ust. 1 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu:

- 1) w miejscowości Kaczyce oznaczonej literą D:
 - a) kościoły:
 - p.w. Podwyższenia Krzyża Św. – przy ul. Ludowej 7,
 - filialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej przy ul. Juliana Tuwima 37,
 - b) szkoła podstawowa (historyczna część budynku) przy ul. Harcerskiej 13,
 - c) budynki mieszkalne:
 - przy ul. Juliana Tuwima 66,
 - przy ul. Marii Konopnickiej 12,
 - d) cmentarze:

- przy kościele filialnym – ul. Jana Tuwima,
- przy ul. Marii Konopnickiej – Czereśniowej,
- „Pod Lipkami” – ul. Jana III Sobieskiego - Harcerska,

e) kapliczki przydrożne:

- przy ul. Średnicowej,
- przy ul. Jana Matejki – Świtezianka,

f) kaplice:

- p.w. Świętego Jana Nepomucena przy ul. Pocztovej,
- cmentarna p.w. Świętego Antoniego przy ul. Marii Konopnickiej – Czereśniowa,

g) krzyż przydrożny żeliwny przy ul. Gustawa Morcinka – Jana III Sobieskiego;

2) w miejscowości Kończyce Małe oznaczonej literą C:

a) kościół p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny przy ul. Staropolskiej 7,

b) zespół zamkowy przy ul. Staropolskiej 5,

c) budynki mieszkalne:

- przy ul. Staropolskiej 8, 14,
- przy ul. Jagiellońskiej 2, 22, 23, 34, 46,
- przy ul. Hiacyntowej 2,
- przy ul. Janusza Korczaka 15, 65,
- przy ul. Zielonej 14,

d) cmentarz rzymsko-katolicki przy ul. Staropolskiej 7,

e) park dworski przy ul. Staropolskiej 5,

f) kapliczka dworska przy ul. Staropolskiej – Kasztelańskiej,

g) krzyże przydrożne:

- kamienny przy ul. Janusza Korczaka – Brzoskwiniowa,
- drewniany przy ul. Janusza Korczaka – Zagrodowa,

3) w miejscowości Markłowice Górne oznaczonej literą B:

a) szkoła podstawowa przy ul. Szkolnej 25,

b) wiatrak zbożowy przy ul. Polnej 34,

c) budynki mieszkalne:

- przy ul. Adama Mickiewicza 2, 15, 26,
- przy ul. Szkolnej 8, 52, 60, 62,
- przy ul. Polnej 7,
- przy ul. Lipowej 2,

d) kapliczka przydrożna Świętego Mikołaja ul. Adama Mickiewicza,

e) krzyże przydrożne:

- żeliwny przy ul. Adama Mickiewicza,
- kamienny przy ul. Szkolna – Lipowa,

f) figura kamienna Świętego Jana Nepomucena przy skrzyżowaniu ul. Szkolnej z ul. Dębową,

g) pomnik przy skrzyżowaniu ul. Szkolnej z ul. Polną,

h) słup graniczny z poł. XIX w. w granicy z Jastrzębiem Zdrój;

4) w miejscowości Zebrzydowice oznaczonej literą A:

a) kościół p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny przy ul. ks. A. Janusza 13,

b) plebania przy ul. ks. A. Janusza 13,

c) pałac Larischów przy ul. ks. A. Janusza 21,

d) szkoły:

- przy ul. Jana Kochanowskiego 55a (historyczna część zabudowy),

- przy ul. Elizy Orzeszkowej 73,

e) budynki mieszkalne:

- przy ul. ks. A. Janusza 12,

- przy ul. Elizy Orzeszkowej 27,

- przy ul. Kochanowskiego 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 67,

- przy ul. Wyzwolenia 7,

- przy ul. Asnyka 24, 36,

- przy ul. Dworcowej 10,

- przy ul. Jana Kochanowskiego 13,

f) budynki przy ul. ks. A. Janusza 1, 14,

g) wieża wodna przy ul. Dworcowej,

h) wiatraki zbożowe:

- przy ul. Jutrzenki,

- przy ul. Poziomkowej 5,

i) spichlerz dworski przy ul. E. Orzeszkowej 20a,

j) park dworski przy ul. ks. A. Janusza 21,

k) cmentarz parafialny przy ul. ks. A. Janusza 13,

l) kapliczka przydrożna przy ul. Jana Kochanowskiego – Kasztanowa,

m) krzyż przydrożny żeliwny przy ul. Jana Kochanowskiego – Jutrzenki,

n) kamienie graniczne:

- obok ul. Kalinowej,

- obok ul. Chabrowej.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów na których występują te obiekty obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:

1) nakazy:

a) zachowania lub przywrócenia form zabytków z ich wystrojem,

b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju elewacji,

c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów,

d) odtworzenie historycznych podziałów i kształtu stolarki, w przypadku jej wymiany,

- e) konieczność ochrony i restauracji krzyży i kapliczek przydrożnych, a w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg – wymuszających zmianę ich lokalizacji – nowa lokalizacja winna być jak najbliżej lokalizacji pierwotnej,
- f) konieczność zachowania kompozycji cmentarzy oraz odtwarzania ich historycznego układu kompozycyjnego przy zachowaniu starodrzewu, ogrodzeń, bram i zabytkowych nagrobków wzniesionych przed 1945 rokiem,
- g) konieczność zachowania w maksymalnym zakresie istniejącego drzewostanu, charakteru alej i stosowanie przy nowych nasadzeniach szlachetnych rodzimych gatunków drzew;

2) zakazy:

- a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiana jako zakaz dobudowy i nadbudowy,
- b) umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
- c) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detal architektoniczny lub historyczne dekoracje,
- d) stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki w przypadku wymiany stolarki w otworach okiennych i drzwiowych zakończonych łukiem;
- 3) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym, złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa oraz utratą ich wartości zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 600,0 m² dla zabudowy wolnostojącej i 180,0 m² dla zabudowy szeregowej;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej i 6,0 m dla zabudowy szeregowej;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.
3. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dla terenów rolnych i leśnych nie podlegających zgodnie z przepisami odrębnymi tej procedurze.

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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku planu obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz granice tych obszarów i terenów:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- b) obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

- 2) tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - 3) obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 4) obszary osuwania się mas ziemnych:
 - a) obszary osuwisk aktywnych ciągle,
 - b) obszary osuwisk aktywnych okresowo;
 - 5) tereny położone w odległości do 50,0 m, do 150,0 m i do 500,0 m od granic cmentarzy;
 - 6) tereny położone w granicach stref bezpośrednich ujęć wód;
 - 7) obszary położone w granicach stref technologicznych od sieci elektroenergetycznych;
 - 8) granice złóż kruszyw naturalnych „Kończyce Wielkie” i „Marklowice – Pogwizdów”;
 - 9) granice udokumentowanych złóż węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej:
 - a) „Morcinek”,
 - b) „Bzie Dębina”,
 - c) „Zebrzydowice”,
 - d) „Kaczyce”,
 - e) „Bzie Dębina I”,
 - f) „Morcinek I”;
 - 10) granice obszaru i terenu górniczego dla eksploatacji metanu „Kaczyce I”;
 - 11) granice terenów zamkniętych.
2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zagospodarowania obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1-3 wymaga zachowania przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego;
 - 2) zabudowa i zagospodarowanie terenów położonych w obszarach osuwania się mas ziemnych wymienionych w ust. 1 pkt 4 może podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach tych ustala się:
 - a) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych,
 - c) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych,
 - d) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem poza teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu oraz zakaz wyrębu drzew za wyjątkiem wycinki pojedynczych drzew w celach pielęgnacyjnych;
 - 3) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5 ustala się:
 - a) na terenach w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic cmentarza nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy, a w szczególności uwzględnienie zakazu lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - b) na terenach w odległości mniejszej niż 150,0 m od granic cmentarza zakaz zaopatrzenia w wodę ze studni,

- c) na terenach w odległości mniejszej niż 500,0 m od granic cmentarza zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) w granicach terenów położonych w ust. 1 pkt 6 ustala się zakaz ich użytkowania dla celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody oraz nakazuje się sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony ujęć wód;
- 5) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 7 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania w strefach technologicznych od sieci elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV;
- 6) w granicach terenu złoża kruszyw naturalnych „Kończyce Wielkie” wymienionego w ust. 1 pkt 8 na terenach o symbolach **C47ZL** i **C50ZL** dopuszcza się powierzchniową eksploatację tego złoża oraz ustala się rekultywację terenów w kierunku leśnym;
- 7) eksploatacja złoża wymienionego w ust. 1 pkt 10, oraz potencjalna eksploatacja złóż wymienionych w ust. 1 pkt 9 lit. a - lit. f wymaga uwzględnienia przeznaczenia i sposobów zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalonych w planie, a w przypadku jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu, sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 11 wyznacza się strefy ochronne wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w których obowiązują przepisy odrębne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych.
- 3. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się następujące układy tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem:

