UCHWAŁA NR IX/107/2019
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Toszka

RADA MIEJSKA W TOSZKU

Uchwala, co następuje:

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek, przyjętego uchwałą XXVIII/195/2016 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 30 listopada 2016 r. i uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek zwany dalej „planem" obejmuje obszar w granicach określonych na załącznikach graficznych w skali 1:1000, będących integralną częścią niniejszej uchwały, które otrzymują numerację odpowiednio od nr 1 do nr 9.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie:

1) tekstowej – treść niniejszej uchwały, określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;
2) graficznej – rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek" – załącznik od nr 1 do nr 9 uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały, niestanowiącymi ustaleń planu, są również załączniki zawierające:

1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Toszku o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu – załącznik nr 10 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Toszku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 11 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do części graficznej planu.

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska i przyrody;
4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) Rozdział 5 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
6) Rozdział 6 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
7) Rozdział 7 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

3. W obszarach objętych planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) obszarów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz stref ochronnych ujęć wody;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) obiektów i granic obszarów podlegających ochronie na mocy o ochronie przyrody;

6) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;

7) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

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

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Toszku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego granice określono w § 1 uchwały;

3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);

4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;

6) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające (tj. stanowiące co najmniej 51% powierzchni) na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię:

   a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,

   b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;

9) **wysokości zabudowy –** należy przez to rozumieć:

   a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2017r., poz. 2285),

b) wysokość budowli, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 730) mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczbowy, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; nie dotyczy kondygnacji podziemnych;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętego inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;

12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;

13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z małą architekturą;

14) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w wolnostojących budynkach usługowych lub wbudowanych lokalach użytkowych, w których prowadzona jest działalność służąca obsłudze ludności i zaspokajaniu jej potrzeb, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i z wykluczeniem działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz baz logistyczno – transportowych;

15) **usługach podstawowych –** należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, urzędów pocztowych oraz usługi bytowe, jak np. szewc, fryzjer, krawiec, pralnie, zakłady fotograficzne, wypożyczalnie dvd, punkty kserograficzne, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w wolnostojących lub wbudowanych lokalach użytkowych;

16) **rzemiośle –** należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1285 z późn. zm.);

17) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

18) **strefie –** należy przez to rozumieć wydzielony obszar, określony na rysunku planu, w granicach którego obowiązują łącznie z pozostałymi ustaleniami planu szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu;

19) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

§ 5. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

~~3) obowiązujące linie zabudowy;~~

4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;

~~5) wykaz stanowisk archeologicznych objętych ochroną~~;

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia określają:

1) symbole cyfrowe wskazują na kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach danego obszaru;

2) symbole literowe identyfikują tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:

~~a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności,~~

b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) R – tereny rolnicze,

~~e) ZU – tereny zieleni urządzonej,~~

f) KDG – tereny dróg publicznych – ulice główne,

g) KDZ – tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,

h) KDL – tereny dróg publicznych – ulice lokalne,

i) KDD – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,

3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:

~~a) granica administracyjna gminy,~~

b) sieć napowietrzna elektroenergetyczna 20 kV,

4) oznaczenia terenów, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych:

~~a) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”,~~

~~b) strefa „E”2 – ochrony ekspozycji,~~

c) stanowiska archeologiczne,

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem następujących wymogów:

1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych w granicy działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowana zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;

4) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu;

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody:

2. W obszarze planu ustala się:

1) zakazy:

a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi MW, MU ~~i MN,~~ za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,

c) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz działalności związanej z wytwarzaniem, magazynowaniem, odzyskiem, unieszkodliwianiem odpadów i gospodarowaniem odpadami;

2) dopuszczenia:

a) realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MW, MU,

c) lokalizacji istniejących, w dniu wejścia w życie planu, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje.

3. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

1) nakazy:

a) zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, w tym prowadzenia działań inwestycyjnych na obszarze zdrenowanym w sposób niepowodujący trwałego przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,

b) stosowania szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych wraz z osadnikami dla miejsc postojowych, parkingów, placów i garaży,

c) stosowania zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 20;

2) dopuszczenia:

a) korekty naturalnego spływu wód opadowych, dla celów zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu,

b) kanalizowania miejsc okresowych spływów wód opadowych;

3) zakaz zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

4. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

1) nakaz zaopatrzenia w ciepło w oparciu o własne i lokalne źródła energii;

2) dopuszczenie stosowania zdalczynnych systemów grzewczych;

3) dopuszczenie termomodernizacji budynków na całym obszarze objętym planem.

5. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów stałych, jako:

1) sytuowanych w sposób estetycznie wkomponowany w otoczenie,

2) osłoniętych od strony przestrzeni ogólnodostępnych,

3) zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych;

6. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r., poz. 452) - dla wszystkich pozostałych terenów w obszarze objętym planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

1) poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2019 r., poz. 452);

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się uzupełnienie lub wymianę zdegradowanego drzewostanu oraz innych elementów zieleni.

9. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne, znajdujące się w ewidencji stanowisk archeologicznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, chronione na mocy obowiązujących przepisów z zakresu ochrony zabytków. Utrzymuje się ochronę konserwatorską następujących stanowisk: ***Wykaz stanowisk archeologicznych***

Nr stan. w obrębie obszaru AZP	Nr stan. w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna, kulturowa
obszar 94-43			
14	15	ślad osadnictwa	kultura łużycka
17	18	ślad osadnictwa	X-XIII w.
18	19	ślad osadnictwa	neolit
obszar 94-42			
23	3	ślad osadnictwa	pradzieje

2. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych, w tym przekładki i realizacja podziemnych ciągów infrastruktury technicznej, winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i przepisów odrębnych.

~~3. Na załączniku nr 3 tereny z przeznaczeniem 3 ZU znajdują się częściowo w strefie Pośredniej Ochrony Konserwatorskiej „B” – i jako tereny zieleni urządzonej nie do zabudowy – szczególnych zapisów nie ustala się.~~

~~4. Na załączniku nr 4 tereny z przeznaczeniem MN znajdują się w strefie Konserwatorskiej Ochrony Ekspozycji „E”, dla strefy ustala się: ochronę widokową krajobrazu. Obowiązuje wymóg dostosowania skali i formy nowej zabudowy do historycznego otoczenia, z zachowaniem i podkreśleniem istniejących linii widokowych.~~

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Kąt położenia wydzielanej granicy działki w stosunku do istniejącego lub nowo wydzielonego pasa drogowego w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek gruntu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1) MU, ~~MN~~:

a) zabudowa wolnostojąca: min. 500,0 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m,

b) zabudowa bliźniacza: min. 400,0 m^2 (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 14,0 m,

c) zabudowa szeregowa: min. 300,0 m^2 (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 6,0 m;

4. Dla terenów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek nie ustala się.

Rozdział 6.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

~~**§ 10.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.**~~

~~2. Ustala się:~~

~~1) przeznaczenie – podstawowe: – zabudowa – mieszkaniowa – jednorodzinna – (wolnostojąca, – bliźniacza i szeregowa), zabudowa zagrodowa, – zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:~~

a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu;

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze,

b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

c) zieleń urządzona,

3. Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) wyznacza się odległości obowiązujących linii zabudowy od linii rozgraniczających teren:

- 4 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: do wys. 12,0 m oraz z dopuszczeniem podpiwniczenia,

b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 4,0 m,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0m;

5) dachy:

a) o symetrycznym układzie połaci dwu i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia od 15º do 45º dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 12º do 35º dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2º,

b) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, kopertowych i płaskich dla budynków nawiązujących do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy,

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczna lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15º dopuszcza się pokrycia bitumiczne;

6) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;

7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

8) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo - usługowych (kiosków, budek, baraków),

b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 17.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 17 MU.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa zagrodowa, zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:

a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze,

b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

c) zieleń urządzona,

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:

- od 1 do 17 MU, od 2,5 m do 10,0 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wys. 12,0 m oraz z dopuszczeniem podpiwniczenia,

b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 4,0 m,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m z dopuszczeniem do 25,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją;

5) dachy:

a) o symetrycznym układzie połaci dwu i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia od 15^{o} do 45^{o} dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 12^{o} do 35^{o} dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2^{o},

b) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, kopertowych i płaskich dla budynków nawiązujących do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy,

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczna lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15^{o} dopuszcza się pokrycia bitumiczne;

6) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;

7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

8) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),

b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów MU zgodnie z § 17.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 MW.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:

a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

b) zieleń urządzona,

3. Dla terenów zabudowy ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:

- od 1 do 2 MW, - 6 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

- 3 MW, - 10 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 10,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wys. 16,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia,

b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 5,0 m,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m z dopuszczeniem do 25,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją;

5) dachy:

a) o symetrycznym układzie połaci dwu i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia od 15^{o} do 45^{o} dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 12^{o} do 35^{o} dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2^{o},

b) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, kopertowych i płaskich dla budynków nawiązujących do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy,

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczna lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15^{o} dopuszcza się pokrycia bitumiczne;

6) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

7) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),

b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;

8) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 17.

§ 13. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1-3 R.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych i polowych, użytków zielonych oraz zieleni naturalnej stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 6,0 – 8,0 m,

b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej) na gruntach rolnych do 25,0 m.

