UCHWAŁA NR IV/43/2003
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU
z dnia 28 stycznia 2003 roku

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH MIASTA TOSZEK



TOSZEK, styczeń 2003 r.

Rada Miejska w Toszku
ul. Bolesława Chrobrego 2
44-180 TOSZEK
tel. (0-32) 233-42-45
fax (0-32) 233-41-41

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU
Nr IV/43/2003 z dnia 28 stycznia 2003 roku

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH MIASTA TOSZEK

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U, Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), na wniosek Burmistrza Toszka

RADA MIEJSKA W TOSZKU

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH MIASTA TOSZEK

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu
ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne
ROZDZIAŁ 3: Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy
ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych
ROZDZIAŁ 5: Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów
ROZDZIAŁ 6: Zasady i warunki podziału terenów na działki
ROZDZIAŁ 7: Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu
ROZDZIAŁ 8: Przepisy końcowe i przejściowe

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek, zwany dalej „planem" obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu Nr 1 w skali 1 : 2000.
2. Rysunek planu, wymieniony w ust. 1, stanowi łącznie z uchwałą prawo miejscowe i obowiązuje w zakresie określonym uchwałą oraz jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego Nr 1.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, sporządza się rysunek pomocniczy Nr 2 – „Zasady uzbrojenia terenu". Rysunek pomocniczy nie stanowi prawa miejscowego i służyć będzie do prowadzenia polityki przestrzennej dotyczącej zasad obsługi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i energetyki.

§ 2

W rysunku planu Nr 1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1) granice obszaru objętego planem,
2) linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i użytkowania,
3) linie przerywane wyznaczające granice terenów, dla których ustala się różną od zera stawkę procentową, której wysokość określono w § 36 niniejszej uchwały,
4) oznaczenia głównych ciągów pieszych i rowerowych,
5) przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
6) granica strefy konserwatorskiej „A",

7) granica strefy konserwatorskiej „B",
8) granica strefy ochrony ekspozycji „E",
9) granica strefy ochrony widokowej - krajobrazu „K",
10) granica strefy ochrony archeologicznej „W",
11) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW",
12) obiekty pod ochroną konserwatorską, znajdujące się w rejestrze zabytków,
13) inne obiekty o wartościach kulturowych chronione prawem miejscowym:
    a) obiekty postulowane do wpisania do rejestru zabytków,
    b) obiekty zabytkowe przemysłowe,
    c) jednorodne zespoły zabudowy przemysłowej,
    d) obiekty o wartościach lokalnych,
    e) krzyże i kapliczki przydrożne.
14) stanowiska archeologiczne.
15) symbole indentyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.
16) indeks „st" dodany do symboli terenów wymienionych w pkt 15, określający teren, w obrębie którego ustalono różną od zera stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu nieruchomości.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, o określonym poniżej przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury, zasady ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych - wg oznaczeń rysunku planu Nr 1:
    1) tereny mieszkaniowo-usługowe o symbolach:
        MwU – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
        MU – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
    2) tereny usług publicznych oznaczone głównym symbolem UP z zakresu:
        UPk - kultury
        UPr - kultu religijnego
        UPo - oświaty
        UPz - zdrowia,
        UP,UKi - innych,
    3) tereny usług komercyjnych oznaczone głównym symbolem UK z zakresu:
        UKc - centrotwórczych
        UKs - sportu i rekreacji
        UKn - nieuciążliwych innych,
        UKp - z dopuszczeniem usług produkcyjnych
        UKr - związanych z obsługą rolnictwa
    4) tereny działalności wytwórczej, oznaczone głównym symbolem Pw,
    5) tereny składów, oznaczone głównym symbolem S,
    6) tereny przemysłu, oznaczone głównym symbolem P,
    7) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,
    8) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem ZP,
    9) tereny zieleni istniejącej, oznaczone symbolem ZI
    10) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem ZE,
    11) tereny strefy rolno – mieszkaniowej, oznaczone symbolem SR-M,
    12) tereny pól uprawnych, oznaczone symbolem SR-E,
    13) tereny ogrodów działkowych i sadów, oznaczone symbolem SR-I,
    14) tereny wód otwartych, oznaczone symbolem W,
    15) tereny lasów, oznaczone symbolem RL,
    16) tereny obsługi infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem It,
    17) tereny zaplecza komunikacji samochodowej oznaczone symbolem KS,
    18) tereny komunikacji:
        a) drogowej o symbolach:
            GP – droga główna ruchu przyspieszonego,
            G – droga główna,
            Z – droga zbiorcza,

L – droga lokalna,
D – droga dojazdowa,
DX – tereny ulic dojazdowych w obrębie starówki drogi dojazdowe,

19) urządzenia i obiekty inżynierii technicznej, oznaczone symbolami graficznymi i literowymi: EK – kablowe linie elektroenergetyczne, EN – napowietrzne linie elektroenergetycznestacje transformatorowe, G – sieć gazowa wysokoprężna ze strefą bezpieczeństwa.
20) zasady ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego lub/i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

3. O ile z treści przepisów niniejszej uchwały, nie wynika inaczej, na terenach, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem wód, lasów, zieleni wysokiej, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, wewnętrznych ulic i dróg, niezbędnych dla obsługi tych terenów oraz związanych z ich funkcjonowaniem, a także realizację urządzeń rekreacyjnych i zieleni towarzyszącej.

§ 4

1. Plan zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Uwzględnia też istniejący stan własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska oraz możliwości uzbrojenia terenów, w tym dostępności komunikacyjnej.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
3. Rysunek pomocniczy Nr 2 w skali 1:2000 o nazwie: „Zasady uzbrojenia terenu" dotyczy gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej i telekomunikacji.
4. Podane w rozdziale 7 niniejszej uchwały, wielkości związane z zapotrzebowaniem na poszczególne media oraz zasady uzbrojenia terenu na rysunku pomocniczym w skali 1: 2000 - nie są treścią ustaleń planu, lecz informacją dla prowadzenia polityki przestrzennej.

§ 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 6

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Toszek, o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Toszku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz graniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu NR 1: „Plansza Podstawowa", sporządzony na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej uchwały,
5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia funkcjonalnie związany z przeznaczeniem podstawowym, który je wzbogaca, uzupełnia bądź warunkuje jego realizację,
7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie powoduje konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych w obrębie terenu, na którym ustalono warunki jego dopuszczenia,

8) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć możliwość prowadzenia na terenie działki budowlanej lub jej części działalności gospodarczej (usługowej lub/i produkcyjnej) związanej z realizacją przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest lub może być wymagane.
9) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
10) *strefach ochrony dziedzictwa kulturowego* – należy przez to rozumieć oznaczone w rysunku planu: strefę „A" ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefę „B" ochronę zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, strefę „K" ochrony krajobrazu, strefę „E" ochrony ekspozycji, strefę „W" ochrony archeologicznej, strefę „OW" obserwacji archeologicznej. Tereny stref na ogół nie pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, dla których ustala się przeznaczenie w rozumieniu planu. Określają specjalny sposób zagospodarowania obszarów objętych ich zasięgiem, według rygorów określonych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
11) *dojazdach wewnętrznych* – należy przez to rozumieć nie wydzielone w rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne drogi/ulice dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalony na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału na działki budowlane.

ROZDZIAŁ 2: **Tereny publiczne**

§ 7

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych.
2. Do terenów, o których mowa w ust. 1, należą tereny pod utrzymanie, przebudowę i realizację dróg głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych.
3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla bezpośredniej obsługi terenów mieszkaniowo-usługowych, mogą być realizowane ze środków innych, aniżeli budżetowe.

ROZDZIAŁ 3: **Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy**

§ 8

1. Do głównego obszaru przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: RL, SR-E, ZE, SR-I, ZI, ZP, ZC oraz W.
2. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach strefy mieszkaniowo-usługowej oraz strefy usług z dużym udziałem zieleni urządzonej.
3. W stosunku do potoku i jego dopływów, ustala się ochronę brzegów i pasów przybrzeżnych oraz ochronę wód przed zanieczyszczeniami.
4. Ochrony przed hałasem wymagają tereny przeznaczane w planie pod:
   a) usługi oświaty, oznaczone symbolami UPo,
   b) usługi zdrowia i opieki społecznej, oznaczone symbolami UPz,
   c) zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową określone symbolami MwW i MU.
5. Na terenach pozostałych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, ochronie przed hałasem podlegają tylko pomieszczenia i budynki mieszkalne. Zaleca się stosowanie rozwiązań zapewniających wysoki poziom ochrony pomieszczeń mieszkalnych przed hałasem zewnętrznym.
6. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, o których mowa w ust. 4 i ust 5, w strefach podlegających ochronie akustycznej, wymaga dostosowania do aktualnych przepisów prawnych

§ 9

1. Ustala się na całym obszarze objętym planem zakaz :
   1) realizacji przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne, za wyjątkiem przedsięwzięć lokalizowanych na terenach o funkcjach przemysłowych,
   2) gromadzenia odpadów, za wyjątkiem gromadzenia odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na terenie objętym planem lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących aktów prawnych z zakresu gospodarki odpadami,

3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
4) realizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m^2,
5) realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego,
6) użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska,
7) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wgłębnych i powierzchniowych,
8) obniżania estetyki otoczenia poprzez niewłaściwie utrzymanie obiektów i zagospodarowanie terenu.

2. Dla uzyskania niskiej emisji do atmosfery ustala się:
1) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na niekologicznych procesach spalania,
2) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków.

3. Ustala się nakaz:
1) oczyszczania ścieków deszczowych pochodzących z terenów oznaczonych symbolami P, S, Pw, UKn, UKp, UKr, It,
2) prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji jakościowo- ilościowej, wraz z zapewnieniem miejsca jej odbioru,
3) ograniczenia halasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego,
4) podnoszenia standardów technicznych, użytkowych i estetycznych obiektów i zagospodarowania terenu.

§ 10

Ze względu na brak badań archeologicznych, wymagany jest nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi przy realizacji tras komunikacyjnych oraz realizacji urządzeń i obiektów wymagających głębokich wykopów.

ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych

§ 11

1. W zakresie stref ochrony konserwatorskiej oraz stref ochrony i obserwacji archeologicznych określa się oznaczone na rysunku planu następujące obszary:

1/ STREFA "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej - wyznaczona na terenach szczególnie wartościowych w skali miasta i regionu, o dobrze zachowanych elementach historycznej struktury przestrzennej. Strefa "A" obejmuje obszar podlegający ochronie pełnej struktury układu przestrzennego. Na jego obszarze nie wolno wprowadzać żadnych zasadniczych zmian w rozplanowaniu i ukształtowaniu zabudowy. W strefie ochrony konserwatorskiej "A" wyodrębniono trzy ściśle ze sobą sprzężone przestrzenie, lecz zróżnicowane pod względem charakteru, wartości oraz postulowanych działań konserwatorskich:
"A1" - Zamek wraz z umocnieniami obronnymi i wzgórzem zamkowym stanowiącym część parku zamkowego;
"A2" - Historyczne centrum miasta wraz z bezpośrednio przylegającą do niego zabudową obrzeżną;
"A3" - Dwór dolny wraz z zabudową gospodarczą, mieszkalną i częścią parku dworskiego przylegającą do ulicy Strzeleckiej.
W strefie "A1" obowiązuje, przy prowadzeniu wszelkich prac budowlanych, remontowych i ziemnych oraz urządzania zieleni, bezwzględny priorytet względów konserwatorskich. Wszystkie projekty i dokumentacje należy uzgadniać z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
W strefie "A2" ochronie podlega XIX-wieczne rozplanowanie sieci ulic wraz z zachowaniem ich przekroju poprzecznego, odpowiednich linii i gabarytów zabudowy oraz akcentów wysokościowych i wystroju architektonicznego. Wszelkie odsłonięte w wyniku spodziewanych prac ziemnych - elementy dawnych bram miejskich i murów obronnych, fos i zabudowy bloku rynkowego powinny być eksponowane i uczytelnione w formie małej architektury.
W strefie "A3" obowiązuje zachowanie brył i wystroju zespołu budynków. Zaleca się zmianę funkcji na usługi turystyki i kultury.

2/ STREFA "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej - wyznaczona na terenach o zachowanej historycznej zabudowie, częściowo przekształconej. Strefa "B" obejmuje obszar podlegający ochronie w zakresie zasadniczych elementów rozplanowania i skali zabudowy. Na tym terenie dopuszcza się możliwość pewnych modyfikacji, opartych o zasadę integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej. Strefa "B" obejmuje 6 wydzielonych przestrzennie obszarów /"Bl"÷"B6"/, zróżnicowanych ponadto charakterem zabudowy (zabudowa typowo podmiejska o wymieszanych funkcjach, jednorodne zespoły mieszkalne oraz przemysłowe).

W strefie "B1" obowiązuje zachowanie przebiegu głównych ulic z wprowadzeniem uzupełnień zabudowy wzdłuż dawnych linii regulacyjnych z dostosowaniem gabarytu budynków i nachylenia połaci dachowych do otaczającej zabudowy.

W strefie "B2" podlega ochronie układ dróg, zieleń wewnętrzna oraz elewacje budynków od ulic Krasińskiego, Poprzecznej i Głowackiego. Budynki nowe wznoszone w tej strefie powinny nawiązywać do istniejącej linii zabudowy. Jednokondygnacyjne ze stromym dachem. Dobudówki, zabudowania gospodarcze zespołu jednorodzinnej zabudowy powinny mieć pokrycie jak budynki mieszkalne i nie mogą zakłócać elewacji frontowych. W strefie "B3" obowiązują wytyczne jak w strefie "B1". W strefie "B4" ochronie podlega układ dróg; ewentualne uzupełnienia zabudowy według wyznaczonych linii rozgraniczających o gabarycie i ustawieniu budynków zapewniającym zachowanie widoków na zamek . Domy ze stromymi dachami powinny być ustawione szczytem do ul. Konopnickiej. W strefie "B5" ochronie podlega układ brył i elewacji istniejących budynków. W zależności od wyników badań architektonicznych zespół ten powinien być zachowany jako zabytek techniki. W strefie "B6" ochronie podlega układ brył i elewacji istniejącej zabudowy od strony ul. Strzeleckiej i Sarnowskiej.

3/ STREFA "E" - ochrony ekspozycji zabytkowych zespołów (sylwety, dominanty). Obejmuje tereny związane ze strefami ochrony konserwatorskiej "A", "B", "K" lub z pojedynczymi obiektami stanowiącymi historyczne dominanty przestrzenne miasta. Strefa "E" wyznaczana jest w celu ochrony widokowej krajobrazu. Obowiązuje wymóg dostosowania skali i formy nowej zabudowy do historycznego otoczenia, z zachowaniem i podkreśleniem istniejących linii widokowych. Strefa ekspozycji „E" obejmuje obszar poza historycznym zespołem urbanistycznym w granicach stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B". Strefy ochrony krajobrazu w przeważającej części znajdują się w strefie ekspozycji.

Ze względu na rolnicze zagospodarowanie większości terenów wzniesionych ponad poziom historycznego zespołu oraz skupienie zabudowy wiejskiej w obniżeniach terenu wytworzyła się możliwość pełnej ochrony widoku sylwety zamku i miasta z otaczających go w promieniu 5 km wzniesień.

4/ STREFA "K" - ochrony krajobrazu. Obejmuje tereny zachowanego krajobrazu kulturowego, jak również tereny zabytkowych parków i cmentarzy. Na obszarze strefy "K" zaleca się ochronę zarówno elementów zabudowy jak i elementów środowiska przyrodniczego (np. starodrzew).Na terenie parków objętych strefą ochrony krajobrazu K1 i K2 należy dokonywać rekonstrukcji i renowacji układu zabytkowej zieleni wraz z małą architekturą pod nadzorem konserwatorskim.

Tereny cmentarzy objętych strefą K3, K4 i K5 podlegają ochronie konserwatorskiej w swoich zachowanych granicach.

W strefie K6 obowiązuje konserwacja naturalnego krajobrazu z uzupełnieniem zieleni wysokiej.

5/ Strefa "W" - ochrony reliktów archeologicznych obejmuje tereny o stwierdzonej zawartości reliktów archeologicznych podlegających formalnie ochronie konserwatorskiej. W strefie tej znajduje się wielokulturowe stanowisko archeologiczne położone na górze zamkowej w obrębie dziedzińca zamkowego - nr A 932/68.

6/ STREFA "OW" - ochrony archeologicznej. Obejmuje tereny potencjalnych stanowisk archeologicznych. Na terenie starego miasta w Toszku strefa ochrony archeologicznej "W" oraz strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" - wyznaczone są w pokrywających się granicach.

Na terenie strefy "W" obowiązuje wymóg nadzoru archeologicznego nad wszystkimi pracami ziemnymi związanymi z inwestycjami (np. zmiana nawierzchni, prowadzenie lub remonty sieci podziemnych, wykopy pod fundamenty i inne).

Na obszarze strefy "OW" wszelka działalność inwestycyjna musi być dokonywana pod nadzorem konserwatorskim. W razie stwierdzenia reliktów archeologicznych wszelkie prace budowlane i ziemne powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Ich wyniki powinny decydować o możliwości kontynuowania prac ewentualnie o ich zaniechaniu. .Przy projektowaniu sieci infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, ogrzewczej, gazowej itp. należy preferować rozwiązania techniczne

zmniejszające udział robót ziemnych w prowadzeniu instalacji, stosować w miarę możliwości kanały zbiorcze.

2. **Z uwagi na wartości kulturowe ochronie podlegają:**

1/ obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach:

- zamek - nr 444/55-334/60, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-UPk,
- kościół parafialny pw. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej - nr 341/60, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-UPr,
- plebania kościoła parafialnego - nr 340/60, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-UPr,
- kaplica cmentarna pw. Św. Barbary - nr 339/60, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 2 UPr ,ZC,
- Dolny Dwór: tzw Dom Bractwa Strzeleckiego - nr 336/60 i dwór - nr 337/60, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 2-PW,
- Budynki mieszkalne:

Rynek - Nr 2 - nr 1054/69,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 3 - nr 1055/69,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 4 - nr 335/60,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 5 - nr 334/60,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 6 - nr 1056/69 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 7 - nr 1057169,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 8 - nr 333/60 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 15 - nr 1058/69 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 16 - nr 1059/69 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 17 - nr 1060/69 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 18 - nr 332/60 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 19 - nr 331/60 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 20 - nr 1061/69 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 21 - nr 1062/69 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU
- Nr 22 - nr 330/60,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Strzelecka 19 - nr 328/60 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Piastowska 3-nr1053/69,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- figura św. Jana Nepomucena na Rynku, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-ZP.

2/ obiekty o wartościach ponadlokalnych objęte ochroną na mocy prawa miejscowego, postulowane do wpisu do rejestru zabytków:

- ul. Dworcowa 17 - dawne prewentorium, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 6-MU,
- ul. Dworcowa 27 – szkoła, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-UPo, UKi,
- ul. Dworcowa 30 – poczta, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 6-MU,
- ul. Ogrodowa 1 - budynek mieszkalny 3-MU,
- ul. Strzelecka 17 - dom sierot wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 4-MU.

3/ zespoły i obiekty o lokalnych wartościach kulturowych chronione prawem miejscowym:

a) Zespoły obiektów:

- zespół szpitalny przy ul. Gliwickiej, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-Upz,
- zespół domów jednorodzinnych przy ul. Krasińskiego i Głowackiego, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 8MU,
- zespół domów mieszkalnych pyry ul. K. Miarki , wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 10MU,
- zespół domów jednorodzinnych przy ul. Wielowiejskiej, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 6 MU,
- zespół obiektów przemysłowych - spichrz zbożowy i dawny browar przy ul. Strzeleckiej,

- zespół obiektów przemysłowych (dawny browar) przy skrzyżowaniu ulic Boguszyckiej i Strzeleckiej.

b) Pojedyncze obiekty mieszkalne:
- ul. Górnośląska - 1, 2 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 4 MU, 6 MU,
- ul. BoleslawaChrobrego - 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Dworcowa - 5, 9, 21, 23, 29 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 35-MU, 6-MU,
- ul. Gliwicka - 1, 3, 8, 12, 13, 15, 20, 22, 24, 26, 32, 34 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 22-MU, 10-MU, 2-MwU,
- ul. Kilińskiego - 2, 4 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Konopnickiej 8 ,wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 7-MU,
- Pl. Kościelny, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Krótka 1, 3, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Wielowiejska 1, 5, 7, 9, 11 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 6-MU,
- ul. Głowackiego 2 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 9-MU,
- ul. K. Miarki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 10-MU,
- ul. Młyńska 2, 4, 6 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 5-MU,
- ul. Ogrodowa 3 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 3-MU,
- ul. Piastowska 1, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Powstańców róg Strzeleckiej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1MwU,
- ul. Powstańców 1, 2, 4 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Ratuszowa 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- Rynek - 10, 11, 12, 13, Ratusz wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Stary Młyn 2 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Szpitalna 2 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Tarnogórska 2 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 2-MwU.
- ul. Wolności 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 la, 12, 13, 14, 16, 17, 19 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- ul. Zamkowa 2, 4, 6 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-MwU,
- Domy jednorodzinne z wypukłymi dachami przy: ul. K. Miarki 4, 6, ul. Konopnickiej 1, 3, 7, 9 i ul. Harcerskiej 1, 3 wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 14-MwU,
- Budynki o szczególnych walorach widokowych: obiekty na terenie szpitala, budynek przy ul. Ludowej oraz stodoła na zamknięciu ulicy Młyńskiej przez ul. Podwale, wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-UPz.

c) Kapliczki:
- ul. Gliwicka róg ul. Wielowiejskiej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 2-ZP,
- ul. Gliwicka (naprzeciw szpitala) wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 02 G1/2,
- ul. Strzelecka róg ul. Boguszyckiej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1-Pw,
- ul. Dworcowa róg ul. Polnej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 01 G1/2,
- ul. Konopnickiej (między numerem 11 a 13) wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 01L1/2,
- ul. Wielowiejska (dawny cmentarz ewangelicki) wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 1ZC.

d) Stanowiska archeologiczne:
- nr 6 oznaczone na obszarze AZP 94-43 numerem 7, cmentarzysko średniowieczne wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 3-MU,

- nr 7 oznaczone na obszarze AZP 94-43 numerem 8, ślady osadnictwa kultury łużyckiej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 30-MU,
- nr 13 oznaczone na obszarze AZP 94-43 numerem 14, ślady osadnictwa kultury łużyckiej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów MU-26,
- nr 14 oznaczone na obszarze AZP 94-43 numerem 15, ślady osadnictwa kultury łużyckiej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 26-MU oraz SR-E,
- nr15 oznaczone na obszarze AZP 94-43 numerem 16, ślady osadnictwa kultury łużyckiej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów SR-M,
- nr 16 oznaczone na obszarze AZP 94-43 numerem 17, ślady osadnictwa wczesnośredniowiecznego wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 2-Uks,
- nr 17 oznaczone na obszarze AZP 94-43 numerem 18, ślady osadnictwa z X – XIII w. wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 15-MU,
- nr 18 oznaczone na obszarze AZP 94-43 numerem 19, ślady osadnictwa kultury łużyckiej 4-UKn wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 15-MU.