- 1) układ komunikacji drogowej;
- 2) układ komunikacji kolejowej;
- 3) układ komunikacji rowerowej.
- 2. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:
 - 1) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez:
 - a) drogę wojewódzką wydzieloną na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDG**,
 - b) drogi powiatowe wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDZ**, **KDL**,
 - c) drogi gminne wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDL**, **KDD**,
 - d) publiczne ciągi pieszo-jezdne wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDX**,
 - e) drogi wewnętrzne wydzielone na rysunku planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDW**;
 - 2) dopuszcza się modernizację i realizację dróg wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej;
 - 3) w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m.
- 3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **UC, U, P** oraz parkingów naziemnych na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 50 miejsc na 1000 m² podstawowej powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 200 miejsc na 1 obiekt handlowy,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 30 miejsc na 1000 m² podstawowej powierzchni użytkowej,
 - d) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 20 m² podstawowej powierzchni użytkowej,
 - e) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - f) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
 - h) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 40 miejsc na 100 użytkowników,
 - i) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) budynki produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - k) obiekty obsługi w gospodarstwach rolnych - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - l) cmentarze – 5 miejsc na 1000 m² powierzchni cmentarza,
 - m) 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.
4. Na terenach o symbolach **U, UC, P** dopuszcza się lokalizację terenów obsługi pojazdów samochodowych.
5. Dla układu komunikacji kolejowej ustala się:
- 1) przebieg linii kolejowej Zebrzydowice – Cieszyn na terenach o symbolach **C1KK-C10KK, D1KK-D3KK** z przystankiem kolejowym na terenie o symbolu **C15U**;
 - 2) przebieg linii kolejowej Trzebinia – Zebrzydowice – Granica Państwa na terenach o symbolach **A1KK-A5KK, B1KK, C1KK-C3KK** z stacją kolejową na terenie o symbolu **A1KK**;
 - 3) na rysunku w warstwie informacyjnej pokazano granice terenów objętych postępowaniem w sprawie decyzji o ustaleniu lokalizacji nowego odcinka linii kolejowej Warszawa – Katowice – Zebrzydowice – Wiedeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi szczególnych zasad i warunków przygotowania inwestycji dotyczących linii kolejowych w ustawie o transporcie kolejowym.
6. Dla układu komunikacji rowerowej ustala się:
- 1) możliwość realizacji drogi rowerowej wraz z obiektami obsługi komunikacji rowerowej na terenach o symbolach **A1KR-A8KR**;

- 2) zachowanie oraz możliwość realizacji dróg i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej zasilanej:
 - a) z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 3 lit. c z ujęć zlokalizowanych w granicach gminy,
 - b) spoza terenów gminy dostarczanej poprzez sieć magistralną;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymanie prawidłowego przepływu i ciśnienia w sieci poprzez hydrofornie i pompownie;
- 4) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 3 lit. b pobór wody ze studni;
- 5) na terenach przemysłowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych dla własnych celów;
- 6) utrzymuje się lokalizację ujęć wód podziemnych oznaczonych na rysunku planu:
 - a) Kończyce Karolinka na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C4ITW** ze studniami oznaczonymi symbolami S1-12, SW1, SW2 zlokalizowanymi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C46ZL**,
 - b) Kończyce Małe ul. Myśliwska na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C3ITW** ze studniami oznaczonymi symbolami SW6, SW9, Sb1a, Sb1b, Sb4a-c,
 - c) Kończyce Małe ul. Botaniczna na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C1ITW** ze studniami głębinowymi oznaczonymi symbolami SW3 i SW4 pokazanymi graficznie na rysunku planu,
 - d) "Kończanka" na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C12U** ze studnią głębinową oznaczoną symbolem SW10;
- 7) utrzymuje się lokalizację pompowni wody na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1ITW-A3ITW, C2ITW, D1ITW**.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i podczyszczonych przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizację:
 - a) oczyszczalni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1ITK i C1ITK**,
 - b) przepompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1ITK, C2ITK-C3ITK, D1ITK-D5ITK**;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni lub gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b z zanieczyszczonych terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do kanalizacji deszczowej drogi wojewódzkiej Nr 937 wyłącznie z pasa drogowego tej drogi,
 - c) z pozostałych terenów do rowów i cieków;

- 5) dopuszcza się:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach przemysłowych wykorzystanie wód opadowych i roztopowych dla celów technologicznych.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 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 zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny oraz uzyskiwany z wydobycia metanu;
 - 3) ustala się lokalizację:
 - a) ujęcia gazu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1ITG** i **D2ITG**,
 - b) urządzeń gazowniczych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **C1ITG**.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;
 - 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł dla potrzeb przygotowania ciepłej wody do celów grzewczych, ciepłej wody użytkowej i posiłków;
 - 3) warunki eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe oraz na terenach przemysłowych możliwość pozyskiwania energii elektrycznej z własnych źródeł;
 - 2) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę;
 - 3) utrzymuje się lokalizacje istniejących stacji transformatorowych z możliwością wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy;
 - 4) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowej WN110kV/6kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **D1ITE**;
 - 5) utrzymuje się przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych w granicach strefy technologicznej o szerokości 15,0 m licząc od osi linii w każdą stronę dla linii 110 kV relacji Moszczenica – Hażlaska, Moszczenica-Pogwizdów i linii 110 kV Pniówek-Mniszewo, Pniówek-Pogwizdów pokazanej graficznie na rysunku planu;
 - 6) utrzymuje się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Bujaków–Liskovec, Kopanina Liskovec w granicach strefy technologicznej o szerokości 25,0 m licząc od osi linii w każdą stronę pokazanej graficznie na rysunku planu.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych;

- 2) utrzymuje się lokalizację bazowej stacji telefonii komórkowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A1ITT**.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Na terenach o symbolach **C47ZL** i **C50ZL** w terminie do 10 lat od wejścia planu w życie dopuszcza się powierzchnię eksploatację kruszyw naturalnych.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

§ 18. 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 **UC, U, P** – 30 %;
- 2) tereny o symbolach **MN1, MN2, MW, RM** – 20 %;
- 3) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 i w pkt 2 – 5 %.

Rozdział 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe i budynki zamieszkania zbiorowego,
 - b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - c) garaże, parkingi, dojazdy, chodniki,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) możliwość przebudowy i rozbudowy budynków do parametrów ustalonych w planie,
 - b) możliwość zmian kształtu dachów budynków istniejących na dachy spadziste;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów – możliwość zachowania kształtu dachów istniejących oraz nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° dla nowych budynków,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 12,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 300,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN1**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zieleni urządzona, obiekty małej architektury,
 - c) garaże, budynki gospodarcze,
 - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - b) zachowanie funkcji istniejącego budynku socjalnego na terenie o symbolu **D141MN1**,
 - c) na terenie o symbolu **A65MN1** możliwość lokalizacji warsztatu stolarskiego;
- 3) z zastrzeżeniem przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek mieszkalny z dachem płaskim, a w sytuacji, gdy na sąsiednich działkach istnieją budynki mieszkalne z dachami o geometrii różniącej się lub, gdy nie istnieją budynki mieszkalne dopuszcza się dowolność wyboru geometrii dachu,
 - dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej, usługowej i nad częścią budynków mieszkalnych,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 10,5 m przy dopuszczeniu wysokości 12,5 m w przypadku rozbudowy budynku związanej z dachem spadzistym,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 240,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,

- b) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
- c) garaże, budynki gospodarcze,
- d) parkingi, dojazdy, chodniki,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów i użytkowania terenów, których uciążliwość może wykraczać poza teren do którego właściciel obiektu ma tytuł prawny oraz tartaków, lakierni i warsztatów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 3) z zastrzeżeniem przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w następujących przypadkach:
 - gdy realizowany jest zespół co najmniej 5 budynków mieszkalnych z dachami płaskimi,
 - gdy na terenie w odległości do 50,0 m od środka nowego budynku istnieją 2 budynki z dachami płaskimi lub gdy w tej odległości nie istnieją budynki mieszkalne,
 - b) geometria dachów budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych - dachy spadziste lub płaskie,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35 %,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 10,5 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²,
 - i) gabaryty obiektów dla zabudowy wolnostojącej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 240,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m,
 - j) gabaryty obiektów dla zabudowy szeregowej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1200,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 66,0 m.