~~**§ 14.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 ZU.**~~

~~2. Ustala się:~~

~~1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w tym: tereny parków, skwerów, wraz z zagospodarowaniem funkcjonalnie związanym z terenem:~~

~~a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,~~

~~b) oświetlenie,~~

~~c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;~~

~~2) przeznaczenie dopuszczalne:~~

~~a) place zabaw,~~

~~b) tereny sportu i rekreacji,~~

~~c) ciągi komunikacyjne.~~

~~3. Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:~~

~~1) dla terenów 1 – 3 ZU linii zabudowy nie ustala się;~~

~~2) dla terenów 1 – 3 ZU obowiązują następujące wskaźniki:~~

~~a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,~~

~~b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,~~

~~c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90 % powierzchni działki budowlanej,~~

~~d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;~~

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

1) teren drogi publicznej głównej: **KDG**;

2) teren drogi publicznej zbiorczej: **KDZ;**

3) teren drogi publicznej lokalnej: **1 – 3 KDL;**

4) teren drogi publicznej dojazdowej: **1 – 8 KDD**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) lokalizacja ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji ulicy;

2) niezbędna infrastruktura.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

2) parkingi;

3) place manewrowe;

4) zieleń izolacyjna i towarzysząca, w postaci dekoracyjnych drzew i krzewów, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;

5) sieci infrastruktury technicznej;

6) przepusty wodne.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych KDG, KDZ, KDL, KDD;

2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów ulic istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;

3) na terenie zabudowanym utrzymuje się istniejące szerokości dróg publicznych i wewnętrznych, linie rozgraniczające dróg w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 16. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) teren drogi publicznej klasy **G** – głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG,** fragment drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu:

- KDG - od 20,0 m do 25,0 m,

2) teren drogi publicznej klasy **Z** – zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ,** fragment drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu:

- KDZ - od 4,0 m,,

3) tereny dróg publicznych klasy **L** – lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-3 KDL,** fragment drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1 KDL - od 2,6 m do 6,3 m,

- 2 KDL - od 12,0 m do 24,0 m,

- 3 KDL - 4,0 m,

4) tereny dróg publicznych klasy **D** – dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-8 KDD,** fragment drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1 KDD - 10,0 m,

- 2 KDD - od 12,0 m do 18,0 m,

- 3 KDD - od 12,0 m do 24,0 m,
- 4 KDD - od 12,0 m do 24,0 m,
- 5 KDD - od 11,0 m do 23,0 m,
- 6 KDD - od 11,0 m do 23,0 m,
- 7 KDD - od 8,0 m do 24,0 m,
- 8 KDD - od 9,9 m do 10,4 m,

§ 17. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

1) na terenach zabudowy ~~MN,~~ MU, MW – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
2) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług;
3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, jako nawierzchnię utwardzoną lub wliczoną w powierzchnię zabudowaną, bądź jako miejsca w garażach, przy czym plan dopuszcza stosowanie zarówno miejsc postojowych jako elementów zagospodarowania terenu, jak również miejsc postojowych w garażach, z obowiązkiem zachowaniem wskaźników, o których mowa w pkt 1 – 2).

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej w oparciu o sieć wodociągową oraz z lokalnych ujęć wody;
2) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej (w tym wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym);
3) pokrycie zapotrzebowania w wodę w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów; nowo projektowane przewody wodociągowe wyposażyć w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
4) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów sieci wodociągowych nakazuje się konieczność uwzględnienia zabezpieczenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

§ 19. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe;
2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych:
   a) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],
   b) linii napowietrznych oraz kablowych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],
   c) linii kablowych średniego napięcia [SN] - 20 kV, wraz z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy lub przełożenia, stosownie do potrzeb;
3) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe SN/nN na obszarze objętym planem oraz dopuszcza się ich przebudowę, modernizację lub przełożenie;
4) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowoprojektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych (szczegółowe ustalenie lokalizacji linii oraz stacji transformatorowych na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji);
5) na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;

6) dopuszcza się możliwość przebudowy i przełożenia linii elektroenergetycznych.

§ 20. Ustala się zasady w zakresie systemu odprowadzania ścieków – kanalizacja sanitarna i deszczowa:

1) utrzymuje się indywidualne i zbiorcze systemy kanalizacji odprowadzania i oczyszczania ścieków, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;

2) ustala się budowę nowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących zbiorczych kolektorów sanitarnych i przepompowni ścieków, a także budowę i rozbudowę przyłączy sieci kanalizacyjnej oraz ich bieżące remonty;

3) ustala się docelową realizację sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej zbiorczej miejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych (poza granicami opracowania);

4) dopuszcza się, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, lokalizacji inwestycji pod warunkiem wyposażenia ich w indywidualne, wysokosprawne urządzenia do oczyszczania ścieków (oczyszczalnie indywidualne, grupowe); dopuszcza się również stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;

6) nakazuje się retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach na wodę deszczową zlokalizowanych w obrębie działek inwestora oraz stosowanie retencji kanałowej, przy jednoczesnym podłączeniu do kanalizacji deszczowej;

7) dopuszcza się kanalizowanie okresowych miejsc spływu wód opadowych;

8) nakazuje się prowadzenie nowych kolektorów i sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie ich poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowo projektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;