§ 12

W zakresie pozostałych elementów ustala się:
- ochronę zieleni parkowej i cmentarnej, w tym drzew pomnikowych i okazów pojedyncze drzewa,
- zachowanie i ochrona układu urbanistycznego (rozplanowanie ulic i placów z zachowaniem ich przekrojów poprzecznych, zachowanie linii zabudowy, historycznych podziałów parcelacyjnych). Ze względu na wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej wszystkie prace ziemne w obrębie zespołu staromiejskiego (wykopy pod fundamenty, prowadzenie instalacji, zmiana nawierzchni, itp.) należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
- wprowadzenie elementów małej architektury na terenie Starego Miasta.

§ 13

1. Ochrona terenów wymienionych w niniejszym rozdziale polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i dopuszczalne oraz naruszających skalę chronionego krajobrazu.
2. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.
3. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach chronionych prawem na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach, należy uzyskać uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach objętych ochroną w niniejszym planie, należy uzyskać pozytywną opinię konserwatorską.
5. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r, należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.
6. Prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych, winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi.
7. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ROZDZIAŁ 5: **Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 14

I - STREFA „MwU"	
I.1.:	
1MwU	1) Przeznaczenia podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności, b) usługi publiczne i inne nieuciążliwe. 2) Przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) obiekty związane z funkcją podstawową,

c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
d) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
(1) wszelkie działania na obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzgodnienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
(2) przy zachowaniu ustaleń rozdziału 4 uchwały niniejszej, w odniesieniu do oznaczonych w rysunku planu stref ochrony dziedzictwa kulturowego oraz obiektów chronionych prawem miejscowym ustala się:
a) utrzymanie historycznej kompozycji zespołów zabudowy,
b) możliwość uzupełnień zabudową o podobnym charakterze, wymianę kubatury oraz działania modernizacyjne, celem podniesienia standardów techniczno-użytkowych, architektonicznych i wystroju zewnętrznego obiektów pod warunkiem:
- utrzymania istniejących linii zabudowy i kierunków usytuowania budynków w odniesieniu do istniejących ulic,
- utrzymania właściwych zespołowi historycznych budynków: gabarytów i układu bryłowego obiektów, kątów pochylenia połaci dachów, materiałów pokryć dachowych, kolorystyki, detali architektonicznych,
c) utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
d) realizację usług wbudowanych (przyziemia handlowo-usługowe) lub lokalizowanych w obiektach wolnostojących,
e) możliwość wykorzystania obiektów wyłącznie na cele usługowe,
f) dopuszczenie zmiany funkcji i sposobu użytkowania obiektów.

I.2.:

2MwU

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności,
b) usługi nieuciążliwe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty związane z funkcją podstawową,
b) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
c) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
(1) adaptacja istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
(2) prace remontowe celem podniesienia standardów użytkowych, technicznych i estetycznych pod warunkiem ograniczenia wysokości zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych.

§ 15

II - STREFA „MU"

II. 1. :

3 MU ÷ 35 MU

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością prowadzenia działalności usługowej w budynku mieszkalnym lub lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 6 ust. 8,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług,
c) zabudowa zagrodowa,
d) usługi nieuciążliwe na wydzielonej działce.

2) Przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające:
a) zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności,
b) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,
c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
d) zieleń i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
(1) z zastrzeżeniem pktu (2), dla strefy MU ustala się:
a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i

gospodarczej z dopuszczeniem: modernizacji, przebudowy i rozbudowy, wymiany kubatury, zmiany przeznaczenia budynków oraz urządzenia terenu,

b) możliwość realizacji uzupełnień zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 niniejszej uchwały i wymogami przepisów o gospodarce nieruchomościami,

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2,5 kondygnacji nadziemnych; w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem, że łączna wysokość budynku liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 11,0 m; preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji nadziemnych; preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,

e) powierzchnia zabudowana działki dla jednego obiektu jednorodzinnego nie może przekraczać 60% ,

f) w przypadku lokalizacji usług, dopuszcza się przekroczenie wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy działki do 70%, z warunkiem przeznaczenia min. 25% powierzchni ogólnej działki pod zieleń urządzoną,

g) przy realizacji usług wymagane stosowanie rozwiązań projektowych, pozwalających na harmonijne wkomponowanie obiektów usługowych wraz z urządzeniem działki w otaczającą zabudowę,

h) do czasu rozwiązań systemowych w skali miasta, dopuszcza się realizację i utrzymanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, w dostosowaniu do realizowanego programu zagospodarowania i obowiązujących unormowań prawnych,

i) główne kierunki uzbrojenia terenów od strony dróg wydzielonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi

(2) jako uzupełnienie ustaleń, określa się:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolem 3-MU÷11MU:

- w odniesieniu do oznaczonych w rysunku planu stref ochrony dziedzictwa kulturowego, obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, obiektów chronionych prawem miejscowym, występujących stanowisk archeologicznych – stosuje się przepisy rozdziału 4 uchwały niniejszej.

b) w granicach terenów oznaczonych symbolem 14-MU÷15MU:

- w odniesieniu do oznaczonego stanowiska archeologicznego stosuje się przepisy rozdziału 4 uchwały niniejszej,
- zachowanie zasad podziałów parcelacyjnych,
- forma architektoniczna brył budynków i sposób zagospodarowania działek w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolem 16-MU:

- dopuszczenie zorganizowanych form zabudowy mieszkaniowej: zespołowej lub szeregowej o maks. wysokości 3 kondygnacje nadziemne.
- zakaz lokalizacji obiektów w odległości mniejszej niż 5,0 m od istniejącego cieku,

d) w granicach terenów oznaczonych symbolem 17-MU:

- realizacja uzupełnień zabudowy wymaga wydzielenia wewnętrznych ulic dojazdowych o szerokości nie mniejszej aniżeli 6,0 m,

e) w granicach terenów oznaczonych symbolami 18MU, 19MU i 20MU:

- uzupełnienia pierwszej linii zabudowy oraz realizacja zespołów zabudowy na nowych terenach,
- sytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy wzdłuż dróg 01G1/2 i 01Z1/2 oraz w nawiązaniu do ulic: 02L1/2, 05L1/2 07L1/2, 09L1/2, 010D1/2 i 020D1/2,

- lokalizacja nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0 m, licząc od linii rozgraniczających drogi głównej i drogi zbiorczej, 8,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulic lokalnych i 6,0m, licząc od linii rozgraniczających dróg dojazdowych

f) w granicach terenów oznaczonych symbolem 21MU;

- realizacja uzupełnień zabudowy na działkach obsługiwanych przez istniejącą ulicę 018D1/2 o szerokości mniejszej niż 6,0 m, wymaga cofnięcia bram wjazdowych na głębokość 5,0 m w stosunku do linii ogrodzeń posesji,
- lokalizacja nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0 m, licząc od
- granicy terenu kolejowego,
- minimalna linia zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 018D1/2,

g) w granicach terenów oznaczonych symbolem 22-MU;

- realizacja uzupełnień zabudowy na działkach obsługiwanych przez istniejące drogi główne 01G1/2 i 02G1/2,
- minimalna linia zabudowy – nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0
- m, licząc od linii rozgraniczających dróg głównych.

h) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 23-MU, 24MU i 25MU;

- realizacja uzupełnień zabudowy na działkach obsługiwanych przez istniejące ulice lokalne 01L1/2, 010L1/2, ulice dojazdowe: 03D1/2, 04D1/2, 020D1/2 oraz wewnętrzne dojazdy o szerokości mniejszej niż 6,0 m, gdzie wymagane jest cofnięcia bram wjazdowych na głębokość 5,0 m w stosunku do linii ogrodzeń posesji,
- dopuszcza się realizację drugich linii zabudowy na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej, której linie rozgraniczające wynoszą nie mniej niż 6,0 m,
- wydzielenie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości linii rozgraniczających min. 6,0 m,
- minimalna linia nowej zabudowy: 8,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulic lokalnych i 6,0m, licząc od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz 5,0 m od linii rozgraniczających z pozostałymi ciągami komunikacyjnymi,
- wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych należy zachować, po obu stronach linii brzegowej, wolne od zabudowy pasy terenu o szerokości min. 5,0 m,

i) w granicach terenów oznaczonych symbolem 26MU, 27MU i 28MU;

- uzupełnienia pierwszej linii zabudowy oraz realizacja zespołów zabudowy na nowych terenach,
- sytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy wzdłuż ulicy lokalnej 01L1/2, ulic dojazdowych: 05D1/2 i 020D1/2 oraz w nawiązaniu do drogi Toszek-Sarnów
- lokalizacja nowych obiektów w odległości mniejszej niż 10,0 m, licząc od linii rozgraniczających drogi Toszek-Sarnów, 8,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulic lokalnych i 6,0m, licząc od linii rozgraniczających dróg dojazdowych.

j) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 29MU, 30MU, 31MU i 32MU;

- uzupełnienia pierwszej i drugiej linii zabudowy,
- sytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy wzdłuż ulic dojazdowych: 02D1/2 i 03D1/2,
- lokalizacja nowych obiektów w odległości mniejszej niż 6,0m, licząc od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz dojazdów wewnętrznych. Dojazdy wewnętrzne o szerokości nie mniejszej aniżeli 5,0m.

k) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 33MU i 34MU;

- utrzymanie, przebudowa i remonty istniejącej zabudowy,
- sytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy wzdłuż ulicy

lokalnej 02L1/2 i ulicy dojazdowej 08D1/2,

- lokalizacja nowych obiektów w odległości mniejszej niż 8,0m, licząc od linii rozgraniczających ulicy lokalnej i 6,0m, licząc od linii rozgraniczających drogi dojazdowej.

l) w granicach terenów oznaczonych symbolem 35MU;

- utrzymanie, przebudowa i remonty istniejącej zabudowy,
- sytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy wzdłuż drogi głównej 01G1/2 i ulic dojazdowych: 016D1/2 i 017D1/2,
- lokalizacja nowych obiektów w odległości mniejszej niż mniejszej niż 10,0 m, licząc od linii rozgraniczających drogi głównej i 6,0m, licząc od linii rozgraniczających dróg dojazdowych.