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

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 3 lit. a mieszkania funkcyjne, oraz zabudowa towarzysząca,
 - b) zabudowa sportowo-rekreacyjna, zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
 - c) parkingi, chodniki, dojazdy,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji nowych budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych,
- c) rozbudowy obiektów o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej na terenie o symbolu **C17U**;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez,
 - b) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) możliwość zachowania funkcji istniejącego budynku socjalnego na terenie o symbolu **D28U**,
 - d) możliwość wydzielenia terenów dla lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych na terenach o symbolach **A8U, A17U, A23U, A58U, A64U, A74U, B9U, B14U, B15U, B22U, C1U i D24 U**,
 - e) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;
- 3) z zastrzeżeniem przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) geometria dachów – dachy spadziste lub płaskie,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 6000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

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

1) podstawowe – sport i rekreacja;

2) uzupełniające:

- a) usługi handlu, gastronomii i kultury,
- b) usługi administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,
- c) mieszkania funkcyjne na terenach o symbolach **A1US, A3US i D1US**,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- e) parkingi, dojazdy, chodniki,
- f) obiekty małej architektury,
- g) zieleni urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy produkcyjnej i o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych w czasie organizacji imprez sportowych i imprez masowych;
- 3) z zastrzeżeniem przepisów § 7 - § 10 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – dachy płaskie i spadziste,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 8000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się teren o symbolu UC, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi wielopoziomowe i naziemne,
 - b) dojazdy, ciągi piesze,
 - c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) lokalizację budynków wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) zapewnienie dojazdu od strony dróg o symbolach **A2KDL** i **A16KDD**,
 - c) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizacji powierzchni biologicznie czynnej jako nawierzchni ziemnej zapewniającej wegetację roślin w formie tarasów i stropodachów,
 - b) możliwość lokalizacji dominanty przestrzennej w formie budowli sztyldu;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,

- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,4,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 15,0 m,
 - budowla w formie szyldu – 24,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 12500,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 125,0 m.

§ 25. 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 obiektów budowlanych,
 - b) zalesienia terenów;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji stawów i sadów jako użytkowania rolnicze terenów.

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

- 1) podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 2) uzupełniające:
 - a) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,
 - b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
 - c) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem zachowania przepisów ochrony środowiska dotyczących uciążliwości i oddziaływania na środowisko,
 - d) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 mieszkania funkcyjne,
 - e) stawy hodowlane,
 - f) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - g) ogrody, obiekty małej architektury,
 - h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) elektrownie solarne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nowych budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) geometria dachów – dachy spadziste i płaskie,
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65 %,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25 %,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 15,0 m,
 - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 30,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **RM**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w uzupełnieniu istniejących siedlisk rolnych,
 - b) zabudowa rolnicza,
 - c) garaże i budynki gospodarcze,
 - d) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - e) ogrody, obiekty małej architektury,
 - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) ustala się, że lokalizacja nowego siedliska gospodarstwa rolnego na terenach o symbolach **RM** możliwa jest w przypadku usytuowania na obszarze arealu rolnego o powierzchni minimum 1,0 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, do którego realizujący to siedlisko posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków na terenach o symbolach **C14RM-C17RM**;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość przeznaczenia istniejących budynków dla funkcji agroturystycznej,
 - b) możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na mieszkaniową,
 - c) możliwość zachowania i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, przy czym na terenach o symbolu **B91RM, B92RM i C42RM** dopuszcza się możliwość rozbudowy obiektów wyłącznie do 50 % ich dotychczasowej kubatury;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy inwentarskiej i gospodarczej,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,

- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - 0,5 dla tworzenia nowego siedliska rolnego,
 - 0,8 dla uzupełnienia zabudowy istniejącego siedliska rolnego,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 12,0 m,
 - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 20,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200,0 m².

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

- 1) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) tereny obsługi pojazdów samochodowych,
 - c) dojazdy, parkingi, garaże,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) obiekty, budowle i sieci infrastruktury technicznej, oraz gospodarowania odpadami i magazynowania odpadów na terenach o symbolach **D4P** i **D5P** za wyjątkiem kompostowania odpadów,
 - g) elektrownie słoneczne o mocy poniżej 100 kW.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie odległości budynków i sposobów zagospodarowania terenu przylegającego do terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - b) lokalizacji budynków usługowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenów,
 - c) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. f zakaz lokalizacji nowych obiektów i budowli składowania i magazynowania odpadów oraz gospodarowania odpadami;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenie o symbolu **A9P** - 10 %,
 - na pozostałych terenach o symbolu **P** – 25 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 12,0 m,
- budowle i budynki, jeżeli wymaga tego technologia produkcji – 15,0 m,
- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2400,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy i zadrzewienia;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów leśnych,
 - b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a eksploatacja powierzchniowa kruszyw naturalnych na terenach o symbolach **C47ZL** i **C50ZL**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się na terenach o symbolach **C47ZL** i **C50ZL** rekultywację terenów w kierunku leśnym po zakończeniu eksploatacji kruszyw naturalnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się:
 - a) na terenach o symbolach **C47ZL** i **C50ZL** eksploatację powierzchniową kruszyw naturalnych jako tymczasowe przeznaczenie terenów,
 - b) zalesienie gruntów niezadrzewionych i nieleśnych.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzone;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty usług gastronomii, kultury i handlu,
 - b) obiekty małej architektury i usługowe,
 - c) dojazdy, chodniki, ścieżki rowerowe,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) geometria dachów - dachy spadziste lub płaskie;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – budynki i obiekty małej architektury – 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 60,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 9,0 m.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZC**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarze;
- 2) uzupełniające:
 - a) kaplice cmentarne,
 - b) obiekty usługowe i komunalne związane z funkcjonowaniem cmentarza,
 - c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - d) dojazdy, chodniki,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz działalności usługowych zabronionych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – dachy spadziste,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 16,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1500,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

§ 32. 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.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń niska;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

- b) ścieżki spacerowe i rowerowe w ramach dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez możliwości zwiększania jej powierzchni i kubatury oraz dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów w formie łąk i pastwisk.

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

- 1) podstawowe – komunikacja drogowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) chodniki, drogi i ścieżki rowerowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych oraz lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych na terenach o symbolach **KDW** i **KDX**;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 określa się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla dróg klasy **KDG** - 25,0 m,
 - b) dla dróg klasy **KDZ** – 20,0 m,
 - c) dla dróg klasy **KDL** – 12,0 m,
 - d) dla dróg klasy **KDD** – 10,0 m,
 - e) dla ciągów pieszo-jezdných **KDX** i dróg klasy **KDW** – 5,0 m;
- 3) dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdných zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:
 - a) drogi o symbolach **KDG** od 12,0 m do 26,3 m,
 - b) drogi o symbolach **KDZ** od 8,9 m do 23,7 m,
 - c) drogi o symbolach **KDL** od 7,9 m do 18,1 m,
 - d) drogi o symbolach **KDD** od 4,0 m do 31,1 m,
 - e) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **KDX** od 4,0 m do 17,9 m,
 - f) drogi o symbolach **KDW** od 4,0 m do 18,6 m.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) chodniki, dojazdy,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) nakazuje się zadrzewienie terenu w ilości minimum 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych na parkingu naziemnym;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi rowerowe;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty obsługi komunikacji rowerowej,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - d) parkingi dla samochodów naziemne i podziemne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków nie związanych z komunikacją rowerową;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia ciągów pieszych towarzyszących drogom i ścieżkom rowerowym;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość drogi rowerowej – 2,5 m,
 - b) maksymalna wysokość obiektów obsługi komunikacji rowerowej i infrastruktury technicznej – 6,0 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4,5 m,
 - d) geometria dachów obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b – dachy spadziste lub płaskie,
 - e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej, na której zlokalizowane są obiekty – 60 %,
 - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, na której zlokalizowane są obiekty – 30 %,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03,
 - i) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 60,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 9,0 m.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ITE, ITW, ITK, ITG, ITT**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) **ITE** – elektroenergetyka,
 - b) **ITW** – wodociągi,
 - c) **ITK** – kanalizacja,
 - d) **ITG** – gazownictwo,
 - e) **ITT** – telekomunikacja;

2) uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) chodniki, dojazdy, parkingi.

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

- 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń oraz dopuszcza się ich wykorzystanie dla potrzeb obsługi komunalnej gminy, w tym selektywnej zbiórki odpadów na terenach o symbolach **ITK** i **A1ITW**;

- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – możliwość zachowania dachów istniejących i dachy spadziste na nowych budynkach,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 6,0 m,
 - budowle – 9,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 40,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KK**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja kolejowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzone towarzysząca obiektom i urządzeniom kolejowym,
 - b) pomieszczenia usług gastronomii i handlu zlokalizowane w budynkach kolejowych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków nie związanych z funkcjonowaniem transportu kolejowego i przewozu tym transportem osób i rzeczy;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zebrzydowice.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Zebrzydowice

mgr Beata Piątkowska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXI/325/18

Rady Gminy Zebrzydowice

z dnia 27 lutego 2018 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 Zebrzydowice w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	21.11.2017	Składający uwagę wnioskuję o poszerzenie terenu mieszkaniowego zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	94/1	Tereny MN1, MN2 i R			Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wydzielenie terenu działki do zabudowy jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice oraz uzyskaną decyzją zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
2	2	22.11.2017	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie terenu jako budowlanego bez dodatkowych ograniczeń i wykreślenie zapisu o konieczności posiadania 1 ha terenu dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej	61/13	Tereny RM i R			Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
3	3	23.11.2017	Składający uwagę wnioskuję o przekształcenie parcel z terenów usługowych na tereny produkcyjne	388/59, 388/60, 388/19, 388/57, 388/61, 388/18, 388/20	Tereny U			Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez dopuszczenie części terenu do zabudowy produkcyjnej zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice
4	4	27.11.2017	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie części działki w pasie przylegającym do ul. Piaskowej na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych	119	Tereny R i ZŁ			Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona. Działka zgodnie ze studium znajduje się w obszarach rolnych wyłączonych z zabudowy
5	5	28.11.2017	Składający uwagę wnioskuję o przekwalifikowanie działki rolniczej na budowlaną	215/4	Tereny R			Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we

							wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona. Działka zgodnie ze studium znajduje się w obszarach rolnych wyłączonych z zabudowy
6	6	29.11.2017	Składający uwagę zwraca się z prośbą o przekwalifikowanie działki z rolnej na budowlaną	915/40	Tereny MN1 i R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
7	7	29.11.2017	Składający uwagę prosi o poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę na większy obszar działki	198/17	Tereny MN1, MN2, R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
8	8	4.12.2017	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia terenu działki z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz poszerzenie terenu budowlanego i stworzenie drugiej linii zabudowy dla lokalizacji budynku mieszkalnego i gospodarczego	157/3	Tereny U i R		Uwaga nie została uwzględniona gdyż działka częściowo znajduje się w odległości 50 m od granic cmentarza gdzie obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej. Natomiast wydzielenie terenów z możliwością zabudowy wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice
9	9	5.12.2017	Składający uwagę wnioskuję o poszerzenie terenów do zabudowy na części działki przylegającej do ul. Leśnej	413/8	Tereny MN2 i R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
10	10	5.12.2017	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie terenu działki w całości do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	361/20	Tereny MN1 i RM		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
11	11	5.12.2017	Składający uwagę prosi o zmianę funkcji części działki przylegającej do ul. Świtezianki na tereny do zabudowy	1963 (poprze dni nr - 172/6dz	Tereny MN2 i R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż

								wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
12	12	8.12.2 017	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki na działkę budowlaną z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową	189/11	Tereny R i RM		•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
13	13	8.12.2 017	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	1855	Tereny MN1 i U		•	Uwagę uwzględniono częściowo poprzez włączenie środkowej części działki objętej uwagą do terenów zabudowy jednorodzinnej
14	14	11.12. 2017	Składający uwagę wnioskuję o przekształcenie działki na budowlaną - rolną z przeznaczeniem pod zabudowę	841/7	Tereny R		•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
15	15	11.12. 2017	Składający uwagę wnioskuję o wyznaczenie terenów przemysłowych ściśle po granicach działek oraz o uwzględnienie możliwości poprowadzenia zamiennie fragmentu drogi D1KDL	120/1, 120/5, 471/4	Tereny P		•	Uwagę uwzględniono częściowo poprzez włączenie części działek - zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice - do terenów P. Pozostawiono pozostałe wydzielanie terenu P zgodnie ze studium oraz pozostawiono wydzielanie drogi D1KDL
16	16	12.12. 2017	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną	2125/3	Tereny R		•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
17	17	13.12. 2017	Składający uwagę nie wyraża zgody na przeprowadzenie drogi KDW przez teren działki	825/26	Tereny MN2, R i KDW		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wydzielanie drogi we wnioskowanym rejonie jest niezbędne dla obsługi zabudowy wyznaczonej w projekcie planu
18	19	13.12. 2017	Składający uwagę prosi o przekwalifikowanie działki rolnej na budowlaną	1231/7	Tereny MN1, RM		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we

							wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W związku z tym na wnioskowanej działce wskazano możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy zagrodowej
19	20	13.12. 2017	Składający uwagę zwraca się z prośbą o przekwalifikowanie działek na budowlane	235/44, 235/53, 235/54	Tereny R, RM		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W związku z tym tylko na części wnioskowanej działki – zgodnie ze studium – wskazano możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej •
20	21	13.12. 2017	Składający uwagę zwraca się z prośbą o przekwalifikowanie działek na budowlane	235/44, 235/53, 235/54	Tereny R, RM		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W związku z tym tylko na części wnioskowanej działki – zgodnie ze studium – wskazano możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej •
21	22	14.12. 2017	Składający uwagę wnioskuje o zakwalifikowanie działki do terenów z możliwością zabudowy	168/13	Tereny R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona •
22	23	14.12. 2017	Składający uwagę wnioskuje o przeznaczenie działek na cele budownictwa jednorodzinnego	247, 248, 249	Tereny R i ZŁ		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona, Działka zgodnie ze studium znajduje się w obszarach rolnych wyłączonych z zabudowy •
23	26	14.12. 2017	Składający uwagę zwraca się z prośbą o	233/77	Tereny R		• Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium

			przekształcenie działki z rolnej na budowlaną lub siedliskową				uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
24	27	14.12. 2017	Składający uwagę wnioskuję o zakwalifikowanie działki jako budowlanej	233/78	Tereny RM		Działkę zgodnie ze studium włączono do terenów zabudowy zagrodowej. Przeznaczenie działki dla zabudowy jednorodzinnej naruszałoby ustalenia studium
25	28	14.12. 2017	Składający uwagę wnioskuję o zakwalifikowanie działki jako budowlanej	233/79	Tereny MN1, R, RM		Działkę tylko częściowo włączono do terenów zabudowy jednorodzinnej, oraz do terenów zabudowy zagrodowej w zakresie zgodnym z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice
26	30	18.12. 2017	Składający uwagę prosi o rozszerzenie budowlanego przeznaczenia działki zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	918/28	Tereny MN1 i R		We wnioskowanym rejonie utrzymano wyłącznie istniejącą zabudowę jednorodziną. Zgodnie z ustaleniem ogólnym UO3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice na obecnym etapie rozwoju gminy we wnioskowanym rejonie nie przewiduje się dalszej urbanizacji gminy
27	31	18.12. 2017	Składający uwagę zwraca się z prośbą o przekwalifikowanie działki z rolnej na budowlaną	915/40	Tereny MN1 i R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
28	32	18.12. 2017	Składający uwagę wnioskuję o przekwalifikowanie działki na tereny pod zabudowę jednorodziną	2065	Tereny R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
29	34	27.12. 2017	Składający uwagę wnioskuję o dokonanie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1919, nie	1919	Tereny MN2 i R		Nie wprowadzono zmian do projektu planu, gdyż projekt jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice oraz

			precyzuje rodzaju przeznaczenia				obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
30	36	29.12.2017	Składający uwagę wnioskuję o umożliwienie na działce budowy budynku gospodarczego dla hodowli przepiórek w systemie klatkowym bez ściółkowym w ramach funkcji uzupełniającej dla planowanego budynku mieszkalnego	284/10	Tereny MN2	•	Uwaga nie została uwzględniona gdyż w ramach terenów MN2 nie dopuszcza się w projekcie planu zabudowy inwentarskiej
31	37	2.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie mojej działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	387/14	Tereny RM, R	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
32	38	03.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki na tereny z możliwością zabudowy jednorodzinnej	418/1	tereny ZL	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
33	39	03.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przekwalifikowanie działki na działkę z możliwością zabudowy budynkami jednorodzinnymi	469/8	Tereny RM i R	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
34	41	04.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	366/17	Tereny R i RM	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
35	42	04.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	233/38	Tereny RM	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we

								wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
36	43	04.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o poszerzenie terenu A83MN2 do południowych granic działek wzdłuż ulicy Zamkowej	560/5, 562/1	Tereny ZL, MN1, MN2, U		•	Wydzielenie terenu z możliwością zabudowy dostosowano do obowiązującego planu miejscowego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice
37	44	04.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przekształcenie działki na działkę z prawem zabudowy mieszkaniowej	132/14	Tereny MN1, RM i R		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
38	45	04.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przekształcenie działek na tereny pod zabudowę zagrodową	426/3, 426/12	Tereny R		•	Uwaga uwzględniona została częściowo poprzez włączenie do zabudowy zagrodowej tylko tej części działki na której istnieje zabudowa co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice pod warunkiem, że rozbudowa obiektów nie będzie większa niż 50% ich dotychczasowej kubatury
39	47	05.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie południowej części działki na tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu MN2	353/30, 353/31	Tereny MN1, R i RM		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
40	48	05.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki na tereny pod zabudowę	522/5	Tereny R		•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
41	49	08.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki pod zabudowę jednorodzinną	233/37	Tereny RM		•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
42	50	09.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki na	1054/53	Tereny RM		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia

			tereny budowlane z możliwością lokalizacji zabudowy jednorodzinnej				gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
43	51	09.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o przeznaczenie działki pod zabudowę jednorodzinną	2173	Tereny R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
44	52	09.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o przeznaczenie działki pod zabudowę jednorodzinną	2131	Tereny R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
45	54	09.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o przekwalifikowanie działki na mieszkaniowo - usługową z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej o niskiej uciążliwości	901/5	Tereny MN1		Pozostawiono rozwiązania projektu planu, przy czym w ramach terenów MN1 istnieje możliwość – poza funkcją mieszkaniową prowadzenia działalności o uciążliwości, których oddziaływanie nie wykracza poza teren, do którego właściciel ma tytuł prawny
46	55	09.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o przeznaczenie działki pod zabudowę	301/4	Tereny RM, R, KDW		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona. Tylko część działki włączona została do terenów zabudowy zagrodowej
47	56	09.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o przeznaczenie części działki oznaczonej w planie jako teren A138R pod budownictwo jednorodzinne	1209/15	Tereny MN1, MN2, R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona. Tylko część działki włączona została do terenów zabudowy jednorodzinnej
48	57/1	10.01.	Składający uwagę	120/73,	Tereny P		Uwaga nie została uwzględniona,

		2018	wnioskuje o możliwość utworzenia kompostowni odpadów na terenie działek	120/74, 120/47				gdyż na wnioskowanych działkach nie dopuszczono możliwości kompostowania odpadów
49	57/2	10.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o możliwość utworzenia kompostowni odpadów na terenie działek	503/8, 503/10, 455/13, 455/10, 455/11	Tereny P, ZL i ZŁ		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż na wnioskowanych działkach nie dopuszczono możliwości kompostowania odpadów
50	58	10.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie całej działki na tereny MN2	271/9	Tereny MN2, R		•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
51	59	10.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o rozpatrzenie zasięgu osuwiska na działce, poszerzenie terenu A26MN2 do północnych granic działki, zmianę przeznaczenia wschodniej części działki z terenów leśnych i rolnych na mieszkaniowe	737/1, 731/1	Tereny MN1, MN2, R i ZL		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu gdyż zasięg osuwiska wynika z materiałów geotechnicznych przekazanych przez służby geologiczne Starosty powiatowego w Cieszynie a powiększenie terenów do zabudowy naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice
52	60	11.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działek na tereny budowlane	182/2, 184/2	Tereny RM, R		•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
53	62/2	11.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę zapisów rozdziału 9, par. 16, pkt. 7 tekstu planu	-	-		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia określony jest w projekcie planu orientacyjnie i nie ma możliwości wprowadzenia ustaleń dla tych linii
54	62/3	11.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę zapisów rozdziału 12, par. 25, pkt. 1 tekstu planu	-	-		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż zmiana zapisu par. 25 ust. 1 pkt. 2 wymagałaby ustalenia lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz w razie potrzeby uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
55	62/4	11.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę klasyfikacji terenu działki na tereny ITE	1255/9	tereny RM i R		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż lokalizacja terenu ITE nie jest uwzględniona w studium uwarunkowań i kierunków

							zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice oraz decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
56	63	11.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o pozostawienie obecnego przeznaczenia działki w terenach zabudowy usługowo - mieszkaniowej	89/48, 89/47	tereny MN2	•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż pozostawiono przeznaczenie mieszkaniowe działki w projekcie planu, przy czym w ramach tych terenów możliwa jest lokalizacja również wolnostojących budynków usługowych
57	65	11.01. 2018	Składający uwagę prosi o ponowne rozpatrzenie możliwości zmiany przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną	34/5	tereny RM	•	Działkę zgodnie ze studium pozostawiono w projekcie planu dla możliwości zabudowy zagrodowej. Zmiana rodzaju zabudowy działki naruszałaby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice
58	66	11.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zakwalifikowanie pod budownictwo mieszkaniowe	847	tereny R	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
59	67	11.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki na cele mieszkaniowe tj. zabudowę jednorodzinną wyspowa, uliczną lub osiedlową	469/7	tereny R	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
60	68	12.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki w całości lub w części na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	293/3, 295	tereny R, ZŁ i ZL	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
61	69	12.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek na budowlane	400/2, 395/3	tereny R	•	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona

62	70	12.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia parceli w całości na tereny budowlane	1929, 1928, 27/3	tereny MN2, R		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice tylko część działki wskazana została do zabudowy, a pozostała część wyłączona została z możliwości urbanizacji
63	71	12.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek na budowlane	66/3, 66/4	tereny R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
64	73/1	12.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki z terenów P na U w związku z możliwością wpływu uciążliwości powstałych z działalności na terenach przemysłowych na tereny sąsiednie	1300/37	tereny P		Pozostawiono rozwiązania projektu planu jako odpowiadające kierunkom rozwoju gminy ustalonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice
65	73/2	12.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zaprojektowanie na terenach skarpy na obszarze działki terenów zieleni o charakterze izolującej, całorocznej	1300/37	tereny P		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż lokalizacja zieleni uzależniona jest od decyzji inwestora na terenach P, a uciążliwości oddziaływania instalacji zlokalizowanych na tych terenach nie może wykraczać poza granice terenu do którego właściciel ma tytuł prawny
66	73/4	12.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o uzupełnienie zapisów dotyczących terenów U w par. 22 lub innym odpowiednim o obowiązku umiejscowienia pasów zieleni izolującej całorocznej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej	1300/37	tereny P		Zapisy projektu planu nie zostały uzupełnione z treścią uwagi. Uciążliwość oddziaływania zabudowy usługowej na tereny otaczające regulują przepisy ustawy o ochronie środowiska
67	74	12.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o dopuszczenie na działce zabudowy zagrodowej w ramach gospodarstwa specjalistycznego	13/9	tereny R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
68	75	12.01. 2018	Składający uwagę wskazuje, że	1300/56	tereny UC		Pozostawiono rozwiązania projektu planu polegające na

			przeznaczenie działki na tereny UC rozmieszczenia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych jest sabotowaniem wszelkiej działalności gospodarczej				wskazaniu (zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice) terenów dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. Nie jest to sabotowanie wszelkiej działalności gospodarczej, lecz tworzenie szansy dla istotnej dla gminy inwestycji w nawiązaniu do planowanej modernizacji linii kolejowej i przygranicznego położenia miejscowości
69	76	15.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działek na tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	93, 94, 61/16	tereny R i ZL		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
70	77	15.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o poszerzenie strefy MN1 do zachodniej granicy działki zgodnie z obowiązującym studium	1056/8	tereny MN1, RM, R		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
71	78	15.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie fragmentu działki zaprojektowanego jako tereny RM do terenów MN1 zgodnie z obowiązującym studium	1056/7	tereny RM, R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona. Ponadto teren w zachodniej części działki stanowi grunt klasy III a we wnioskowanym rejonie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze
72	79	15.01.2018	Składający uwagę wnioskuję o możliwość lokalizacji zabudowy na części działki zgodnie z obowiązującym studium	1980/1	tereny R		Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu gdyż działka położona jest na gruntach chronionych klasy III, a jej zabudowa powodowałaby rozpraszanie się zabudowy na obrzeżu dużego kompleksu rolnego. Stąd zgodnie z ustaleniem UO3 studium, na obecnym etapie rozwoju gminy działka nie została wskazana do zabudowy

73	80	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	904/22	tereny R		• Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
74	81	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną	126/4	tereny R		• Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
75	82/1	15.01. 2018	Składający uwagę nie zgadza się z treścią projektu planu zagospodarowania ponieważ działka nie została przekształcona na budowlaną	1073/14	tereny RM, MN1, KDW		• Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice na wnioskowanej działce poza istniejącymi budynkiem jednorodzinnym utrzymano w projekcie planu wyłącznie możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej
76	82/2	15.01. 2018	Składający uwagę nie zgadza się z treścią projektu planu zagospodarowania ponieważ działka nie została przekształcona na budowlaną	1003/4, 1052/4, 1053/15	tereny ZŁ, ZŁ		• Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
77	82/3	15.01. 2018	Składający uwagę nie zgadza się z treścią projektu planu zagospodarowania ponieważ działka nie została przekształcona na budowlaną	1054/26	tereny RM		• Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
78	83/1	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń składowania i magazynowania odpadów oraz gospodarki odpadami ze względu na aktualną lokalizację G.P.S.Z.O.K	1300/83	tereny U, ZŁ, ZŁ		• Wskazanie w projekcie planu na wnioskowanej działce możliwości lokalizacji obiektów i urządzeń składowania i magazynowania odpadów oraz gospodarki odpadami naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice. Stąd uwaga nie została uwzględniona
79	83/3	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o dopuszczenie	1300/83	tereny U, ZŁ, ZŁ		• Uwagi nie uwzględniono, gdyż w ramach zabudowy produkcyjnej, którą w projekcie

			zagospodarowania budynku administracyjnego na cele mieszkaniowe do 100%, charakter budynku na to pozwala, od lat brak realnej możliwości zagospodarowania na usługi				planu wskazano na skutek uwzględnienia uwagi nr 83/2 ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych
80	83/4	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o obniżenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie do 5% zgodnie ze stanem aktualnym - wyasfaltowane place	1300/83	tereny U, ZŁ, ZŁ		Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznej czynnej do 10%
81	84/1	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń składowania i magazynowania odpadów oraz gospodarki odpadami ze względu na aktualną lokalizację G.P.S.Z.O.K	1300/83	tereny U, ZŁ, ZŁ		Wskazanie w projekcie planu na wnioskowanej działce możliwości lokalizacji obiektów i urządzeń składowania i magazynowania odpadów oraz gospodarki odpadami naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice. Stąd uwaga nie została uwzględniona
82	84/3	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o dopuszczenie zagospodarowania budynku administracyjnego na cele mieszkaniowe do 100%, charakter budynku na to pozwala, od lat brak realnej możliwości zagospodarowania na usługi	1300/83	tereny U, ZŁ, ZŁ		Uwagi nie uwzględniono, gdyż w ramach zabudowy produkcyjnej, którą w projekcie planu wskazano na skutek uwzględnienia uwagi nr 83/2 ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych
83	84/4	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o obniżenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie do 5% zgodnie ze stanem aktualnym - wyasfaltowane prace	1300/83	tereny U, ZŁ, ZŁ		Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznej czynnej do 10%
84	85	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki na cele budownictwa mieszkalnego o niskiej intensywności	235/18	tereny R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
85	86	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o usunięcie lub zmianę treści par. 28 ust. 1 pkt. 2g -	120/90, 120/91	tereny P		Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż w obowiązującym studium uwarunkowań

			elektrownie solarne o mocy poniżej 100kV - tereny przemysłowe są zdaniem wnioskującego idealne dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych				i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice nie wskazano obszarów, na których możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
86	89	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę lub doprecyzowanie zawartego w par. 28 ust. 2 pkt. 2c sformułowania: "zakaz lokalizacji nowych obiektów", które zdaniem wnioskującego jest nieprecyzyjne i może doprowadzić do wielu problemów interpretacyjnych	120/90, 120/91	tereny P		• Pozostawiono zapis par. 28 ust. 2 pkt. 2 lit. c projektu planu jako właściwy i nie wymagający interpretacji w kontekście zapisu par. 2 pkt. 13, Wprowadzono również rozszerzenie tego zapisu w celu umożliwienia uwzględnienia uwagi nr 90
87	91	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o przyznanie w projekcie planu wszystkim działkom drogowym zlokalizowanym na terenie byłej KWK "Morcinek" statusu dróg wewnętrznych co ułatwi w przyszłości zarządzanie i remontowanie tych dróg	120/90, 120/91	tereny P		• Uwagi nie uwzględniono, gdyż przyznanie wszystkim działkom drogowym we wnioskowanym rejonie statusu dróg wewnętrznych bez ich wydzielenia liniami rozgraniczającymi na rysunku planu byłoby naruszeniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
88	92	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę kwalifikacji działki na działkę budowlaną dla zabudowy jednorodzinnej	229/23	tereny RM, MN1		• Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
89	93/2	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zmianę lub doprecyzowanie zawartego w par. 28 ust. 2 pkt. 2c sformułowania: "zakaz lokalizacji nowych obiektów", które zdaniem wnioskującego jest nieprecyzyjne i może doprowadzić do wielu problemów interpretacyjnych	120/89, 120/96, 120/98, 120/76, 434/49, 434/51, 434/36, 434/50, 434/26, 434/21	tereny P		• Pozostawiono zapis par. 28 ust. 2 pkt. 2 lit. c projektu planu jako właściwy i nie wymagający interpretacji w kontekście zapisu par. 2 pkt. 13, Wprowadzono również rozszerzenie tego zapisu w celu umożliwienia uwzględnienia uwagi nr 90
90	93/5	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o usunięcie lub zmianę treści par. 28 ust. 1 pkt. 2g - elektrownie solarne o	120/89, 120/96, 120/98, 120/76, 434/49,	tereny P		• Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

			mocy poniżej 100kV - tereny przemysłowe są zdaniem wnioskującego idealne dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych	434/51, 434/36, 434/50, 434/26, 434/21			gminy Zebrzydowice nie wskazano obszarów, na których możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
91	93/6	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o przyznanie w projekcie planu wszystkim działkom drogowym zlokalizowanym na terenie byłej KWK "Morcinek" statusu dróg wewnętrznych co ułatwi w przyszłości zarządzanie i remontowanie tych dróg	120/89, 120/96, 120/98, 120/76, 434/49, 434/51, 434/36, 434/50, 434/26, 434/21	tereny P		Uwagi nie uwzględniono, gdyż przyznanie wszystkim działkom drogowym we wnioskowanym rejonie statusu dróg wewnętrznych bez ich wydzielenia liniami rozgraniczającymi na rysunku planu byłoby naruszeniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
92	94	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o przekształcenie całej działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2	61/5	tereny RM i R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
93	95/2	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o zmianę zapisów par. 14, ust. 1, pkt. 10 tekstu planu - granic obszaru i terenu górniczego dla eksploatacji metanu i długotrwałego obniżenia poziomu wód podziemnych	-	-		Pozostawiono zapis projektu planu dotyczący występowania obszaru i terenu górniczego. Obszary i tereny górnicze wskazane zostały w projekcie planu zgodnie z rejestrem prowadzonym przez OUG w Rybniku. Również nie ma podstaw prawnych do wprowadzenia zapisu „długotrwałego obniżania poziomu wód gruntowych”
94	95/4	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuje o zmianę zapisów par. 14, ust. 2, pkt. 7 tekstu planu. Wskazuje że na terenach zabudowy o których mowa w ust. 1 pkt. 9 i pkt. 10 eksploatacja węgla i metanu wymaga uwzględnienia szczególnych wartości przyrodniczych i kulturowych a jej wpływ nie powinien stwarzać zagrożeń dla zabudowy	-	-		Uwaga uwzględniona tylko częściowo poprzez wprowadzenie zapisu projektu planu w par. 6 pkt. 6 jako ustalenie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego o następującej treści: - zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy obszar objęty planem podlega ochronie przed skutkami eksploatacji węgla kamiennego, które ograniczałyby rozwój gminy oraz prowadziłyby do obniżenia wartości przyrodniczych i kulturowych. Również w uzasadnieniu projektu planu wprowadzono zapis

							wynikający z przepisów prawa o treści: - w związku z występującym obszarem i terenem górniczym oraz złożami węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej zgodnie z ustawą prawo geologiczne i górnicze podejmowanie i wykonywanie działalności górniczej wynikającej z przepisów tej ustawy będzie dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w projekcie planu. Zgodnie z ustawą prawo geologiczne i górnicze w przypadkach, gdy zamierzona działalność górnicza uniemożliwiałaby wykorzystanie nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w projekcie planu, organ koncesyjny odmawia udzielenia koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż. Powołanie się na wskazane w uwadze „zasady... zatwierdzone przez WUG” byłoby niezgodne z zasadami tworzenia prawa miejscowego
95	96	15.01. 2018	Pismo Mirosława Hernika z dnia 3.01.2018 r. skierowane do Przewodniczącego Rady Gminy. W piśmie tym zawarta jest prośba o ponowne rozpatrzenie możliwości odrolnienia wskazanych działek. Pismo przekazane do rozpatrzenia Wójtowi Gminy wg kompetencji na tym etapie procedury planistycznej	235/44, 235/53, 235/54	tereny RM i R		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W związku z tym tylko na części wnioskowanej działki – zgodnie ze studium – wskazano możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej
96	97	15.01. 2018	Składający uwagę opisuje przebieg starań o zmianę przekształcenia działek na tereny do zabudowy, swój udział w dyskusji publicznej na temat rozwiązań planu oraz informuje że działki chce przeznaczyć dla córek by mogły wybudować domy	247, 248, 249	tereny R, ZŁ, ZŁ		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie ze studium działka znajduje się w obszarach rolnych wyłączonych z zabudowy
97	98	15.01. 2018	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia parceli na teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy rekreacyjnej z możliwością budowy	115/6	tereny ZŁ		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono

			altany nie związanej na stałe z gruntem				rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie ze studium działka znajduje się w obszarach korytarzy dolin rzek i potoków, na których nie dopuszcza się nowej zabudowy
98	99	15.01. 2018	Składający uwagę wskazuje, że przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych nie wymagają uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych klasy III na cele nie rolnicze dla wnioskowanej działki, wnioskuje o umożliwienie lokalizacji zabudowy jednorodzinnej	52/4	tereny RM, R, ZL i KDW		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wnioskiem do Ministra objęty był większy obszar gruntów rolnych klasy III obejmujący powierzchnię większą niż 0,5 ha.
99	100	15.01. 2018	Składający uwagę prosi o przekształcenie południowej części działki na tereny zabudowy zagrodowej o symbolu RM z możliwością lokalizacji domu i prowadzenia gospodarstwa rolnego	1557/5	tereny RM, R i KDW		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
100	101	15.01. 2018	Składający uwagę prosi o przekształcenie południowej części działki od strony ul. Malinowej na tereny zabudowy zagrodowej o symbolu RM, informuje że ma zamiar przekazać córce fragment działki o pow. 1 ha dla lokalizacji domu	1561/1	tereny R		Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona
101	102	15.01. 2018	Składający uwagę prosi o przekształcenie działki z rolnej na budowlaną pod zabudowę mieszkalną jednorodziną	293/2	tereny RM, R		Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze we wnioskowanym rejonie nie uzyskał w procedurze sporządzenia projektu planu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
102	103	15.01. 2018	Składający uwagę wskazuje, że zakwalifikowanie działek w planie na tereny upraw polowych, łąk i pastwisk, upraw sadowniczych i ogrodniczych jest bezzasadne, wnioskuje o zmianę przeznaczenia działek, nie precyzuje jednak o jakie przeznaczenie chodzi	120/35, 120/14, 503/9, 120/62, 120/63, 120/65, 120/66, 120/67, 120/68, 120/72, 120/74, 120/78,	tereny P		Działki wymienione w uwadze w zdecydowanej większości powierzchni są przeznaczone w projekcie planu dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów a nie jak się stwierdza w treści uwagi dla terenów upraw polowych, łąk i pastwisk, upraw sadowniczych i ogrodniczych. W związku z tym, że w uwadze nie zaproponowano

				503/10, 503/12, 120/84, 455/10, 455/12, 120/93, 120/99, 120/56, 455/13, 455/15				rodzaju przeznaczenia tych terenów w projekcie planu pozostawiono przeznaczenie jakie wynika z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice
103	104	15.01. 2018	Składający uwagę wskazuje, że zakwalifikowanie działek w planie na tereny upraw polowych, łąk i pastwisk, upraw sadowniczych i ogrodniczych jest bezzasadne, wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek, nie precyzuje jednak o jakie przeznaczenie chodzi	120/35, 120/14, 503/9, 120/62, 120/63, 120/65, 120/66, 120/67, 120/68, 120/72, 120/74, 120/78, 503/10, 503/12, 120/84, 455/10, 455/12, 120/93, 120/99, 120/56, 455/13, 455/15	tereny P		• Działki wymienione w uwadze w zdecydowanej większości powierzchni są przeznaczone w projekcie planu dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów a nie jak się stwierdza w treści uwagi dla terenów upraw polowych, łąk i pastwisk, upraw sadowniczych i ogrodniczych. W związku z tym, że w uwadze nie zaproponowano rodzaju przeznaczenia tych terenów w projekcie planu pozostawiono przeznaczenie jakie wynika z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice	
104	105	15.01. 2018	Składający uwagę wnioskuję o zakwalifikowanie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w całości lub w części	426/5	tereny RM, R		• Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice gdyż wnioskowany rejon wyłączono z urbanizacji. Stąd pozostawiono rozwiązania projektu planu we wnioskowanym rejonie bez zmian i uwaga nie została uwzględniona	

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXXI/325/18

Rady Gminy Zebrzydowice

z dnia 27 lutego 2018 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 Zebrzydowice rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice, 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 Zebrzydowice może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných, parkingów oraz dróg rowerowych oznaczonych w planie symbolami KDL, KDD, KDX, KR i KDP. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe oraz parkingi, 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 Zebrzydowice może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:
 - 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
 - 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in.:
 - 1) środków budżetu gminy;
 - 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
 - 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
 - 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Uzasadnienie

Plan obejmuje cały obszar gminy Zebrzydowice w jej granicach administracyjnych.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenów gminy na okres perspektywiczny najbliższych 10-20 lat.

W ustalaniu powyższych zasad uwzględniono kierunki zagospodarowania określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

W szczegółowych przeznaczeniach terenów uwzględniono znaczną ilość wniosków, jakie wpłynęły do Wójta Gminy po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu było również dostosowanie dotychczas obowiązujących planów do aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym część graficzną planu (rysunki planów dla poszczególnych nieruchomości) opracowano na aktualnych mapach zasadniczych w skali 1:2000.

Skala opracowania rysunków planu 1:2000 uzasadniona jest znaczną powierzchnią obszaru objętego planem oraz czytelnością pozwalającą na jednoznaczne powiązanie tekstu z rysunkiem planu w tej skali.

W związku ze znacznym obszarem objętym planem oraz nieokreślonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarem przestrzeni publicznej, nie wprowadzono w projekcie planu ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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 przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

- 1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:
 - a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,
 - b) wskazania na terenach rolnych nowych lokalizacji zabudowy zagrodowej, przy wykluczeniu znacznych powierzchni terenów rolnych z możliwości lokalizacji budynków,
 - c) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów ograniczających chaos przestrzenny,

e) ograniczenie kolorystyki połaci dachów spadzistych,

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez odstąpienia od zabudowy gruntów leśnych oraz ograniczenie zabudowy terenów rolnych, na których występują grunty klasy I-III, wskazanie w projekcie planu terenów z przewagą zieleni wysokiej i terenów z przewagą zieleni niskiej, jako lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w projekcie planu przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania oraz zakazem przekształceń w sposób zmniejszający ich ukształtowanie,

3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

a) wskazanie terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,

b) wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i chronionych ustaleniami planu,

c) wskazanie lokalizacji stanowisk archeologicznych na obszarze opracowania,

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

a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy,

b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy,

c) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym.

W związku z występującym obszarem i terenem górniczym oraz złożami węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej zgodnie z ustawą prawo geologiczne i górnicze podejmowanie i wykonywanie działalności górniczej wynikającej z przepisów tej ustawy będzie dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w projekcie planu. Zgodnie z ustawą prawo geologiczne i górnicze w przypadkach, gdy zamierzona działalność górnicza uniemożliwiałaby wykorzystanie nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w projekcie planu, organ koncesyjny odmawia udzielenia koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż.

W planie wyznaczono tereny dla następujących rodzajów przeznaczenia podstawowego:

1) dla zabudowy mieszkaniowej o symbolach MW, MN1 i MN2,

2) dla zabudowy usługowej o symbolach U i UC,

3) dla zabudowy produkcyjnej o symbolach P,

4) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej na terenach o symbolach US,

5) dla obiektów obsługi rolnictwa o symbolach RU,

6) dla zabudowy zagrodowej o symbolach RM,

7) dla cmentarzy o symbolach ZC, zieleni urządzonej o symbolach ZP,

8) dla rolnictwa o symbolach R, lasów o symbolach ZL, zieleni niskiej o symbolach ZŁ i wód powierzchniowych o symbolach WS,

9) dla komunikacji drogowej, kolejowej i rowerowej oraz dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Na terenie o symbolu A1UC wskazano jedyną w gminie możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Lokalizacja ta zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazana została w miejscowości Zebrzydowice w sąsiedztwie planowanej do modernizacji linii kolejowej i stacji kolejowej Zebrzydowice.

W planie uwzględniono możliwości modernizacji linii kolejowej Warszawa–Katowice–Zebrzydowice–Wiedeń poprzez wyłączenie z możliwości zabudowy terenów, na których będzie realizowana ta linia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi szczególnych zasad i warunków przygotowania inwestycji linii kolejowych w ustawie o transporcie kolejowym.

W procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad jego ostatecznym kształtem.

Na wstępnym etapie prac zebrano i przeanalizowano 318 wniosków do planu, w tym 305 złożonych w procedurze sporządzania planu i 13 złożonych poza procedurą. Na tym etapie Wójt Gminy uwzględnił 72 wnioski i nie uwzględnił 233 wniosków. Nieuwzględnienie wniosków wynikało z dążenia do efektywnego gospodarowania przestrzenią gminy oraz wyznaczenia nowych terenów dla zabudowy w sposób maksymalnie wykorzystujący istniejące systemy komunikacji i infrastruktury gminy. Pomimo znacznego istniejącego rozproszenia zabudowy dążono do zachowania obszarów dla rolnictwa lub agroturystyki w rejonach gminy, gdzie jest to jeszcze uzasadnione pod względem występowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Niektóre z wniosków uwzględnionych przez Wójta Gminy, w projekcie planu nie zostały zakwalifikowane do zabudowy zgodnie z rozstrzygnięciami Wójta dotyczącymi ich kwalifikacji. Wynika to z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniony został również poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu w trakcie tego wyłożenia oraz zebranie i przeanalizowanie uwag do projektu.

Podstawową zasadą wyznaczania nowych terenów do zabudowy było wypełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy poprzez uzupełnienie zabudowy istniejącej i wypełnienie przestrzeni pomiędzy zespołami zabudowy istniejącej.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej obowiązującymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozwój układu osadniczego gminy zaplanowano w układach:

- zabudowy w zespołach urbanistycznych,
- zabudowy ulicowej,
- zabudowy wyspowej, którą stanowią istniejące siedliska rodzinnych gospodarstw rolnych oraz tereny na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej wykorzystującej walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej i środowiska przyrodniczego gminy.

Sporządzenie planu dla całego obszaru gminy Zebrzydowice jest zgodne z wynikami analizy przeprowadzonej przez Wójta Gminy w 2014 roku oceniającej aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w gminie. W pkt II.2 tej analizy stwierdzono zasadność przystąpienia do zmiany planu na obszarze całej gminy w związku z wnioskami jakie wpłynęły do Urzędu Gminy dotyczącymi przekwalifikowania działek rolnych na tereny pod budownictwo mieszkaniowe (łącznie wnioski te dotyczyły około 1440 działek).

Projekt planu sporządzany jest również w związku z uchwałą Nr XXXIV/352/14 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 marca 2014 r., w której w § 1 ust. 2 uznano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice jest nieaktualny.

Wpływ realizacji planu na finanse gminy przeanalizowany został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która jest analizą ekonomiczną uwzględniającą długookresowy rozwój gminy.

Faktyczny zakres wydatków budżetu gminy uzależniony jest od tempa realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jej rozmieszczenia w przestrzeni gminy.

Bardzo istotny wpływ na przestrzeń i rozwój gminy będzie miała również uwzględniona w planie inwestycja modernizacji linii kolejowej Warszawa-Katowice-Zebrzydowice-Wiedeń. W oparciu o krajowe znaczenie tej inwestycji oraz planowany ośrodek obsługi komunikacji kolejowej w rejonie istniejącej stacji kolejowej – w centralnym obszarze gminy w ramach miejscowości Zebrzydowice i Markłowice Górne, wyznaczono szereg terenów z możliwością zabudowy związanej z powyższą inwestycją, jako przeznaczenie terenów dla działalności usługowych i produkcyjnych.

W trakcie sporządzenia planu wystąpiono o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia powierzchni 62,3718 ha gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

W decyzji Nr GZ.tr.602.24.2017 z dnia 13 września 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 32,8325 ha gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia 29,5393 ha gruntów rolnych tej klasy na cele nierolnicze.

W związku z tym część terenów, które w pierwszej wersji projektu planu przeznaczone były dla zabudowy nierolniczej zostały w projekcie planu wskazane dla zabudowy zagrodowej, lub włączone zostały do obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, na której ustalono zakaz wszelkiej zabudowy.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielania istniejących dróg w liniach rozgraniczających, w planie ustalono możliwość zmniejszenia minimalnych szerokości tych dróg w porównaniu z przepisami odrębnymi, gdyż jak stwierdzono te istniejące szerokości zapewniają możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji tych dróg oraz uwarunkowań terenowych.

W zakresie zagadnień dotyczących występowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w planie wyznaczono obszary osuwisk aktywnych ciągle i obszary osuwisk aktywnych okresowo. W § 14 uchwały zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad lokalizowania zabudowy na terenach zagrożonych osuwiskowych. Dodatkowo należy brać pod uwagę, że bez względu na ustalenia planu zasady postępowania przy wprowadzaniu zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych [Dz. U. 2012, poz. 463]. Stwierdzenie odpowiedniej kategorii geotechnicznej i wykonanie uszczegóławiających badań zależy każdorazowo od wykonania oceny konkretnego przedsięwzięcia i rozpoznania warunków gruntowych. Do badań zalicza się wykonanie badań geotechnicznych i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, które określą ewentualną możliwość zabudowy.

W planie ustalono stawki służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów o symbolach UC, U i P w wysokości 30% oraz 20% dla terenów o symbolach MN1, MN2, MW i RM, a dla pozostałych terenów 5%. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

W układzie całego obszaru gminy obszar zurbanizowany i wskazany do urbanizacji obejmował będzie zgodnie z ustaleniami planu następujące powierzchnie według rodzajów przeznaczenia podstawowego:

- tereny **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 4,15 ha,
- tereny **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej – 362,43 ha,
- tereny **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla nowej zabudowy – 343,18ha,
- tereny **U** – tereny zabudowy usługowej – 119,70 ha,
- tereny **US** – tereny sportu i rekreacji – 13,13 ha,
- tereny **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 6,46 ha,
- tereny **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich – 2,80 ha,
- tereny **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich – 178,03 ha,
- tereny **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 86,10 ha,
- tereny komunikacji drogowej (łącznie) – 183,23 ha,
- wydzielona droga rowerowa – 8,63 ha,
- tereny komunikacji kolejowej (bez terenów nowego odcinka linii kolejowej) – 70,83 ha.

Jak wynika z powyższego zestawienia powierzchni tylko na terenach MN2 dla nowej zabudowy jednorodzinnej istnieje możliwość wydzielania około 3820 nowych działek budowlanych (przy średniej powierzchni około 900 m²). Określa to możliwość wybudowania teoretycznie około 3820 domów jednorodzinnych, w których może zamieszkać około 11.460 mieszkańców. Nawet biorąc pod uwagę atrakcyjność gminy Zebrzydowice dla osiedlania się tutaj mieszkańców Jastrzębia Zdrój i Cieszyna, wyznaczona w projekcie planu powierzchnia terenów dla nowej zabudowy jednorodzinnej z nadmiarem

zabezpiecza potrzeby gminy w tym zakresie.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2017 r. do 18 grudnia 2017 r. Uwagi do projektu kierowane do Wójta Gminy przyjmowane były do dnia 15 stycznia 2018 r.

Wpłynęło 128 uwag, z których Wójt Gminy uwzględnił 24 uwagi i nie uwzględnił 104 uwag.

Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia uzgodnień, ponieważ:

- uwzględniono wyłącznie uwagi o charakterze indywidualnym na terenach działek, które były objęte tymi uwagami oraz tylko w przypadkach, gdy ich uwzględnienie nie naruszało obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice,
- poprzez uwzględnienie uwag wprowadzono wyłącznie zmiany o charakterze jednostkowym, niewywierającym wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości,
- poprzez uwzględnienie uwag nie zmieniono ogólnej koncepcji projektu planu, a na terenach zmian nie występowały konflikty interesów różnych grup właścicieli nieruchomości.