2) nakazy:

a) budowa, przebudowa i rozbudowa sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,

b) budowa i rozbudowa sieci gazowej, w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:

a) indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w energię cieplną,

b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię cieplną;

2) dopuszcza się budowę magistrali cieplnej, a także ułożenie sieci c.o.;

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi systemów telekomunikacji:

1) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z wykluczeniem linii napowietrznych;

2) nakazuje się prowadzenie sieci linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego, poza granicami linii rozgraniczających dróg i ulic;

3) konieczność umieszczania urządzeń infrastruktury telekomunikacji jako wbudowane w budynkach lub urządzeniach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym, lokalizowanie urządzeń stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych niekolidujących z innymi ustaleniami planu;

4) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej nowych operatorów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej i szerokopasmowego internetu.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 24. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: 30%

2. Stawki, o których mowa w ust. 1 stanowią podstawę pobierania jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

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

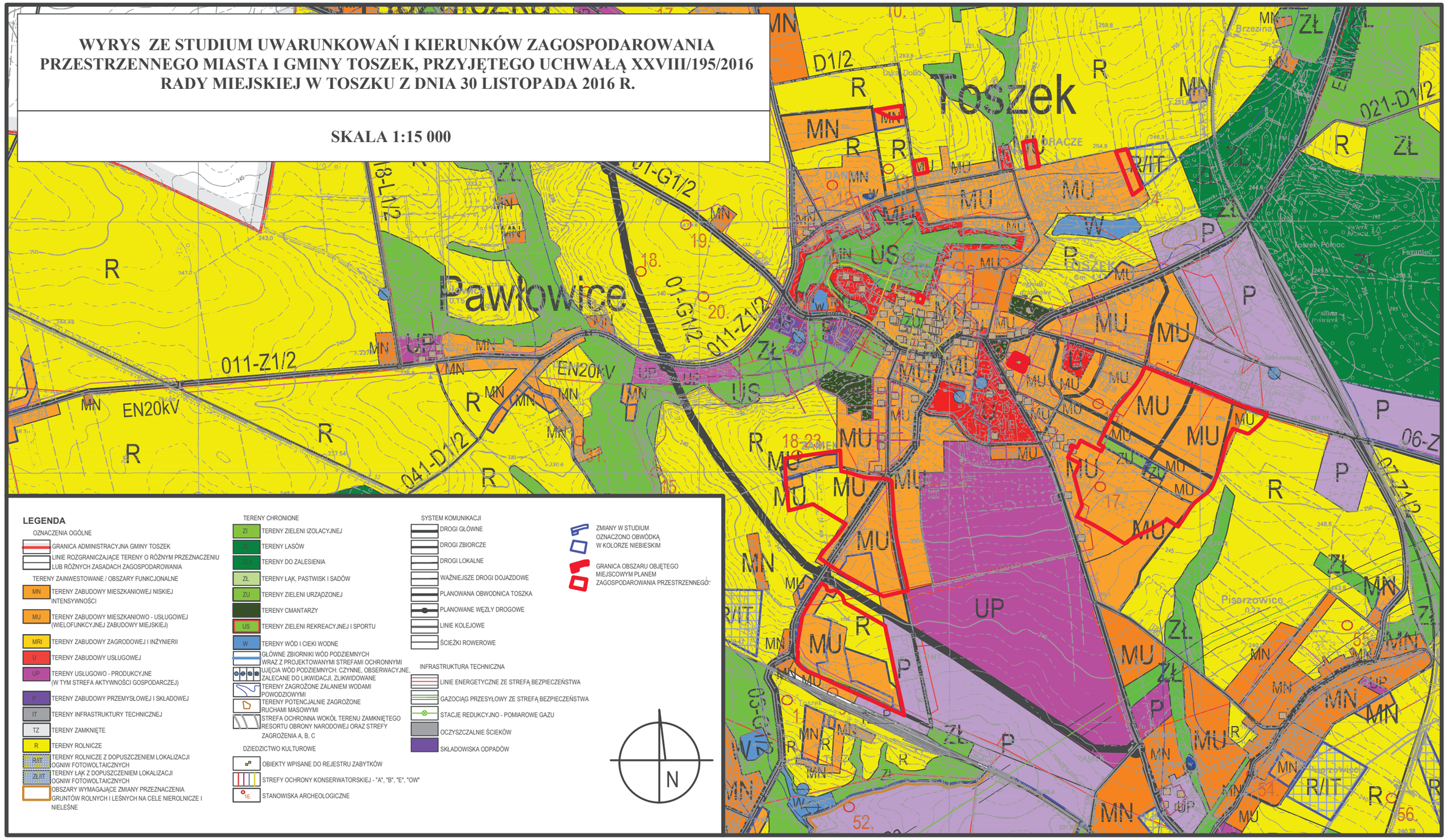
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Toszku

Tadeusz Kobiernik

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr IX/107/2019
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 26 czerwca 2019 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY TOSZEK, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ XXVIII/195/2016 RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU Z DNIA 30 LISTOPADA 2016 R.