4) Zakazy:

a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska, w tym takich, których oddziaływanie przekracza granice posiadanej działki inwestorskiej,

b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 16

III - STREFA „UP"

III. 1.:

1- UPk

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) usługi publiczne z zakresu kultury,
   b) zieleń parkowa.
2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:
   a) inne usługi publiczne lub komercyjne nieuciążliwe
   b) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
   c) zaplecze socjalno-administracyjne, w tym mieszkania dla właścicieli i administratorów obiektów,
   d) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
   e) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe,
   f) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) w granicach stref „A1", „W" i „OW" , stosuje się przepisy rozdziału 4 niniejszej uchwały,
   b) wszelkie działania na obiektach znajdujących się w rejestrze zabytków wymagają uzgodnienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

III. 2.:

1- UPr

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) usługi kultu religijnego.
2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej,
   b) funkcja mieszkaniowa w obiektach,
   c) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, garaże,
   d) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
   e) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) w granicach stref „A2" i „OW" stosuje się przepisy rozdziału 4 niniejszej uchwały,
   b) wszelkie działania na obiektach znajdujących się w rejestrze zabytków wymagają uzgodnienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

III.3.:

2-UPr, ZC

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) usługi kultu religijnego,
   b) cmentarz.
2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej,
b) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe,
c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) wszelkie działania na obiektach znajdujących się w rejestrze zabytków wymagają uzgodnienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
b) w granicach strefy „K3" stosuje się przepisy rozdziału 4 niniejszej uchwały.

III. 4.:

1-UPz
2-UPz

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) usługi publiczne z zakresu zdrowia i opieki społecznej.

2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:
a) inne usługi publiczne lub komercyjne nieuciążliwe.
b) funkcja mieszkaniowa w obiektach.
c) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
d) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
e) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe,
f) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) w granicach strefy „B1", stosuje się przepisy rozdziału 4 niniejszej uchwały,
b) działania na obiektach o wartościach kulturowych wymagają uzyskania opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
c) istniejąca zabudowa związana z usługami zdrowia i opieki społecznej wymaga ochrony przed hałasem, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych,
d) ustala się możliwość wykorzystania terenów dla lokalizacji innych usług publicznych lub komercyjnych, pod warunkiem, że nie będą one powodować uciążliwości w stosunku do sąsiednich terenów o funkcjach chronionych,
e) adaptacja istniejących usług z dopuszczeniem zmiany funkcji i sposobu użytkowania obiektów oraz działań modernizacyjnych, celem podnoszenia standardów techniczno-użytkowych tych obiektów,
f) zakaz zmniejszenia udziału powierzchni zieleni urządzonej,
g) zapewnienie miejsc postojowych w ramach działki inwestorskiej.

III. 5.:

1-UPo,
UP,UKi
2-UPo

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) usługi publiczne z zakresu oświaty,
b) inne usługi publiczne lub komercyjne nieuciążliwe.

2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:
a) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
b) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
c) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe,
d) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) w granicach strefy „B3", stosuje się przepisy rozdziału 4 niniejszej uchwały,
b) działania na obiektach o wartościach kulturowych wymagają uzyskania opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
c) istniejąca zabudowa związana z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży wymaga ochrony przed hałasem, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych,
d) ustala się możliwość wykorzystania terenów dla lokalizacji innych usług publicznych lub komercyjnych, pod warunkiem, że nie będą one powodować uciążliwości w stosunku do sąsiednich terenów o funkcjach chronionych,
e) adaptacja istniejących usług oświaty z dopuszczeniem zmiany funkcji i sposobu użytkowania obiektów oraz działań modernizacyjnych, celem podnoszenia standardów techniczno-użytkowych tych obiektów,
f) zapewnienie miejsc postojowych w ramach działki inwestorskiej.

IV. - STREFA „UK":

IV.1.:

1-UKc
2-UKc

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) usługi publiczne centrotwórcze,
   b) inne usługi publiczne lub komercyjne nieuciążliwe.
2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
   b) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
   c) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe,
   d) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) ustala się możliwość wykorzystania terenów dla lokalizacji usług publicznych lub komercyjnych, pod warunkiem, że nie będą one powodować uciążliwości w stosunku do sąsiednich terenów o funkcjach chronionych,
   b) zapewnienie miejsc postojowych w ramach działki inwestorskiej,
   c) przy realizacji usług wymagane stosowanie rozwiązań projektowych, pozwalających na harmonijne wkomponowanie obiektów usługowych wraz z urządzeniem działki w otaczającą zabudowę,
   d) minimalna odległość sytuowania nowej zabudowy od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych 5,0 m.

IV. 2.:

1-UKn
2-UKn
3-UKn
4-UKn
5-Ukn
6-UKn
7-UKn
8-UKn
9-UKn

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) nieuciążliwe usługi komercyjne.
2) Przeznaczenia dopuszczalne i uzupełniające:
   a) usługi publiczne,
   b) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
   c) zaplecze socjalno-administracyjne, w tym mieszkania dla właścicieli i administratorów obiektów,
   d) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
   e) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, garaże,
   f) zieleń urządzona i izolacyjna,
   g) w obrębie terenów 7-UKn i 9-UKn: stacje paliw i zaplecze techniczne ruchu komunikacyjnego, w tym parkingi dla samochodów osobowych oraz zestawów samochodów ciężarowych i autobusów, miejsca noclegowe, gastronomia, urządzenia i obiekty dla rekreacji podróżnych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) adaptacja i uzupełnienie istniejących usług z możliwością zmiany funkcji i sposobu użytkowania obiektów oraz działań modernizacyjnych, celem podniesienia standardów techniczno-użytkowych,
   b) dla realizacji nowego zainwestowania maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 50%, z warunkiem przeznaczenia min. 20% powierzchni ogólnej działki pod zieleń urządzoną,
   c) wysokość budynków nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych,
   d) kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
   e) parkingi ogólnodostępne przy obiektach winne uwzględniać zadrzewienia,
   f) podziały terenu na działki odbywać się mogą w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami, a w szczególności działka powinna mieć ustalony dojazd wiążący się z układem dróg wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
   g) zapewnienie miejsc postojowych w ramach działki inwestorskiej,
   h) minimalna odległość sytuowania nowej zabudowy od linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych 5,0 m,

4) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska, w tym takich, których oddziaływanie przekracza granice posiadanej działki inwestorskiej,
   b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

IV.3.1 :

1-UKs
3-UKs

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) usługi sportu – urządzenia sportowo-rekreacyjne wraz z obiektami zaplecza administracyjno,
   b) zieleń urządzona.
2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej,
   b) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, garaże,
   c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
   d) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) maksymalna wysokość budynków towarzyszących do 1,5 kondygnacji nadziemnych; preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe,
   b) minimalna odległość sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi, do czasu rozwiązań systemowych w skali miasta, dopuszcza się realizację i utrzymanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, w dostosowaniu do realizowanego programu zagospodarowania i obowiązujących unormowań prawnych.
4) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska, w tym takich, których oddziaływanie przekracza granice posiadanej działki inwestorskiej,
   b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

IV.3.2. :

2-UKs

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) usługi sportu i rekreacji – urządzenia sportowo-rekreacyjne wraz z obiektami zaplecza administracyjno.
   b) zieleń urządzona.
2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej.
   b) funkcja mieszkaniowa w obiektach,
   c) usługi nieuciążliwe publiczne lub komercyjne,
   d) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, garaże,
   e) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
   f) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) w granicach stref: „K1", „E3" „E1" oraz w obrębie występowania stanowiska archeologicznego, stosuje się przepisy rozdziału 4 niniejszej uchwały,
   b) dopuszcza się nie więcej niż 15% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dla potrzeb realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, wymienionego w pkt III.9. 2) c),
   c) maksymalna wysokość zabudowy do 1,5 kondygnacji nadziemnych: preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe,
   d) lokalizowanie obiektów kubaturowych w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej cieków,
   e) minimalna odległość sytuowania nowej zabudowy, poza obiektami infrastruktury technicznej, 5,0 m od linii rozgraniczających drogi,
   f) do czasu rozwiązań systemowych w skali miasta, dopuszcza się realizację i utrzymanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, w dostosowaniu do realizowanego programu zagospodarowania i obowiązujących unormowań prawnych.

4) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska, w tym takich, których oddziaływanie przekracza granice posiadanej działki inwestorskiej,
   b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

IV.4.:
1-UKp
2-UKr

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) działalność produkcyjna,
   b) wieloprofilowe usługi komercyjne, w tym związane z obsługą rolnictwa,
   c) usługi publiczne.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego i technicznego,
   b) stacje paliw oraz zaplecze techniczne ruchu komunikacyjnego,
   c) parkingi ogólnodostępne i garaże wielokondygnacyjne
   d) funkcja mieszkaniowa w obiektach jako towarzyszące funkcji usługowej,
   e) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi, miejsca postojowe, garaże.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) ustala się obowiązek kształtowania zieleni urządzonej o funkcjach ochrony wizualno-sanitarnej od strony eksponowanych przestrzeni publicznych przy głównych ciągach komunikacyjnych,
   b) powierzchnia zabudowana obiektami, na wydzielonych działkach nie powinna przekraczać 50 % , a co najmniej 20 % ogólnej powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleń,
   c) wysokość budynków nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych,
   d) kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
   e) parkingi ogólnodostępne przy obiektach winne uwzględniać zadrzewienia,
   f) miejsca postojowe dla potrzeb usług i produkcji należy uwzględnić w ramach posiadanej działki,
   g) podziały terenu na działki odbywać się mogą w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami, a w szczególności działka powinna mieć ustalony dojazd wiążący się z układem dróg wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.
   h) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących oraz planowanych ulic.
4) Zakazy :
   a) zakaz realizacji inwestycji , której :
      (1) uciążliwość może przekraczać granice działki projektowanej inwestycji oraz stwarzać uciążliwość wobec otoczenia i innych nieruchomości ,
      (2) emisja zanieczyszczeń do powietrza i gruntu, powodowana działalnością projektowanej inwestycji, może spowodować przekroczenie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze i grunt określonych w obowiązujących aktach prawnych,
      (3) ograniczenie hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego,
   b) użytkowania terenu na cele związane ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych urządzeń i maszyn, substancji toksycznych lub łatwo palnych w ilościach mogących stanowić zagrożenie dla środowiska,
   c) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
   d) budowy zespołu garaży boksowych, nie związanych z podstawową usługą lub produkcją.