SKALA 1:15 000



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY TOSZEK
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

TERENY ZAINWESTOWANE / OBSZARY FUNKCJONALNE
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY MIEJSKIEJ)
- MRI — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I INŻYNIERII
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP — TERENY USŁUGOWO - PRODUKCYJNE (W TYM STREFA AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ)
- P — TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ I SKŁADOWEJ
- IT — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TZ — TERENY ZAMKNIĘTE
- R — TERENY ROLNICZE
- R/IT — TERENY ROLNICZE Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH
- ZŁ/IT — TERENY ŁĄK Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH
- OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

TERENY CHRONIONE
- ZI — TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZL — TERENY LASÓW
- ZLZ — TERENY DO ZALESIENIA
- ZŁ — TERENY ŁĄK, PASTWISK I SADÓW
- ZU — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMANTARZY
- US — TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ I SPORTU
- W — TERENY WÓD I CIEKI WODNE
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH WRAZ Z PROJEKTOWANYMI STREFAMI OCHRONNYMI
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH: CZYNNE, OBSERWACYJNE, ZALECANE DO LIKWIDACJI, ZLIKWIDOWANE
- TERENY ZAGROŻONE ZALANIEM WODAMI POWODZIOWYMI
- TERENY POTENCJALNIE ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI
- STREFA OCHRONNA WOKÓŁ TERENU ZAMKNIĘTEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ ORAZ STREFY ZAGROŻENIA A, B, C

DZIEDZICTWO KULTUROWE
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - "A", "B", "E", "OW"
- 16. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

SYSTEM KOMUNIKACJI
- DROGI GŁÓWNE
- DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE
- WAŻNIEJSZE DROGI DOJAZDOWE
- PLANOWANA OBWODNICA TOSZKA
- PLANOWANE WĘZŁY DROGOWE
- LINIE KOLEJOWE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- LINIE ENERGETYCZNE ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- GAZOCIĄG PRZESYŁOWY ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE GAZU
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- SKŁADOWISKA ODPADÓW

- ZMIANY W STUDIUM OZNACZONO OBWÓDKĄ W KOLORZE NIEBIESKIM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr IX/107/2019

Rady Miejskiej w Toszku

z dnia 26 czerwca 2019 r.

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945),

Rada Miejska w Toszku:

stwierdza brak przesłanki do rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek – w związku z oświadczeniem Burmistrza Toszka o nie wpłynięciu uwag do przedmiotowego projektu planu miejscowego w okresie jego wyłożenia, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, jak również w kolejnych 14 dniach po zakończeniu terminu tego wyłożenia.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr IX/107/2019

Rady Miejskiej w Toszku

z dnia 26 czerwca 2019 r.

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r., poz. 1945),

Rada Miejska w Toszku rozstrzyga:

o sposobie realizacji, zapisanych w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób następujący:

1) środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz środków zewnętrznych;

2) jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz stosowanie zasady uzyskiwania możliwie najlepszych efektów przy wykorzystaniu możliwie najniższych nakładów.

UZASADNIENIE

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Toszku ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

2. Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Toszku uchwałą Nr XXXIII/264/2017 z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek.

3. Przystąpienie do sporządzenia planu uzasadnione było potrzebą w zakresie:

1)uwzględnienia wniosków inwestorów;

2)dostosowanie ustaleń planu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek, przyjętego uchwałą XXVIII/195/2016 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 30 listopada 2016 r.;

3)dostosowania ustaleń planu miejscowego do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego;

4)poprawy ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania terenów;

5)poprawy dostępności komunikacyjnej obszaru.

4. W ramach ustaleń planu, w kolejnych rozdziałach uchwały, uwzględniono:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska i przyrody;
4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) Rozdział 5 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
6) Rozdział 6 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
7) Rozdział 7 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

5. W ustaleniach planu miejscowego określono tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, w tym:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności,

b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

c) R – tereny rolnicze,

d) ZU – tereny zieleni urządzonej,

e) KDG – tereny dróg publicznych – ulice główne,

f) KDZ – tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,

g) KDL – tereny dróg publicznych – ulice lokalne,

h) KDD – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,

6. Obszary objęte projektem miejscowego planu dotyczą fragmentów Gminy Toszek obejmują terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek o łącznej powierzchni ok. 59,97 ha. Obszar ten charakteryzuje się niskim współcznikiem zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Obszary opracowania przylegają do istniejących terenów rolnych, zieleni oraz terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
W części opracowania przeważa zabudowa mieszkaniowa, natomiast tereny usług stanowią nieznaczny stopień użytkowania terenu i są powiązane z zabudową mieszkaniową – działalność gospodarcza indywidualna. Zabudowa koncentruje się głównie na poszerzeniu obszarów do zamieszkania umożliwiającej nieuciążliwa działalność gospodarczą. W zakresie dyspozycji przestrzennej planu wyznaczono: granice obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, wynikające z przepisów odrębnych.

7. Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której przedmiotem jest identyfikacja i analiza prognozowanych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu. W opracowaniu „prognozy" dokonano analizy uwarunkowań przyrodniczo – terenowych i dostępnej dokumentacji oraz wskazano możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na abiotyczne, biofizyczne i zdrowotne komponenty środowiska określonego obszaru, jakie może wywołać realizacja dyspozycji przestrzennych zawartych w projekcie planu. Prognozę opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 630).

8. Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu, której celem jest przedstawienie ogólnej informacji o skutkach finansowych uchwalenia mpzp oraz wskazanie uwarunkowań ekonomicznych towarzyszących realizacji planu. Prognoza finansowa określa wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W prognozie finansowej dokonano analizy i oceny przyjętych rozwiązań przestrzennych dla przeznaczenia terenów, poprzez określenie wpływu finansowego ustaleń planu na wartość rynkową gruntów, co ma wpływ na budżet gminy oraz uwzględniono niezbędne wydatki na realizację inwestycji z zakresu budowy infrastruktury w ramach zadań własnych gminy. Prognoza nie jest wiążąca dla Gminy, ale może stanowić podstawę do rozstrzygnięcia, które podejmie Rada Miejska w sprawie realizacji zapisów mpzp. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opinią odnoszącą się do przyjętych w projekcie planu ustaleń i służy ich ocenie przez Radę Miejską w aspekcie efektywności ekonomicznej. Prognoza została opracowana na 10 lat. Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu jest ocena ekonomiczna przyjętych rozwiązań planistycznych, jako jednego z istotnych elementów przy podejmowaniu ostatecznej decyzji Rady Miejskiej dotyczącej przyjęcia uchwały w sprawie mpzp.

9. Opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, dostosowany do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu.

10. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony na terenie Miasta i Gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek i został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

1) w dniach od 19 listopada 2018 r. do 10 grudnia 2018 r., gdzie w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do projektu planu, tj. do dnia 24 grudnia 2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym Burmistrz Toszka wydał Oświadczenie w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Czynności procedury planistycznej określone w art. 17 pkt 12 i 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) nie mają zastosowania.

2) w dniach od 15 maja 2019 r. do 4 czerwca 2019 r., gdzie w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do projektu planu, tj. do dnia 18 czerwca 2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym Burmistrz Toszka wydał Oświadczenie w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego. Czynności procedury planistycznej określone w art. 17 pkt 12 i 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) nie mają zastosowania.

Mając powyższe, Burmistrz Toszka przedstawia Radzie Miejskiej w Toszku niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu jego uchwalenia.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 sierpnia 2019 r.

Poz. 5507

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.58.2019
WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 2 sierpnia 2019 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr IX/107/2019 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 26 czerwca 2019 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek* w części dotyczącej:

- § 5 ust. 1 pkt 3 i 5;

- § 5 ust. 2 pkt 3 lit. a;

- § 5 ust. 2 pkt 2 lit. a i e;

- § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a i b;

- § 8 ust. 3 i 4;

-w § 7 ust. 2 pkt 1 lit. b, w § 9 ust. 3 pkt 1 i w § 17 pkt 1 - w zakresie oznaczenia MN;

- § 10 tekstu uchwały oraz załącznika Nr 4 do uchwały w zakresie ustaleń dla *terenu zabudowy mieszkaniowej* o symbolu MN;

- § 14 tekstu uchwały oraz załącznika Nr 2 i Nr 3 do uchwały w zakresie ustaleń dla *terenów zieleni urządzonej* o symbolach 1 ZU-3 ZU.

Uzasadnienie

W dniu 26 czerwca 2019 r. Rada Miejska w Toszku podjęła uchwałę Nr IX/107/2019 *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek.*

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

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* organ nadzoru otrzymał w dniu 3 lipca 2019 r. uchwałę Nr IX/107/2019 wraz z dokumentacją prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności z prawem.

W dniu 30 lipca 2019 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze mające na celu zbadanie legalności uchwały, o czym zawiadomił Radę Miejską w Toszku.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, mającego na celu zbadanie legalności uchwały, organ nadzoru stwierdził, że uchwała Nr IX/107/2019 została podjęta z istotnym naruszeniem przepisów prawa w następującym zakresie:

1. Stosownie do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie miejscowym określa się obligatoryjnie *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów*. Obowiązek taki wynika także z § 4 pkt 6 *rozporządzenia* Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Przepisy *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie przewidują wprawdzie, że w miejscowym planie należy określić wskaźnik powierzchni zabudowy jednak na konieczność jego określenia dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazuje § 4 pkt 6 *rozporządzenia* Ministra Infrastruktury *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

W przedmiotowej uchwale w § 14 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 dla *terenów zieleni urządzonej* o symbolach 1 ZU-3 ZU, ustalono przeznaczenie podstawowe: *zieleń urządzona*, w tym: *tereny parków, skwerów, wraz z zagospodarowaniem funkcjonalnie związanym z terenem: ciągi piesze, ścieżki rowerowe, oświetlenie, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej* oraz przeznaczenie dopuszczalne: *place zabaw, tereny sportu i rekreacji, ciągi komunikacyjne*.

Kolejno, w § 14 ust. 3 pkt 2 uchwały, dla terenów 1 ZU-3 ZU Rada Miejska ustaliła maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Nie ustaliła natomiast wysokości zabudowy oraz, jak wynika z analizy rysunku planu, nie wyznaczono dla tych terenów linii zabudowy, co potwierdzono w § 14 ust. 3 pkt 1 uchwały, w którym wskazano, że *linii zabudowy dla tych terenów nie ustala się.*

Ustalenia dla *terenów zieleni urządzonej* o symbolach 1 ZU-3 ZU pozbawione są więc konsekwencji, bowiem z przeznaczenia ustalonego dla tych terenów nie wynika aby zamiarem uchwałodawcy było sytuowanie zabudowy. Dlatego słusznie nie określono linii zabudowy dla tych terenów oraz wysokości zabudowy. Jednak określono maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, czyli wskaźnik, który należy ustalić w planie tylko w przypadku gdy na terenie dopuszczamy możliwość sytuowania budynków, co sugeruje, że uchwałodawca jednak dopuszcza możliwość zabudowy tego terenu obiektami kubaturowymi.

Dodatkowo na możliwość sytuowania zabudowy wskazuje ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy i minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej. Działka budowlana w rozumieniu art. 2 ust. 12 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Jeżeli gmina ustaleniami planu zamierzała zakazać możliwości sytuowania zabudowy kubaturowej, to należało wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalić w stosunku do terenu, a nie jak uczyniła to gmina w stosunku do działki budowlanej. Wskaźniki zabudowy w stosunku do działki budowlanej ustalać w miejscowym planie należy wyłącznie w przypadkach gdy przeznaczenie dla terenu umożliwia sytuowanie zabudowy.

Zatem jeżeli plan przewiduje dla *terenów zieleni urządzonej* o symbolach 1 ZU-3 ZU zabudowę kubaturową brak jest przesłanek zwalniających radę gminy z wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, obligującego do ustalenia wszystkich, tam wymienionych, parametrów i wskaźników zabudowy, a jeżeli zamiarem rady było wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej, to należało zrezygnować z ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy oraz określić wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu, a nie jak uczyniono to w planie w stosunku do działki budowlanej. Natomiast z ustaleń dla tych terenów nie wynika jednoznacznie, czy mogą one być zabudowane obiektami kubaturowymi, czy też nie.

Z tego też względu stwierdzić należy, że nie ustalono w sposób jasny zasad zagospodarowania terenów przez co naruszono art. 15 ust. 2 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

2. Ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek*, Rada Gminy wyznaczyła *tren zabudowy niskiej intensywności* o symbolu MN. Po analizie tekstu i rysunku planu organ nadzoru zauważył, że na rysunku planu wrysowano nieprzekraczalną linię zabudowy dla tego terenu, dla którego w § 10 ust. 3 pkt 1 tiret pierwsze uchwały wskazano odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu wskazując dodatkowo, że jest to zgodne z rysunkiem planu.

Stosownie do wyżej przytoczonego przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie miejscowym określa się obligatoryjnie zasady kształtowania zabudowy, w tym wyznacza się linię zabudowy. Obowiązek taki wynika także z § 4 pkt 6 *rozporządzenia* Ministra Infrastruktury *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Dodatkowo przepis § 7 pkt 8 wskazanego rozporządzenia obliguje uchwałodawcę do wskazania graficznego przebiegu linii zabudowy na rysunku planu. Jeżeli więc plan miejscowy przewiduje zabudowę, to na terenach, na których tę zabudowę dopuszczono, stosownie do normy wynikającej z art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* należy ustalić linię zabudowy.

W omawianej sytuacji Rada Miejska w Toszku wyznaczyła *treny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności* o symbolu MN z możliwością zabudowy. Skoro zatem gmina dopuściła możliwość zabudowy wskazanych terenów, zobligowana była do określenia w planie zasad ich zagospodarowania, w tym do wyznaczenia linii zabudowy. W planie miejscowym linia zabudowy powinna być każdorazowo ustalona w celu ukształtowania zabudowy na terenie, na którym przewiduje się możliwość jej realizacji. Skoro zatem linia ta ma wpływ na kształtowanie zabudowy na określonym terenie istotne znaczenie dla realizacji tego celu ma dookreślenie jakie konsekwencje rodzi wprowadzenie linii zabudowy na rysunku planu.