IV.5.:

1-UKr

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) wieloprofilowe komercyjne, związane z obsługą rolnictwa ,
   b) działalność produkcyjna związana z rolnictwem.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego i technicznego,
   b) funkcja mieszkaniowa w obiektach jako towarzyszące funkcji usługowej ,
   c) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
   b) miejsca postojowe dla potrzeb usług i produkcji należy uwzględnić w ramach posiadanej działki .
4) Zakazy :
   a) zakaz realizacji inwestycji , której :
      (1) uciążliwość może przekraczać granice działki projektowanej inwestycji oraz stwarzać uciążliwość wobec otoczenia i innych nieruchomości ,
      (2) emisja zanieczyszczeń do powietrza i gruntu, powodowana działalnością projektowanej inwestycji, może spowodować przekroczenie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze i grunt określonych w obowiązujących aktach prawnych,
      (3) ograniczenie hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego,
   b) użytkowania terenu na cele związane ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych urządzeń i maszyn, substancji toksycznych lub łatwo palnych w ilościach mogących stanowić zagrożenie dla środowiska,
   c) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 18

V – STREFA"Pw":

1-Pw
2-Pw

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny działalności wytwórczych, usługi i działalność produkcyjna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego i technicznego,
   b) funkcja mieszkaniowa w obiektach,
   c) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, garaże,
   d) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
   e) zieleń urządzona i izolacyjna.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów
   a) realizacja zagospodarowania wymaga stosowania przepisów rozdziału 4 niniejszej uchwały w odniesieniu do stref dziedzictwa kulturowego,
   b) działania na obiektach wpisanych do rejestru zabytków, wg oznaczeń rysunku plan wymagają uzgodnienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   c) adaptacja i dostosowanie istniejących obiektów, w tym usług, do liczby użytkowników, wielkości działki i możliwości uzbrojenia terenu,
   d) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
   e) utrzymanie wysokości istniejących budynków,
   f) zakaz realizacji inwestycji do czasu zbrojenia terenu,
4) Zakazy:
   a) utrzymanie i realizacja obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno-ściekowej,
   b) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska i bezpośredniego otoczenia.

VI – STREFA"P,S":

1- P,S
2- P,S
3- P,S
4- P,S

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny przemysłu i składów,
   b) tereny usługowo-produkcyjne,
   c) funkcja przemysłowa i składowa,
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego i technicznego,
   b) stacje paliw oraz zaplecze techniczne ruchu komunikacyjnego,
   c) parkingi ogólnodostępne i garaże wielokondygnacyjne,
   d) funkcja mieszkaniowa w obiektach jako towarzysząca funkcji usługowej,
   e) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu,
   a) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, garaże.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) utrzymanie istniejących zakładów wraz z adaptacją infrastruktury przemysłowej, w dostosowaniu do obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska
   b) możliwość wykorzystania istniejących obiektów i urządzenia terenu dla innych rodzajów funkcji przemysłowej lub usługowo-produkcyjnej pod warunkiem, że nie nastąpi pogorszenie stopnia oddziaływania na środowisko,
   c) dopuszcza się wymianę kubatury lub rozbiórkę obiektów oraz remonty i przebudowę istniejących zakładów w wyniku których może nastąpić ograniczenie oddziaływania na środowisko,
   d) wysokość nowej zabudowy - 20,0 m, z możliwością odstępstw wynikających z potrzeb technicznych realizowanego przedsięwzięcia,
   e) powierzchnia zabudowana obiektami, na wydzielonych działkach nie powinna przekraczać 50 % , a co najmniej 20 % ogólnej powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleń,
   f) ustala się obowiązek kształtowania zieleni urządzonej o funkcjach ochrony wizualno-sanitarnej od strony eksponowanych przestrzeni publicznych przy głównych ciągach komunikacyjnych,
   g) kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
   h) parkingi ogólnodostępne przy obiektach winne uwzględniać zadrzewienia,
   i) miejsca postojowe dla potrzeb usług i produkcji należy uwzględnić w ramach posiadanej działki,
   j) podziały terenu na działki odbywać się mogą w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami, a w szczególności działka powinna mieć ustalony dojazd wiążący się z układem dróg wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
   k) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących oraz planowanych ulic.
4) Zakazy :
   a) realizacja inwestycji , której :
      (1) uciążliwość może przekraczać granice działki projektowanej inwestycji oraz stwarzać uciążliwość wobec otoczenia i innych nieruchomości ,
      (2) emisja zanieczyszczeń do powietrza i gruntu, powodowana działalnością projektowanej inwestycji, może spowodować przekroczenie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze i grunt określonych w obowiązujących aktach prawnych,
      (3) ograniczenie hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego,
   b) użytkowanie terenu na cele związane ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych urządzeń i maszyn, substancji toksycznych lub łatwo palnych w ilościach mogących stanowić zagrożenie dla środowiska,
   c) użytkowanie inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
   d) budowa zespołów garaży boksowych, nie związanych z podstawową usługą lub

produkcją.

§ 20

VII- STREFA „ZC":

1-ZC
2-ZC

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny cmentarza.
2) Przeznaczenia uzupełniające:
   a) obiekty towarzyszące funkcji podstawowej,
   b) zieleń urządzona,
   c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) przy realizacji zagospodarowania obowiązuje zachowanie przepisów rozdziału 4 niniejszej uchwały w odniesieniu do stref „K4" i „K5",
   b) zakaz likwidacji wartościowego drzewostanu, poza cięciami sanitarnymi,
   c) ochrona nagrobków o wartości historycznej.

§ 21

VIII- STREFA „ZI":

1-ZI
2-ZI
3-ZI,KS
4-ZI
5-ZI
6-ZI
7-ZI
8-ZI

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny zieleni istniejącej wysokiej i niskiej.
2) Przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne:
   a) zieleń urządzona,
   b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu
   c) parking w granicach 3-ZI,KS.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) przy realizacji zagospodarowania obowiązuje zachowanie przepisów rozdziału 4 niniejszej uchwały w odniesieniu do, oznaczonych w rysunku planu, stref ochrony dziedzictwa kulturowego,
   b) zakaz likwidacji wartościowego drzewostanu, poza cięciami sanitarnymi.

§ 22

IX- STREFA „ZP":

1-ZP
2-ZP
3-ZP

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) zieleń urządzona .
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
   a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   b) istniejąca zabudowa usługowa.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) w odniesieniu do 1-ZP obowiązują przepisy rozdziału 4 niniejszej uchwały dotyczące stref „A2" i „OW" ,
   b) działania na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków – figura św. Jana Nepomucena po uzgodnieniu Śląskiego wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   c) zagospodarowanie zielenią urządzoną wzbogaconą elementami małej architektury,
   d) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, poza istniejącą zabudową w obrębie 2-ZP.

§ 23

X - STREFA „ZE":

1-ZE÷
14-ZE

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny łąk i pastwisk, zieleni niskiej i wysokiej wzdłuż cieków wodnych i obniżeń terenowych.
1) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:

a) zieleń śródpolna, urządzenia melioracyjne, cieki wodne,
b) gospodarcze drogi dojazdowe,
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk,
b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu, których powierzchnia działki nie może przekraczać 0,5 ha w części jednego konturu położonego na gruntach III kl. bonitacyjnej oraz 1,0 ha w części położonej na gruntach IV kl,
c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.

4) Zakazy:
a) lokalizacja obiektów i urządzeń kubaturowych nie związanych z obsługą infrastruktury technicznej,
b) składowanie odpadów i nieczystości,
c) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień,
d) prowadzenie działalności w sposób powodujący zanieczyszczenia wód i cieków wodnych.

§ 24

XI - STREFA „SR-M":

SR-M

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) tereny upraw polowych z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
b) wewnętrzne drogi dojazdowe,
c) zieleń przydomowa.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
a) realizacja zabudowy mieszkaniowo- usługowej zgodnie z przepisami § 13 niniejszej uchwały.

§ 25

XII - STREFA „SR-E" :

1-SR-E÷ 20-SR-E

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) tereny upraw polowych.

2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
a) zieleń śródpolna, urządzenia melioracyjne, cieki wodne,
b) gospodarcze drogi dojazdowe,
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) utrzymanie zespołów pól uprawnych,
b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu, których powierzchnia działki nie może przekraczać 0,5 ha w części jednego konturu położonego na gruntach III kl. bonitacyjnej oraz 1,0 ha w części położonej na gruntach IV kl,
c) prowadzenie działalności w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i cieków wodnych,
d) uwzględnienie zasad ochrony przeciw powodziowej.

4) Zakazy:
a) lokalizacja obiektów i urządzeń kubaturowych nie związanych z obsługą infrastruktury technicznej,
b) składowanie odpadów i nieczystości,
c) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

§ 26

XIII – STREFA „SR-I":

1-SR-I
2-SR-I

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) tereny upraw ogrodniczych

3-SR-I

b) tereny ogrodów działkowych.

2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia związane z produkcją ogrodniczą i sadowniczą,
   b) gospodarcze drogi dojazdowe,
   c) urządzenia i sieci uzbrojenia,
3) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i urządzeń kubaturowych nie związanych z obsługą infrastruktury technicznej,
   b) składowanie odpadów i nieczystości,
   c) prowadzenie działalności w sposób powodujący zanieczyszczenia wód i cieków wodnych,
   d) realizacja zabudowy nie związanej z funkcją podstawową.

§ 27

XIV – STREFA „W":

W

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) cieki wodne, stawy, mała retencja,
   b) zieleń przybrzeżna.
2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) prowadzenie działalności w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód,
   b) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
3) Zakazy:
   a) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i innych.

§ 28

XV – STREFA „RL:

1-RL
2-RL
3-RL

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny lasów i zieleni wysokiej –strefa zieleni chronionej.
2) Zakazy:
   a) nieuzasadniona likwidacja drzewostanu,
   b) lokalizacja zabudowy kubaturowej .

§ 29

XVI- STREFA „KS":

1-KS
2-KS

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny zaplecza komunikacji samochodowej: parkingi, garaże.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
   b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
   c) nieuciążliwe usługi komercyjne w obrębie terenu –KS
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna,
   b) w obrębie 1–KS sposób zagospodarowania i użytkowania terenu w strefach przyległych do terenów podlegających ochronie akustycznej wymaga dostosowania do aktualnych przepisów prawnych w zakresie ochrony przed hałasem: wzdłuż granic z działką sąsiadującej szkoły i ulicą Wilkowicką urządzenie zielenią dla celów ochrony wizualno-sanitarnej,
   c) sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od zewnętrznego krawężnika ulicy Wilkowickiej oraz min. 4,0 m od innych ciągów komunikacyjnych.

§ 30

XVII – STREFA „It":

XI.1.:

1-It

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny infrastruktury technicznej związane z obsługą gospodarki wodno-ściekowej.
   b) lokalna oczyszczalnia ścieków sanitarnych.
2) Przeznaczenia dopuszczalne i uzupełniające:
   a) Komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe,
   b) Zieleń izolacyjna.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) Uciążliwość realizowanej inwestycji nie może przekraczać granic działki inwestorskiej,
   b) wzdłuż granic terenu urządzenie zielenią izolacyjną wysoką i niską dla ochrony wizualno-sanitarnej: zastosowanie gatunków szybko rosnących, odpornych na zanieczyszczenia gazowe i pyłowe z dużą powierzchnią liści i znaczącym udziałem gatunków zimozielonych,
   c) zrzucane ścieki oczyszczone do odbiorników naturalnych muszą spełniać wymogi określone w aktualnie obowiązujących aktach prawnych i nie mogą wpływać na pogorszenie jakości wód potoków oraz obniżenie klasy czystości wód.
   d) na terenie oczyszczalni dopuszcza się jedynie okresowe składowanie osadów; postępowanie z wytworzonymi osadami i odpadami z uwzględnieniem rozwiązań gospodarki osadowej i odpadowej na terenie całej gminy oraz zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
   e) ustala się obowiązek stosowania w trakcie realizacji i eksploatacji oczyszczalni technologii pozwalających na ochronę środowiska przyrodniczego i otoczenia przed:
      (1) zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności poprzez uszczelnienie składowiska osadów oraz stosowanie nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg, placów manewrowych i parkingów, podczyszczanie i odprowadzanie ścieków z nawierzchni komunikacyjnych przed wprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych,
      (2) skażeniem gleby,
      (3) uciążliwościami zapachowymi, emisją zanieczyszczeń gazowych i mikroorganizmów do atmosfery,
      (4) emisją hałasu.

XI.2:

2-It

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny infrastruktury technicznej związane z obsługą gospodarki wodno-ściekowej – wieża ciśnień.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
   b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.

§ 31

GRUPA „O" - KOMUNIKACJA JAKO PRZESTRZENIE PUBLICZNE

01
GP2/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) droga główna, obwodnica w ciągu drogi krajowej nr 94.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) linie rozgraniczające drogi łącznie ze zbiorczymi drogami gospodarczymi oraz urządzeniami ochrony środowiska, w tym zieleń izolacyjna (ekrany) min. 70,0 m,
   b) z uwagi na ochronę terenów mieszkaniowo - usługowych i konfiguracje terenów, obwodnica na odcinku do Pisarzowic do doliny Potoku Toszeckiego ma być

realizowana w wykopie,
c) skrzyżowanie z drogą 01G1/2 (droga wojewódzką nr 907) dwupoziomowe, przy założeniu utrzymania poziomu drogi wojewódzkiej,

4) Zakazy:
a) realizacja drogi bez przeprowadzenia jej w wykopie i dwupoziomowego skrzyżowania z drogą 01G1/2 (droga wojewódzką nr 907),
b) realizacja drogi bez urządzeń z zakresu ochrony środowiska, w tym oczyszczania ścieków deszczowych i zabezpieczenia przed sytuacjami awaryjnymi.

01G1/2

1)Przeznaczenia podstawowe:
a) droga główna, istniejąca ulica Dworcowa - droga wojewódzka nr 907 .
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) utrzymanie min. linii rozgraniczających, wg istniejącego stanu własności terenów,
b) min. odległości sytuowana nowej zabudowy 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

02G1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) droga główna, istniejąca ciąg ulic Gliwicka –Strzelecka, droga krajowa nr 94.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) utrzymanie min. linii rozgraniczających, wg istniejącego stanu własności terenów,
b) min. odległości sytuowana nowej zabudowy 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

03G1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) droga główna, istniejąca ul.Wielowiejska
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) utrzymanie min. linii rozgraniczających, wg istniejącego stanu własności terenów,
b) min. odległości sytuowana nowej zabudowy 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

01 Z1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) droga zbiorcza, istniejąca ulica Wilkowicka.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) utrzymanie linii rozgraniczających, wg istniejącego stanu własności terenów,
b) minimalne linie zabudowy 20,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

01 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
a) ulica M. Konopnickiej - droga lokalna
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
a) ciągi uzbrojenia terenu,
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) utrzymanie linii rozgraniczających, wg istniejącego stanu własności terenów,
b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

02 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) ulica Górnośląska- droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) utrzymanie linii rozgraniczających, wg istniejącego stanu własności terenów,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

03 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) ulica Morcinka- droga lokalna.
3) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) szerokość linii rozgraniczających od 12,0 do 15,0 m wg oznaczeń rysunku planu,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

04 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) ulica Mickiewicza- droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) szerokość linii rozgraniczających min 15,0 m wg oznaczeń rysunku planu,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

05 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) ulica Eichendorffa - droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) szerokość linii rozgraniczających min 12,0 m wg oznaczeń rysunku planu,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

06 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) istniejąca ulica Reymonta i jej projektowane przedłużenie o funkcji drogi lokalnej.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) szerokość linii rozgraniczających min 12,0 m wg oznaczeń rysunku planu,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

07 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) istniejąca ulica Wąska i jej projektowane przedłużenie o funkcji drogi lokalnej.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) szerokość linii rozgraniczających min 12,0 m wg oznaczeń rysunku planu,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

08 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) ulica – projektowana droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia tereny,
   b) ciąg pieszy i rowerowy.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) szerokość linii rozgraniczających min 20,0 m wg oznaczeń rysunku planu,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

09 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) ulica – projektowana droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia teren.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) szerokość linii rozgraniczających min 12,0 m wg oznaczeń rysunku planu,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

010 L1/2

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) ulica – projektowana droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciągi uzbrojenia tereny.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) szerokość linii rozgraniczających min 15,0 m wg oznaczeń rysunku planu,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

01 D1/2÷ 022 D1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) drogi dojazdowe,
   b) dojazdy gospodarcze.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) uzbrojenie terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów
   a) porządkowanie i modernizacja istniejących ciągów dróg dojazdowych,
   b) linie rozgraniczające 10,0 m z dopuszczeniem przewężeń w rejonie istniejących utrwalonych ogrodzeń, wg istniejącego stanu własności terenów,
   c) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 4,0 m od linii rozgraniczających drogi.

Dx1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) drogi w obrębie starego miasta,
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) uzbrojenie terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów
   a) utrzymanie historycznego układu dróg i placów.

ROZDZIAŁ 6: **Zasady i warunki podziału terenów na działki**

§ 32

1. Podziały terenów działki budowlane, mogą być dokonywane przy spełnieniu następujących warunków:
   1) jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany granic nieruchomości, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości,

2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem ulicy oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie następuje przy uwzględnieniu tych warunków.

2. Dokonywanie podziałów, o których mowa w ust. 1, wymaga stosowania przepisów w zakresie: gospodarki nieruchomościami i ochrony przeciwpożarowej.

§ 33

1. Podziały terenów położonych w strefie „I" i oznaczonych symbolami: MU, MwU mają być dokonywane w oparciu o wydzielony liniami rozgraniczającymi układ komunikacji drogowej.
2. Minimalne wielkości działek dla nowej (lub z wydzielonych istniejących zabudowanych działek) zabudowy jednorodzinnej:
   - 250 m^2 dla zabudowy zwartej,
   - 350 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
   - 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   - 900 m^2 dla zabudowy zagrodowej.
3. Minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy: wolnostojącej -18,0 m, bliźniaczej -14,5 m.
4. Nie limituje się powierzchni i szerokości działek istniejących,
5. Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali wiejskiego krajobrazu.

ROZDZIAŁ 7: **Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu**

§ 34

1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się strefę uzbrojenia terenu, która obejmuje wszystkie tereny wymienione w pkt: I, II.
2. Ustala się, że w ramach stref, o których mowa w ust. 1, tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę:
      z wodociągu grupowego Toszek, Bycina, Pniów. Kierunki zasilania przedstawiono na rysunku pomocniczym Nr 2 - oznaczenie symbolem „W",
   2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
      poprzez wymagający realizacji system kolektorów sanitarnych i budowę oczyszczalni ścieków. Dostosowanie systemu do zlewni. Lokalizacja dwóch oczyszczalni po południowo-wschodniej i południowo-zachodniej części miasta oraz w rejonie zabudowy wielorodzinnej po północnej stronie drogi krajowej. Kierunki odprowadzania ścieków sanitarnych, przedstawiono na rysunku pomocniczym Nr 2 - oznaczenie symbolem „Ks" i „Ko".
   3) kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki deszczowe:
      poprzez wydzieloną sieć kolektorów do odbiorników naturalnych. Odprowadzanie ścieków deszczowych z posesji prywatnych, w przypadku braku możliwości budowy sieci kolektorów deszczowych do najbliższego cieku naturalnego lub do studzienek chłonnych. Kierunki odprowadzania ścieków deszczowych, przedstawiono na rysunku pomocniczym Nr 2 - oznaczenie symbolem „Kd".
   4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
      z istniejącej i projektowanej sieci 20 kV. Linie energetyczne 20 kV oznaczono na rysunku planu oraz na rysunku pomocniczym Nr 2 symbolem „ EN":
      Określa się realizację rozbudowy zaopatrzenia w energię elektryczną przy założeniu :
      - dostarczenia potrzebnej energii elektrycznej w ilości ok. 18812 MWh/r,
      - mocy maksymalnej w szczycie przyłączy P_{nn}= 3772 kW,
      - mocy maksymalnej w szczycie stacji transformatorowej P_{tr} = 3583 kW,
      - mocy maksymalnej w szczycie GPZ – tu = 3006 kW,
      - adaptacji istniejących stacji transformatorowych dostosowując moc tej stacji do aktualnych potrzeb, ze względu na duże odległości poszczególnych osad założono budowę 2 nowych stacji transformatorowych o mocy 250 kVA wraz z linią napowietrzną 20 kV oraz 8 stacji nowych stacji transformatorowych SN/ nn o mocy 400 kVA wraz z siecią kablową 20 kV.
      - ułożenia sieci kablowej niskiego napięcia na obszarze opracowania wraz z przyłączami do poszczególnych budynków. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających dróg wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

W planie przewiduje się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną, Przyjmuje się zasadę zaopatrzenia miasta z istniejącego systemu. Do rozdziału energii elektrycznej w okresie perspektywicznym dla odbiorców bytowo – komunalnych i rolnictwa przewiduje się adaptację istniejących stacji transformatorowych SN/nn, budowy 2 nowych stacji transformatorowych o mocy 250 kVA wraz z linią napowietrzną 20 kV oraz 8 stacji nowych stacji transformatorowych SN/ nn o mocy 400 kVA wraz z siecią kablową 20 kV.

5) zaopatrzenia w gaz:

Przewiduje się dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań. Ogólne godzinowe zapotrzebowanie gazu w okresie perspektywicznym dla miasta: na przygotowanie posiłków i ciepłej wody użytkowej - 830 m^3/h, na ogrzewanie budynków - 1390 m^3/h, razem - 2250 m^3/h. Zaopatrzenie z projektowanej stacji redukcyjno – pomiarowej P_W / P_S o przepustowości 3000 m^2/h w Boguszycach. Źródłem zaopatrzenia będzie istniejący gazociąg Ø 400 CN 6 ,4 MPa relacji Tworóg – Kędzierzyn Koźle. Na terenie zabudowy przewiduje się sieć gazową średnioprężną rozdzielczą ułożoną w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory R-10 na elewacji budynków. Zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, należy uwzględnić strefy ochronne dla gazociągów i urządzeń gazowniczych.

Kierunki zasilenia przedstawiono na rysunku pomocniczym Nr 2 i oznaczono symbolem „G".

6) zaopatrzenia w ciepło:

Potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii

W planie zakłada się realizację ucieplownienia 50% budownictwa w oparciu o gaz ziemny.

7) telekomunikacji:

Ogólne zapotrzebowanie miasta na stacje telefoniczne dla zabudowy bytowo - komunalnej wynosi: 3080 NN. Zakłada się rozbudowę central telefonicznych na obszarze gminy oraz sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów, ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wraz z podłączeniami do budynków. Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.

§ 35

1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, ogranicza się do czasu realizacji pełnego programu kanalizacji sanitarnej, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.
2. Dopuszcza się stosowanie sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie ważnego pozwolenia wodnoprawnego.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących oraz lokalizację nowych nie uwidocznionych w rysunku planu, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenów, (w tym stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne średniego, niskiego napięcia oraz przyłącza) przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych oraz uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości.

ROZDZIAŁ 8: **Przepisy końcowe i przejściowe**

§ 36

Na obszarze objętym planem w granicach jak określono w § 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek uchwalonego przez Radę Narodową Miasta i Gminy w Toszku Uchwałą Nr XI/50/79 z dnia 31 maja 1979 r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym WRN w Katowicach Nr 3 z 1980 r. poz.20 wraz późniejszymi zmianami tego planu oraz zmiany nr 1 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Toszku nr XXXIV/280/97 z dnia 18 listopada 1997 roku ogłoszoną w Dzienniku Województwa Katowickiego Nr 2 z dnia 22 stycznia 1998 r., poz. 15 i zmiany nr 7 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Toszku nr XXXIV/281/97 z dnia 18 listopada 1997 roku ogłoszoną w Dzienniku Województwa Katowickiego Nr 2 z dnia 22 stycznia 1998 r., poz. 16.

§ 37

1. Zgodnie z art.10 ust. i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 20% (słownie: dwadzieścia procent), służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości,

których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu. Ustalenie stawki dwudziestoprocentowej dotyczy nieruchomości położonych w granicach terenów wyróżnionych w rysunku planu indeksem „st".

2. Dla pozostałych terenów objętych planem, ustala się stawkę zerową.

§ 38

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 39

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

§ 40

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Toszku

PRZEWODNICZĄCY RADY

Diethard Mikosch

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH MIASTA TOSZEK WRAZ Z TERENAMI ROZWOJOWYMI

wykonany został przez S.C. Pracownię Urbanistyczną „PLAN" i obejmuje:

USTALENIA PLANU -stanowiące treść uchwały Rady Miejskiej w Toszku
RYSUNEK Z PLANU -stanowiący załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Toszku

mgr inż. Janusz Cubala – nr rejestracyjny wpisu na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów: KT-122/02
mgr inż arch. Ewa Wacowska – nr rejestracyjny wpisu na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów: KT-100/02
+ zespół projektowy.

Ze strony Urzędu Miasta i Gminy w Toszku przy sporządzaniu planu współdziałał:
inspektor - Paweł Zdrzałek

Toszek, styczeń 2003 r.

II SA/Gl 278/15 - Wyrok

Data orzeczenia	2015-07-03
Data wpływu	2015-03-20
Sąd	Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach
Sędziowie	Artur Żurawik Maria Taniewska-Banacka Rafał Wolnik /przewodniczący sprawozdawca/
Symbol z opisem	6150 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 6391 Skargi na uchwały rady gminy w przedmiocie ... (art. 100 i 101a ustawy o samorządzie gminnym)
Hasła tematyczne	Planowanie przestrzenne
Sygn. powiązane	II OSK 2556/15
Skarżony organ	Rada Miasta
Treść wyniku	Stwierdzono nieważność uchwały w części
Powołane przepisy	Dz.U. 1999 nr 15 poz 139; art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 27 ust. 1; Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia WSA Rafał Wolnik (spr.), Sędziowie Sędzia WSA Maria Taniewska-Banacka,, Sędzia WSA Artur Żurawik, Protokolant sekretarz sądowy Aleksandra Gumuła, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 lipca 2015 r. sprawy ze skargi "A." Sp. z o.o. w T. na uchwałę Rady Miejskiej w Toszku z dnia 28 stycznia 2003 r. nr IV/43/2003 w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 1. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części dotyczącej obszaru oznaczonego symbolem planu 2-UKr, 2. zasądza od Gminy Toszek na rzecz skarżącej Spółki kwotę 557 (pięćset pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadnienie

Rada Miejska w T. uchwałą z dnia [...]r., nr [...], w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta T., ustaliła przeznaczenie m.in. nieruchomości położonej w T. przy ul. [...] , oznaczonej numerami działek [...]oraz [...], której użytkownikiem wieczystym jest od roku [...] obecnie skarżąca "A" sp. z o.o. w T.. Zgodnie z treścią wspomnianej uchwały, nieruchomość ta została oznaczona symbolem 2-UKr. Dla terenu objętego tym symbolem, jako działalność podstawową dopuszczono możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej; wieloprofilowe usługi komercyjne, w tym związane z obsługa rolnictwa; usługi publiczne. Oprócz tego wprowadzono szereg zakazów, obejmujących:

- zakaz realizacji inwestycji, której uciążliwość może przekraczać granice działki; zakaz emisji zanieczyszczeń do powietrza i gruntu spowodowanych planowana inwestycją, których wartość stężeń może przekroczyć normy przyjęte w obowiązujących przepisach; ograniczenie hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego;

- zakaz użytkowania terenu na cele związane ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych urządzeń i maszyn, substancji toksycznych i łatwopalnych w ilościach mogących stanowić zagrożenie dla środowiska;

- zakaz użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną;

- zakaz budowy zespołu garaży boksowych nie związanych z podstawową usługa lub produkcją.

W dniu [...]r. do Urzędu Miejskiego w T. wpłynęło wezwanie skarżącej do usunięcia naruszenia prawa spowodowanego zaskarżoną uchwałą. W wezwaniu tym zarzucono naruszenie:

- art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego;

- art. 4 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 oraz art. 10 ust. 1 pkt 4 i 8 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, co miało polegać na sformułowaniu obowiązku nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi pracami ziemnymi (§ 10, § 12 i § 13 uchwały);

- art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. a) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zaniechanie zawiadomienia na piśmie o terminie wyłożenia planu właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny mógł zostać naruszony ustaleniami planu;

- art. 2 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 cyt. ustawy poprzez dopuszczenie możliwości finansowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ze środków innych niż budżetowe;

- art. 2 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez wskazanie w zaskarżonej uchwale sposobu ustalania wysokości budynku;

- art. 2 ust. 1 w związku z art. 10 ust. 1 pkt 6 i 8 przywołanej ustawy poprzez wprowadzenie w tekście uchwały pojęć niedookreślonych;

- § 21 i 23 w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. nr 100, poz. 908), poprzez wprowadzenie podwójnych norm zakazujących i nakazujących;

- art.18 ust.2 pkt 2a, pkt 4, pkt 6 i pkt 14 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez niedochowanie zgodności planu z przyjętym studium oraz niedochowanie ustawowych terminów w odniesieniu do wyłożenia projektu planu i prognozy skutków do publicznego wglądu;

- art. 22 Konstytucji RP w związku z art. 3 pkt 1 oraz art. 10 ust.1 pkt 10 ustawy poprzez ustanowienie zakazu użytkowania należącego do skarżącej terenu na cele związane ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych urządzeń i maszyn itp. pomimo, iż brak było podstaw do wprowadzenia tego rodzaju zakazu, a dotychczasowe przeznaczenie terenu przesądza o jego przemysłowym charakterze, a działalność polegająca na składowaniu i przetwarzaniu odpadów była prowadzona od [...] r.;

- art. 10 ust. 1 pkt 10 ustawy polegające na niedookreśleniu poprzez zaniechanie dookreślenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu pomimo, że treść uchwały przewidywała w związku z jej uchwaleniem istotne ograniczenia korzystania z nieruchomości objętych planem w sposób zgodny z ich dotychczasowym przeznaczeniem;

- art. 22 Konstytucji RP w związku z art. 25, 27, 29 i 30 ustawy o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wyłączenie możliwości prowadzenia na spornym terenie jakiejkolwiek działalności regulowanej przepisami w/w ustawy;

- art. 2, art. 7 art. 20 i art. 32 ust. 1 Konstytucji RP poprzez naruszenie zasady zaufania obywatela do państwa, co miało polegać na uniemożliwieniu realizacji zamierzonego przedsięwzięcia ze względu na zmianę prawa.

Wezwanie to nie zostało uwzględnione, a wobec tego skarżąca Spółka w ustawowym terminie wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach.

W skardze tej powołała te same argumenty, co w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa, wnosząc o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w całości i o zasądzenie od organu na jej rzecz kosztów postępowania sądowego. W obszernym uzasadnieniu skargi zaakcentowano, że od [...]r. na wskazanych wyżej nieruchomościach skarżąca Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na składowaniu i przetwarzaniu odpadów, złomu, zużytych urządzeń i maszyn, substancji toksycznych lub łatwopalnych jak również gromadzi odpady. Działalność ta była i jest prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz decyzje administracyjne zezwalające na prowadzenie tego rodzaju przedsięwzięcia. W [...]r., w toku postępowania w sprawie zezwolenia na wytwarzanie odpadów Burmistrz Toszka wydał opinię, zgodnie z którą tego rodzaju działalność jest niezgodna z treścią obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co skutkowało odmową wydania decyzji zezwalającej na wytwarzanie odpadów. W ocenie strony treść zapisów przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego narusza jej interes prawny, a w toku procedury zmierzającej do uchwalenia planu nie zawiadomiono jej w prawidłowy sposób (na piśmie) o wyłożeniu planu (art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. a ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Tymczasem projektowane w planie przeznaczenie terenu niewątpliwie ingeruje w przysługujące jej do nieruchomości prawo, ograniczając możliwość jej dalszego wykorzystywania w dotychczasowy sposób.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej oddalenie.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego naruszenia art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. a) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wskazał, że przepis ten ma zastosowanie w odniesieniu do tych podmiotów, których interes prawny może być naruszony poprzez takie a nie inne ustalenie przeznaczenia terenu w planie miejscowym. Tymczasem, w ocenie organu, sytuacja skarżącej nie ulega zmianie, a wobec tego nie można mówić w tym przypadku o naruszeniu interesu prawnego. Odnosząc się do pozostałych zarzutów skargi, organ również uznał je za niezasadnie i przedstawił argumentację na poparcie swojego stanowiska.

Na rozprawie w dniu 3 lipca 2015 r. pełnomocnik skarżącej, na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd wniosku o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w całości, wniósł o stwierdzenie jej nieważności w części oznaczonej symbolem 2-UKr. Z kolei pełnomocnik organu podtrzymał wniosek i stanowisko zawarte w odpowiedzi na skargę.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach zważył, co następuje:

Zdaniem składu orzekającego skarga musiała zostać uwzględniona w części odnoszącej się do działek, których użytkownikiem wieczystym jest skarżąca albowiem zaskarżona uchwała w tej części dotknięta była uchybieniami uzasadniającymi stwierdzenie jej nieważności.

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny podniesionych przez skarżącą zarzutów, a tym samym do kontroli zaskarżonej uchwały w tym zakresie, skontrolowania wymagała kwestia dopuszczalności skargi w świetle art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), zwanej dalej u.s.g.

Zgodnie z tym przepisem każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. W ocenie Sądu nie może ulegać wątpliwości, że przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym w sposób niezgodny z wolą jej właściciela lub użytkownika wieczystego, narusza interes prawny tego właściciela lub użytkownika. W niniejszej sprawie z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia. Jak wynika z treści księgi wieczystej Nr [...] (vide: [...]), skarżąca jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości. Była nim również w dacie uchwalania zaskarżonej uchwały. W sprawie pozostaje poza sporem, że nieruchomość ta jest położona w obszarze objętym zaskarżoną uchwałą. Zarówno z treści skargi, jak i z dołączonych do sprawy akt administracyjny wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że skarżąca sprzeciwia się zakazom wprowadzonym w odniesieniu do jej nieruchomości. Już sama ta okoliczność powoduje, że jej interes prawny został w tym zakresie naruszony ustaleniami zaskarżonej uchwały.

Rozważenia w świetle art. 101 ust. 1 u.s.g. wymagało również to, czy skarga została poprzedzona wezwaniem do usunięcia prawa i czy została wniesiona w terminie. Nie ulega wątpliwości, że pismo skarżącej z dnia [...]r. skierowane do Rady Miejskiej w T. było takim właśnie wezwaniem.

W tej sytuacji skarżącą uznać należy za legitymowaną do skutecznego wniesienia skargi na uchwałę w przedmiocie planu miejscowego w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g., zaś samą skargę - za dopuszczalną.

Przechodząc zatem do merytorycznej oceny zarzutów skargi za zasadny uznać należało zarzut naruszenia art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. a) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zaniechanie zawiadomienia na piśmie o terminie wyłożenia planu właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny mógł zostać naruszony ustaleniami planu.

Wskazać należy, że postępowanie planistyczne w niniejszej sprawie zostało wszczęte, było prowadzone i zostało zakończone podjęciem zaskarżonej uchwały w trybie i na zasadach określonych w obowiązującej wówczas ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), zwanej dalej u.z.p. Oznacza to, że normy zawarte w tej właśnie ustawie stanowią wzorzec kontroli jej legalności.

Przypomnieć zatem wypadnie, że zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 5 u.z.p. o terminie wyłożenia projektu planu należało zawiadomić na piśmie:

a) właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny mógł być naruszony ustaleniami planu,

b) właścicieli nieruchomości, od których mogła być pobrana opłata, o której mowa w art. 36 ust. 3,

c) osoby, których wnioski nie zostały uwzględnione w projekcie planu, uzasadniając odmowę ich uwzględnienia.

Użyty przez ustawodawcę zwrot "zawiadomienie na piśmie" należy rozumieć jako dostarczenie imiennie każdemu ze wskazanych w art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy podmiotów pisemnej informacji na temat terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wymogowi temu nie czyni zadość dokonanie ogłoszeń w miejscowej prasie oraz obwieszczeń w zwyczajowo przyjęty sposób, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 6 u.z.p. Stanowi to bowiem kolejną z czynności

wymienionych w powołanym przepisie, wykonywanych według określonej tą regulacją chronologii. Stąd też, zgodnie z tym co rozważono, dopiero po uzyskaniu potwierdzeń odbioru zawiadomień o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu organ wykonawczy gminy zobligowany był do dokonania wskazanego wyżej ogłoszenia oraz obwieszczenia (por. m.in. wyroki tut. Sądu z dnia 29 czerwca 2005 r., sygn. akt II SA/Gl 145/04 oraz z dnia 6 czerwca 2008 r., sygn. akt II SA/Gl 289/09).

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu otwierało możliwość złożenia zarzutu w terminie 14 dni po upływie terminu jego wyłożenia (art. 24 u.z.p.). Uprawnienie to stanowiło zaś istotny instrument ochrony praw właścicieli nieruchomości, których przeznaczenie w miejscowym planie miało ulec zmianie. Procedura zmiany planu musi zapewniać rzeczywistą, a nie tylko pozorną możliwość wpływania na rozwiązania przyjęte w uchwalonym planie. Wykluczenie wprowadzenia jakichkolwiek sugestii zmian do projektu sprawia, że gwarantowany ustawowo tryb rozwiązywania konfliktów między interesem gminy jako podmiotu prawa publicznego, a interesami członków wspólnoty samorządowej nie spełnia swej roli. Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej, a samą wspólnotą i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów. Pozbawienie strony możliwości aktywnego uczestniczenia w procedurze zmiany planu miejscowego godzi bowiem zarówno w prawo do zagospodarowania terenu w sposób określony przez ustawy i zasady współżycia społecznego (art. 3 pkt 1 u.z.p.), jak i w konstytucyjną zasadę działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP). Za takim rozumieniem przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym przemawia fakt, iż czynności wymienione w art. 18 ust. 2 pkt 5 tej ustawy mają, w założeniu, zagwarantować ochronę praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku przyjęcia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W rozpoznawanej sprawie sfera uprawnień użytkownika wieczystego została naruszona, gdyż zmianie uległo przeznaczenie użytkowanej nieruchomości w sposób ograniczający dotychczasowe uprawnienia. Zawiadomienie miało więc umożliwić mu wzięcie udziału w procedurze opracowywania projektu planu i zgłoszenie ewentualnych uwag co do jej projektowanego przeznaczenia. Poza tym należy mieć na względzie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, a zatem źródłem powszechnie obowiązującego prawa na terenie działania organu, który go ustanowił (art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Z tego też powodu tak ważne jest ścisłe przestrzeganie obowiązującej w tym zakresie procedury, tak co do poszczególnych etapów, jak i nawet kolejności.

Mając na uwadze powyższe obowiązkiem organu planistycznego było w niniejszej sprawie zawiadomienie skarżącej Spółki w trybie art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. a) u.z.p. Odnosząc się do odmiennych twierdzeń organu w tym zakresie należy stwierdzić, że wbrew tym twierdzeniom interes prawny użytkownika wieczystego, jako władającego nieruchomością, nie tylko mógł być naruszony ustaleniami, ale w istocie został nimi naruszony. Wprowadzenie bowiem zakazów dla jednostki planistycznej oznaczonej symbolem 2-UKr, których to zakazy nie były przewidziane w poprzednio obowiązującym porządku planistycznym, w sposób istotny wpływa na interes prawny właścicieli i władających terenem, którego zakazy te dotyczą.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że skarżąca Spółka nie została poinformowana na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w sytuacji, gdy zasadniczej zmianie miała ulec możliwość zagospodarowania nieruchomości położonej na terenie objętym zmianą planu. Tym samym nie został zachowany w procedurze planistycznej obligatoryjny wymóg pisemnego zawiadomienia, o którym mowa w art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. a) u.z.p.

Stwierdzone uchybienie stanowi istotne naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego, a wobec tego, że organ stanowiący gminy nie dostrzegł tego uchybienia, w konsekwencji skutkuje to nieważnością zaskarżonej uchwały w części odnoszącej się do naruszenia interesu prawnego skarżącej Spółki tj. w zakresie obszaru planu oznaczonego symbolem 2-UKr. Objęcie kontrolą pozostałych obszarów objętych zaskarżoną uchwałą przez pryzmat zarzutu naruszenia art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. a) u.z.p. stanowiłoby przekroczenie granic zaskarżenia i w efekcie naruszenie art. 134 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r., poz. 270 z późn. zm.), zwanej dalej p.p.s.a. (por. wyrok NSA z dnia 9 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 45/08).

Odnosząc się natomiast do pozostałych zarzutów skargi stwierdzić przyjdzie, że część z nich nie zasługiwała na uwzględnienie z uwagi na brak naruszenia interesu prawnego skarżącej w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g., a część okazała się niezasadna.

W ocenie Sądu nie naruszają interesu prawnego skarżącej te zapisy planu, które odnoszą się do innych terenów aniżeli przedmiotowa nieruchomość, w zakresie zakazów i ograniczeń wynikających z § 7 ust. 2, § 9 ust. 1 pkt 1 i 2, § 10, § 12, § 13 ust. 6 zaskarżonej uchwały. Z kolei ewentualne naruszenia w zakresie przekroczenia ustawowego upoważnienia poprzez dookreślenie sposobu wyliczania wysokości budynku, wprowadzenia pojęć niedookreślonych, nieprecyzyjnych, podwójnych norm nakazujących i zakazujących, nie stanowią w ocenie Sądu na tyle istotnego naruszenia, które skutkować by miało stwierdzeniem nieważności zaskarżonej uchwały. Wskazać w tym miejscu wypadnie, że zgodnie z art. 91 ust. 4 u.s.g. w przypadku nieistotnego naruszenia prawa organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwały lub zarządzenia, ograniczając się do wskazania, iż uchwałę lub zarządzenie wydano z naruszeniem prawa. Przez pryzmat tego właśnie przepisu należy oceniać charakter naruszeń, które w świetle art. 27 ust. 1 u.z.p. mogłyby powodować nieważność kontrolowanego aktu. Tego rodzaju naruszenia w ocenie Sądu nie miały miejsca.

Zarzuty skargi dotyczące ograniczenia w prowadzeniu działalności, braku uwzględnienia dotychczasowego przeznaczenia terenu, jak również naruszenia zasady zaufania obywatela do państwa, wobec podjętego przez Sąd rozstrzygnięcia, pozostają bez znaczenia dla wyniku sprawy w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2-UKr. Z kolei w odniesieniu do pozostałych terenów nie zasługiwały na uwzględnienie z uwagi na brak naruszenia interesu prawnego skarżącej.

Z tych wszystkich powodów Wojewódzki Sąd Administracyjny orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. O kosztach postępowania, które sprowadzają się do wpisu od skargi i kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 200, art. 205 § 1 oraz art. 209 p.p.s.a.

Wskazać jeszcze wypadnie, że powołane w uzasadnieniu orzeczenia sądów administracyjnych są dostępne w internetowej bazie orzeczeń NSA na stronie: http://orzeczenia.nsa.gov.pl