Mimo obowiązku jej ustalenia w miejscowym planie, brak jest definicji legalnej linii zabudowy. W tym przypadku, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, dokładne znaczenie tego pojęcia jest każdorazowo ustalane w uchwalanym planie miejscowym. Podstawowe, najczęściej stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rodzaje linii zabudowy to:

-obowiązująca linia zabudowy (obligatoryjna) – linia wyznaczająca położenie lica ściany frontowej budynków,

-nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.

Zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu pojęcie linii zabudowy zawiera w sobie zarówno „obowiązujące linie zabudowy", jak i „nieprzekraczalne linie zabudowy". Określenie linii nowej zabudowy jako obowiązującej oznacza, że nie są możliwe żadne odstępstwa od tak ustalonego jej przebiegu. Natomiast pojęcie „nieprzekraczalna linia zabudowy" oznacza, że planowany obiekt może być posadowiony w sposób odbiegający od jej przebiegu, byleby nie przekraczał we wskazanym kierunku tak określonej linii. Należy przy tym podkreślić, że dokładny sens pojęć „obowiązująca linie zabudowy" oraz „nieprzekraczalna linia zabudowy" powinien być odczytywany przy uwzględnieniu treści konkretnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 12 stycznia 2012 r., sygn. akt II SA/Kr 1344/11).

Skoro zatem w miejscowym planie *Miasta i Gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek,* na terenie MN ustalono linię zabudowy odmiennie na rysunku i w tekście uchwały to w konsekwencji nie wiadomo w jaki sposób można sytuować zabudowę na tym terenie.

Jak już wskazano powyżej załącznik graficzny jest integralnym elementem uchwały, co bezpośrednio wynika z art. 14 ust. 2 i art. 20 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Różnice w części tekstowej i graficznej uniemożliwiają zastosowanie planu w praktyce. Skoro część graficzna planu jest *uszczegółowieniem* części tekstowej to ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie – z uwzględnieniem treści zawartej zarówno w części graficznej, jaki i tekstowej planu. Zatem Rada Miejska w Toszku nieprecyzyjne określając linię zabudowy naruszyła powyższe przepisy przez wskazanie dla terenu MN, w § 10 ust. 3 pkt 1 tiret pierwsze uchwały odległości obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej, podczas, gdy dla tego terenu na rysunku planu wkreślono nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Rada Miejska w § 5 ust. 1 pkt 3 uchwały, wskazała, że obowiązującym elementem ustaleń planu, wyznaczonym na rysunku planu są obowiązujące linie zabudowy, natomiast na rysunku planu zgodnie z symbolem zawartym w legendzie wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Następnie w § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały, wskazała, że obowiązującym elementem ustaleń planu, wyznaczonym na rysunku planu jest wykaz stanowisk archeologicznych objętych ochroną. Analizując rysunek planu należy wskazać, że nie wskazano wykazu stanowisk archeologicznych objętych ochroną.

Dodatkowo w § 5 ust. 2 pkt 3 lit. a uchwały, Rada wskazała, że oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu jest granica administracyjna gminy. Analizując rysunek planu należy wskazać, że nie wskazano granicy administracyjnej gminy na rysunku, bowiem żaden z terenów objętych planem nie znajduję się przy granicy gminy Toszek.

Zatem § 5 ust. 1 pkt 3; § 5 ust. 1 pkt 5 i § 5 ust. 2 pkt 3 lit. a uchwały nie mają powiązania z rysunkiem planu. Niespójność pomiędzy treścią uchwały, zawartą w tych postanowieniach, a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego wynikające z art. 20 ust. 1 *in fine* ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 8 ust. 2 *rozporządzenia* Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Wskazany przepis *ustawy* określa, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. W przywołanym przepisie rozporządzenia wskazano natomiast, że na projekcie rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku z tekstem planu miejscowego.

W odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrz Miasta Toszek uznał § 5 ust. 1 pkt 3 uchwały za *element informacyjny* i stwierdził, że *mogłyby się te informacje nie pojawić*.

Wobec tego, że nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem organ nadzoru uznał, że stwierdzenie nieważności § 5 ust. 1 pkt 3; § 5 ust. 1 pkt 5 i § 5 ust. 2 pkt 3 lit. a uchwały jest konieczne i uzasadnione, a po ich wyeliminowaniu ustalenia tekstu planu nie są rozbieżne z ustaleniami zawartych na rysunku planu.

W związku z tym, że stwierdzono naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu dla terenu MN i terenów od 1 ZU do 3 ZU, organ nadzoru zobligowany był do usunięcia wszystkich ustaleń dla tych terenów zawartych w tekście uchwały jak również na rysunku planu.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa hierarchicznie wyższymi, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę.

Po wyeliminowaniu ustaleń planu w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, uchwała Nr IX/107/2019 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 26 czerwca 2019 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek,* może funkcjonować w obrocie prawnym, a zatem, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części jest uzasadnione.

Stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia Radzie Miejskiej w Toszku rozstrzygnięcia nadzorczego.

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

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapała