UCHWAŁA NR RG.0007.67.2016
RADY GMINY LYSKI

z dnia 29 sierpnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Bogunice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778), w związku z uchwałą Rady Gminy Lyski Nr RG.0007.4.2014 z dnia 16 stycznia 2014 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Bogunice, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lyski (Uchwała Nr RG.0007.75.2011 z dnia 13 września 2011 r.) Rada Gminy Lyski uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Bogunice zwaną dalej planem.

2. Granicą opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Bogunice jest granica obrębu ewidencyjnego Bogunice w gminie Lyski, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

1) załącznik graficzny Nr 1 – arkusz rysunku planu – w skali 1:2000;

2) załącznik graficzny Nr 2 – arkusz rysunku planu – w skali 1:5000;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica opracowania - tożsama z granicą obrębu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenów;

5) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi;

6) pas techniczny linii elektroenergetycznych SN 20kV / 15kV;

7) obiekty o szczególnych wartościach kulturowych objęte ochroną w planie;

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się: sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) **rysunek planu** - załączniki graficzne, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) **teren** - obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem i numerem;

3) **oznaczenie** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:

a) liczby poprzedzające literę oznaczają typ drogi określony dla dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i dróg transportu rolnego,

b) litery oznaczają przeznaczenie terenu,

c) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze opracowania;

4) **kategoria przeznaczenia terenu** - zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;

5) **przepisy szczególne i odrębne** – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2m i niezachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7m od jej nawierzchni;

7) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;

8) **działalność nieuciążliwadla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której działalność ta jest zlokalizowana;

9) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;

10) **drogi transportu rolnego –** inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, posiadające dostęp do dróg publicznych, które na podstawie odrębnych uchwał rady gminy mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych.

§ 3. Wzakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających dróg o ile ich przebieg na rysunku planu nie stanowi inaczej;

3) o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie ustalono inaczej dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu , należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona w ustaleniach szczegółowych dla terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach planu z zastrzeżeniem pkt 4;

4) przebudowa lub remont zabudowy, o której mowa w pkt 3 nie może skutkować zwiększeniem wskaźnika, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy;

5) o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokości zabudowy dla budynków – 25,0 m;

6) o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość dla budowli - 50,0 m, z zastrzeżeniem pkt 7

7) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 6 lub w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczy obiektów uzbrojenia terenu oraz budowli służących łączności publicznej.

8) dla ogrodzeń lokalizowanych wzdłuż dróg publicznych, ciągów pieszych oraz przestrzeni publicznych ustala się zakaz stosowania ogrodzeń realizowanych z prefabrykatów betonowych zajmujących więcej niż 20% wysokości każdego z przęseł ogrodzenia,

9) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, zwanych dalej nośnikami:

a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników w odległości mniejszej niż 2 m od linii rozgraniczających dróg,

b) w zakresie umieszczania nośników na obiektach o szczególnych wartościach kulturowych objętych ochroną planu oraz obiektach wpisanych do ewidencji lub rejestru zabytków ustala się: ─zakaz lokalizacji nośników na obiektach innych niż budynki, ─możliwość lokalizacji nośników wyłącznie w parterach budynków.

§ 4. W zakresiezasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

1) ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

2) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wyznaczone w planie tereny, oznaczone w symbolem MN;

b) tereny mieszkaniowo-usługowe - wyznaczone w planie tereny, oznaczone symbolem MNU, RMU, MN/RMU;

c) tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - wyznaczone w planie tereny, oznaczone w planie symbolem UO;

3) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 2, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem;

a) obiektów uzbrojenia terenu,budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową,

b) obiektów liniowych;

§ 5. W zakresie zasadochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają:

1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe;

2) udokumentowane stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

- **nr w obszarze: 26 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 1 / funkcja obiektu: b.d. / kultura: średniowiecze / bliższa chronologia: b.d.;
- **nr w obszarze: 27 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 2 / funkcja obiektu: b.d. / kultura: średniowiecze / bliższa chronologia: b.d.;
- **nr w obszarze: 28 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 3 / funkcja obiektu: b.d. / kultura: średniowiecze / bliższa chronologia: b.d.;
- **nr w obszarze: 29 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 4 / funkcja obiektu: 1. ślad osadnictwa, 2.ślad osadnictwa / kultura: 1.b.d., 2. wcz. średniowiecze / bliższa chronologia: 1. mezolit, 2. X-XIII w.;
- **nr w obszarze: 30 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 5 / funkcja obiektu: 1. ślad osadnictwa, 2.ślad osadnictwa / kultura: 1. wcz. średniowiecze, 2. średniowiecze / bliższa chronologia: 1. X-XIII w., 2. b.d.;
- **nr w obszarze: 31 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 6 / funkcja obiektu: ślad osadnictwa / kultura: b.d. / bliższa chronologia: epoka kamienia;

2. Wykonywanie robót ziemnych w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych wymaga badań i czynności wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

3. Ochroną ustaleniami planu obejmuje się następujące obiekty o szczególnych wartościach kulturowych, oznaczone na rysunku planu:

1) Kaplica P. W. Jana Nepomucena (ul. Raciborska);

2) krzyż kamienny (Raciborska/Zatoka);

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 ustala się:

1) zachowanie istniejącej bryły, spadków dachów, detalu architektonicznego i historycznej stolarki z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wymianę historycznej stolarki i ślusarki na współczesną przy zachowaniu jej pierwotnego wyglądu w zakresie: kolorystyki, faktury, grubości ram, ramiaków i ościeży, podziału szprosami, głębokości płycin oraz kształtu szyldów klamek i uchwytów;

3) zakaz rozbudowy oraz przebudowy obiektów;

4) możliwość remontów z zastosowaniem jedynie historycznych materiałów wykończeniowych lub materiałów współczesnych imitujących historyczne;

5) ochronę oraz zachowanie zieleni pozostającej w relacjach i kompozycji przestrzennej z obiektami;

6) zachowanie obiektu w obecnej lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) możliwość zmiany lokalizacji obiektów małej architektury takich jak figury i krzyże na odległość nie większą niż 30 metrów od lokalizacji pierwotnej tylko do miejsc zapewniających podobną lub lepszą ekspozycję.

8) zakaz wznoszenia budynków i budowli mogących ograniczyć ekspozycję z sąsiadujących ulic i chodników: w odległości 5,0 metrów od frontu obiektów;

5. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, o następującym zasięgu w stosunku do udokumentowanych stanowisk archeologicznych:

1) w promieniu 55,0m od lokalizacji stanowiska punktowego;

2) w odległości 30,0m od zewnętrznej granicy stanowiska o ustalonym obszarze.

6. W strefie, o której mowa w ust. 5:

1) podczas prowadzenia robót ziemnych istnieje wysokie prawdopodobieństwo odkrycia przedmiotów podlegających ochronie prawnej takich jak: nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiekolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badan archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenie znajdujące się na ziemi lub pod wodą;

2) ustala się zakaz nasadzania nowych drzew.

§ 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1. jako tereny przestrzeni publicznej wyznacza się tereny:

1) dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD,

2) usług publicznych oznaczonych symbolami: UO

3) parków oraz tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami: US;

2. dla terenów, o których mowa ust.1 ustala się obowiązek zagospodarowania w sposób ułatwiający interakcję i integrację mieszkańców.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Za uwagi za lokalizację całego obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" w całym obszarze objętym planem obowiązują wymogi przepisów odrębnych i szczególnych z zakresu ochrony przyrody.

2. Oznacza się **obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat** oraz **obszary szczególnego zagrożenia powodzią,** dla których obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania **terenów i obszarów górniczych** ze względu na ich brak w obszarze planu.

4. W granicach planu występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemi, które oznaczono na rysunku planu.

5. Dla obszarów, o których mowa w ust.4 ustala się co następuje:

1) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych mogących skutkować podcięciem dolnych części zboczy;

2) zakazuje się działań prowadzących do zwiększenia ilości i zmiany kierunku spływu wód opadowych;

3) na terenach dopuszczających zabudowę zakazuje się usuwania istniejącej roślinności, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się usunięcie roślinności w przypadku lokalizacji nowych budynków i budowli;

5) dopuszcza się nasadzenia nowych drzew i krzewów;

6) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób poza obszar, o którym mowa w ust. 4.

6. W granicach planu występują obszary udokumentowanych osuwisk, które oznaczono na rysunku planu: osuwisko nieaktywne oznaczone na rysunku planu symbolem 3/L

7. Dla obszarów, o których mowa w ust. 6 ustala się co następuje:

1) Wyznacza się 10-cio metrową strefę buforową oznaczoną na rysunku planu;

2) W obszarach osuwisk nieaktywnych:

a) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych mogących skutkować podcięciem dolnych części zboczy,

b) zakazuje się działań prowadzących do zwiększenia ilości i zmiany kierunku spływu wód opadowych,

c) na terenach dopuszczających zabudowę zakazuje się usuwania istniejącej roślinności, z zastrzeżeniem lit. d),

d) dopuszcza się usunięcie roślinności w przypadku lokalizacji nowych budynków i budowli;

e) dopuszcza się nasadzenia nowych drzew i krzewów, nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób poza obszar, o którym mowa w ust. 4.

§ 8. W zakresieszczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziałów nieruchomości;

2. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości za zachowaniem następujących parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 45°;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – 500 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej –1000 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolem RMU: 1000 m^2,

c) na terenach oznaczonych symbolem MN/RMU: 1000 m^2,

d) na pozostałych terenach: 1 m^2.

3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej:

a) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 10 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej: 18 m,

b) na terenach oznaczonych symbolem RMU: 24 m,

c) na terenach oznaczonych symbolem MN/RMU: 18 m,

d) na terenach oznaczonych symbolem UKR: 20 m,

e) na terenach oznaczonych symbolem U, UI: 18 m,

f) na terenach oznaczonych symbolem UO: 20 m,

g) na terenach oznaczonych symbolem US: 30 m;

4) wymiary dróg wewnętrznych:

a) minimalna szerokość – 4,5 m,

b) minimalna wielkość placu zawrotnego na drogach nie przelotowych: 20 x 20 m.

§ 9. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej ustala się:

1) na terenach oznaczonych symbolem MN:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – 500 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej –1000 m^2,

2) na terenach oznaczonych symbolem RMU: 1000 m^2,

3) na terenach oznaczonych symbolem MN/RMU: 1000 m^2,

4) na pozostałych terenach: 1 m^2.

§ 10. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Dopuszcza się przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem;

2) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;

3) ustala się pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu: SN 15kV i 20kV o szerokości po 10,0 m od faktycznego przebiegu skrajnych linii,

4) w granicach pasów, o których mowa w pkt 4 ustala się:

a) zakaz wznoszenia nowych budynków

b) utrzymanie zieleni niskiej, bez zadrzewień,

c) urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych.

§ 11. 1. **W zakresiezasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:**

1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:

a) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolami KDZ,

b) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolami KDL,

2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny:

a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami KDZ,

b) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL,

c) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD,

d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW,

e) dróg transportu rolnego, oznaczonych symbolami Kg;

3) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;

4) w celu segregacji ruchu dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MN/RMU, RMU ustala się zasady lokalizacji wjazdu do wszystkich działek niezainwestowanych do dnia wejścia w życie planu:

a) w przypadku jednoczesnego bezpośredniego dostępu do dróg publicznych i dróg wewnętrznych, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych wjazd obowiązuje z dróg wewnętrznych,

b) w przypadku jednoczesnego bezpośredniego dostępu do dróg publicznych w różnych klasach wjazd obowiązuje z dróg o najniższej klasie.

2. **Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:**

1) KDZ - droga publiczna - klasy zbiorczej, dla której ustala się:

a) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną; zakaz nie dotyczy działek budowlanych zainwestowanych do dnia wejścia w życie planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejszą niż 20,0 m, ile rysunek planu nie stanowi inaczej,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

2) **KDL - droga publiczna - klasy lokalnej,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejszą niż 15 m, ile rysunek planu nie stanowi inaczej.

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych,

d) opuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

3) **KDD.1 do KDD.11 – drogi publiczne - klasy dojazdowej,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;

b) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10.0 m, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów uzbrojenia terenu,

e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

4) **1.KDW.1 do 1.KDW.4 – wydzielone drogi wewnętrzne – pierwszego typu,** dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejszą niż 8,0 m,

b) parametry jak dla dróg pożarowych,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów uzbrojenia terenu.

5) **2.KDW.1 do 2.KDW.5 – wydzielone drogi wewnętrzne – drugiego typu,** dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejszą niż 6,0 m,

b) parametry jak dla dróg pożarowych.

c) dopuszcza się lokalizację obiektów uzbrojenia terenu.

6) **2.Kg.1 do 2.Kg.4 – drogi transportu rolnego – drugiego typu,** dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejszą niż 6,0 m,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów uzbrojenia terenu.

7) **3.Kg.1 do 3.Kg.3 – drogi transportu rolnego – trzeciego typu,** dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejszą niż 4,5 m,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów uzbrojenia terenu.

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – w ilości co najmniej 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, RMU, MN/RMU – w ilości co najmniej 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego.

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – w ilości co najmniej 2 miejsca na każdy lokal usługowy oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO – w ilości co najmniej 1 miejsce na każde 2 przewidywane stanowiska pracy, oraz 1 miejsce na 50 uczniów;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UKR – w ilości co najmniej 1 miejsce na każdych 20 uczestników zgromadzeń, dla przewidywanej maksymalnej jednorazowej ilości uczestników zgromadzenia;

6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US – w ilości co najmniej 10 miejsc, przy czym dopuszcza się zmniejszenie ilości miejsc do 0 w przypadku, gdy większa część terenu US znajduje się poza granicą sołectwa lub gminy;

7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UI – w ilości co najmniej 3 miejsca oraz 1 stanowisko na każde przewidywane 2 miejsca pracy;

4. Miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:

1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych;

2) w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

5. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

6. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż określona w ust. 3 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) rozbudowę i lokalizowanie obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych: ─do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, ─do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ─do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej,

   c) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia,

   b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

   c) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii** : lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł dopuszcza się wyłącznie w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNU, RMU, MN/RMU, U, UO, UKR, US, UI, z zastrzeżeniem lit. b i c,

   a) dopuszcza się jedynie lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW,

   b) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

   a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

   b) dopuszcza się rozbudowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,

   c) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;

11) w zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;

12) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 13. 1. **Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:**

1) **usługi ogólne**– przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

   a) handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,

   b) gastronomia,

c) działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,

d) poczta i telekomunikacja,

e) pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,

f) gabinety weterynaryjne,

g) rekreacja i sport,

h) kultura,

i) obsługa turystyki i hotelarstwo,

j) rozrywka,

k) usługi wystawiennicze i konferencyjne, rozumiane jako powierzchnie przystosowane do organizacji wystaw i targów oraz przeprowadzania konferencji, spotkań, prezentacji i dyskusji;

l) stacje diagnostyczne pojazdów,

m) warsztaty pojazdów samochodowych,

n) stacje paliw;

2) **drobna aktywność gospodarcza** - przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

a) produkcja żywności, w tym browarnictwo rzemieślnicze,

b) myjnie samochodowe,

c) drobna wytwórczość rozumiana jako produkcja na małą skalę i rzemieślnicza taka jak: zakłady stolarskie, ślusarskie, tapicerskie oraz podobne;

d) stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu inne niż kolejowe lub lotnicze;

3) **aktywność gospodarcza** – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania.

4) **usługi ochrony zdrowia** – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone do prowadzenia działalności takiej jak: przychodnie i gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarskiej i położniczej, oraz inne podobne, niewymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu;

5) **usługi oświaty –** przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone do kształcenia dzieci i młodzieży w żłobkach, przedszkolach, szkołach podstawowych, gimnazjach i szkołach średnich, budynki i lokale mieszkalne dla pracowników i uczniów tych placówek, a także biblioteki, świetlice i ogniska muzyczne oraz inne podobne, niewymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu.

6) **usługi kultu religijnego** – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na cele sakralne, związane z nauczaniem i praktykowanie religii a także przeznaczone na cele mieszkaniowe i działalność charytatywną oraz społeczną;

7) **usługi interwencyjne** – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na działalność służącą ochronie bezpieczeństwa publicznego, ochronie zdrowia i mienia takie jak: komendy straży pożarnej, stacje ratownictwa medycznego, komisariaty policji;

8) **usługi administracji publicznej** – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

a) działalność publiczna w zakresie administracji, usług oświaty oraz usługi opieki społecznej;

b) poczta i telekomunikacja,

c) kultura

d) usługi wystawiennicze i konferencyjne;

9) **usługi związane z produkcją rolną –** przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

a) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,

b) handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,

c) działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń oraz działalność w zakresie informatyki,

d) produkcja żywności, w tym browarnictwo rzemieślnicze,

e) myjnie samochodowe,

f) drobna wytwórczość rozumiana jako produkcja na małą skalę i rzemieślnicza taka jak: zakłady stolarskie, ślusarskie, tapicerskie oraz podobne,

g) stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu inne niż kolejowe lub lotnicze;

10) **obsługa turystyki –** przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

a) gastronomia,

b) rekreacja i sport,

c) kultura,

d) obsługa turystyki i hotelarstwo,

e) rozrywka,

f) usługi wystawiennicze i konferencyjne, rozumiane jako powierzchnie przystosowane do organizacji wystaw i targów oraz przeprowadzania konferencji, spotkań, prezentacji i dyskusji;

11) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne zgodnie z przepisami odrębnymi, w których dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

a) handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,

b) gastronomia,

c) działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń oraz działalność w zakresie informatyki,

d) poczta i telekomunikacja,

e) pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,

f) gabinety weterynaryjne,

g) usługi ochrony zdrowia – rozumiane jako prowadzenie działalności takiej jak: przychodnie i gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarskiej i położniczej;

12) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa –** przez co rozumie się budynki mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku, lub zespoły 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

a) handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,

b) gastronomia,

c) działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń oraz działalność w zakresie informatyki,

d) poczta i telekomunikacja,

e) pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,

f) gabinety weterynaryjne,

g) rekreacja i sport,

h) kultura,

i) obsługa turystyki i hotelarstwo,

j) rozrywka,

k) produkcja żywności, w tym browarnictwo rzemieślnicze,

l) myjnie samochodowe,

m) drobna wytwórczość rozumiana jako produkcja na małą skalę i rzemieślnicza taka jak: zakłady stolarskie, ślusarskie, tapicerskie oraz podobne,

n) usługi ochrony zdrowia – rozumiane jako prowadzenie działalności takiej jak: przychodnie i gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarskiej i położniczej,

o) usługi oświaty – rozumiane jako budynki i lokale przeznaczone do kształcenia dzieci i młodzieży w żłobkach, przedszkolach a także biblioteki, świetlice i ogniska muzyczne;

13) **zabudowa zagrodowa z usługami –** przez co rozumie się zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż: 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub zespoły 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego wolnostojącego przeznaczonego na cele działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

a) gastronomia,

b) pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,

c) rekreacja i sport,

d) obsługa turystyki i hotelarstwo,

e) stacje diagnostyczne pojazdów,

f) warsztaty pojazdów samochodowych,

g) produkcja żywności, w tym browarnictwo rzemieślnicze,

h) myjnie samochodowe,

i) drobna wytwórczość rozumiana jako produkcja na małą skalę i rzemieślnicza taka jak: zakłady stolarskie, ślusarskie, tapicerskie oraz podobne,

j) stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu inne niż kolejowe lub lotnicze;

14) **infrastruktura techniczna – prze** z co rozumie się tereny, budynki, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektry **c** zną, wodę, gaz, odbiór ścieków oraz inne niewymienione, niezaliczone do pozostałych kategorii przeznaczenia terenu;

15) **stawy hodowlane – przez co rozumie** się zbiorniki wodne przeznaczone do hodowli wraz z niezbędnymi urządzeniami hydrotechnicznymi oraz budowlami przeznaczonymi do składowania i naprawy sprzętu związanego z połowem i utrzymaniem zbiorników;

16) **usługi sportu i rekreacji** – przez co r **o** zumie się terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, a także budynki przeznaczone na działalność z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

a) gastronomia,

b) pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,

c) rekreacja i sport,

d) obsługa turystyki i hotelarstwo,

e) nauka jazdy konnej,

f) zwierzyńce;

17) **wody powierzchniowe śródlądowe** - przez co rozumie się cieki i zbiorniki wód śródlądowych, urządzenia wodne;

18) **zieleń niska** - przez co rozumie się łąki, niskie krzewy, trawniki, ogrody a także zieleń przydomową z wyłączeniem drzewostanu;

19) **zieleń urządzona** – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową.

20) **zieleń nieurządzona** – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

21) **zieleń parkowa** – przez co rozumie się publicznie dostępną zieleń w układzie skończonej kompozycji, składającą się w przeważającej części z roślin wysokich.

22) **komunikacja** – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.

2. Na każdym z terenów zakazuje się innych kategorii przeznaczenia terenu niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. Kategorie przeznaczenia terenów dopuszczone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, które nie zostały wymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i w sposób potocznie przyjęty.

4. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń budowlanych towarzyszących obiektom budowlanym.

§ 14. Dla następujących terenów obowiązują ustalenia:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.1-29** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) mieszkaniowa jednorodzinna,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury,

f) urządzenia budowlane;

2) jeśli przepisy dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%,

b) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m,

c) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45° lub płaskie,

d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° lub płaskie,

e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,4,

f) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,4,

h) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę,

i) kolorystyka:

- dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN.30** ustala się:

1) w zakresie nieokreślonym w pkt 2 obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.1-29,**

2) ustala się następujące parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek: 2000m^2,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla działki budowlanej: 13m,

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.1-11** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury,

f) urządzenia budowlane;

2) jeśli przepisy dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 36%,

b) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m,

c) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45° lub płaskie,

d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° lub płaskie,

e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,44,

f) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,44,

h) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę,

i) kolorystyka:

- dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego;

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RMU.1-2** obowiązują ustalenia:

1) dopuszcza się kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa zagrodowa z usługami,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury,

f) urządzenia budowlane;

2) jeśli przepisy dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%,

b) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m,

c) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45° lub płaskie,

d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° lub płaskie,

e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,44,

f) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,44;

h) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę;

i) kolorystyka:

- dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/RMU.1-3** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa z usługami,

c) drobna aktywność gospodarcza,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

e) komunikacja,

f) zieleń urządzona,

g) obiekty małej architektury,

h) urządzenia budowlane;

2) jeśli przepisy dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%,

b) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m,

c) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45° lub płaskie,

d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° lub płaskie,

e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,44,

f) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,44;

h) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę;

i) kolorystyka:

- dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U.1-2** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi ogólne,

b) komunikacja,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

e) urządzenia budowlane;

2) jeśli przepisy dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,

b) maksymalną wysokość zabudowy: 16,0 m,

c) geometrię dachów: dowolną,

d) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,88,

e) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,8;

g) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę;

h) kolorystyka:

- dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- elewacji budynków – nie ustala się.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US.1-2** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) komunikacja,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury,

f) urządzenia budowlane;

2) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 70%,

b) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m,

c) z wyjątkiem budynków wymienionych w lit. d ustala się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym nachyleniu połaci,

d) dla garaży, budynków gospodarczych i urządzeń budowlanych dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° lub płaskie,

e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,2

f) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0,

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,50,

h) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: ─garaży, budynków gospodarczych i urządzeń budowlanych: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę, ─pozostałych budynków: dowolne,

i) kolorystykę:

- dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R.1-5** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) użytki rolne,

b) infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) niewydzielone drogi transportu rolnego,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) obiekty małej architektury;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej - zakaz wznoszenia nowych budynków,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10 m.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL.1-11** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) lasy,

b) infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) komunikacja niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,

d) wody powierzchniowe śródlądowe,

e) obiekty małej architektury;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz wznoszenia nowych budynków,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10 m.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZDL.1-5** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) lasy,

b) zieleń nieurządzona,

c) zieleń urządzona,

d) infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

e) komunikacja niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,

f) wody powierzchniowe śródlądowe,

g) obiekty małej architektury;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz wznoszenia nowych budynków,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10 m.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZŁ.1-3** ustala się:

1) Dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenów;

a) łąki i pastwiska,

b) infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) komunikacja niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,

d) obiekty małej architektury,

e) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się wznoszenia nowych budynków,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5 m,

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZI.1-3** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów;

a) zieleń niska,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) chodniki i ścieżki rowerowe,

d) obiekty małej architektury,

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się wznoszenia nowych budynków,

b) zakazuje się grodzenia terenu;

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS.1-4** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) komunikacja,

c) obiekty małej architektury;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się wznoszenia nowych budynków,

b) maksymalna wysokość budowli dla terenu: 5 m,

c) zakazuje się grodzenia terenu;

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZWP.1-8** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) zieleń urządzona,

c) zieleń nieurządzona,

d) łąki,

e) pastwiska,

f) lasy,

g) infrastruktura techniczna,

h) chodniki i ścieżki rowerowe,

i) obiekty małej architektury;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się wznoszenia nowych budynków,

b) zakazuje się grodzenia terenu.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi oświaty,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

d) komunikacja,

e) zieleń urządzona,

f) obiekty małej architektury,

g) urządzenia budowlane;

2) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 15 metrów,

c) ustala się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym nachyleniu połaci,

d) dla garaży, budynków gospodarczych i urządzeń budowlanych dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° lub płaskie,

e) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,75,

f) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,75;

h) dla budynków o dachach innych niż płaskie obowiązującym pokryciem jest dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę;

i) ustala się następującą kolorystykę:

- dla dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- dla elewacji budynków – nie ustala się.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKR** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi kultu religijnego,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury,

f) urządzenia budowlane;

2) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 50m,

c) dla obiektów o funkcji sakralnej ustala się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym nachyleniu połaci,

d) dla garaży, budynków gospodarczych i urządzeń budowlancyh dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° lub płaskie,

e) dla budynków innych niż wymienione w lit. c i d ustala się dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45° lub płaskie,

f) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,8,

g) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,

h) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 1,0;

i) dla budynków i budowli innych niż wymienione w lit. c o dachach innych niż płaskie obowiązującym pokryciem jest dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę;

j) dla budynków wymienionych w lit. c obowiązującego pokrycia dachów nie ustala się.

k) ustala się następującą kolorystykę:

- dla dachów innych niż płaskie w przypadku budynków innych niż wymienione w lit. c – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- dla dachów innych niż płaskie w przypadku budynków wymienionych w lit. c – nie ustala się,

- dla elewacji budynków – nie ustala się.

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UI** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi interwencyjne,

b) usługi ogólne,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury,

f) komunikacja,

g) urządzenia budowlane;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 16 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 25 m,

d) ustala się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym nachyleniu połaci,

e) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,75,

f) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,75;

h) dla budynków o dachach innych niż płaskie obowiązującym pokryciem jest dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę;

i) ustala się następującą kolorystykę:

- dla dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,

- dla elewacji budynków – nie ustala się.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/WS** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów;

a) użytki rolne,

b) stawy hodowlane,

c) sieci infrastruktury technicznej niewymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,

d) niewydzielone drogi transportu rolnego;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się wznoszenia nowych budynków,

b) maksymalna wysokość budowli dla terenu: 10 m.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 15. 1. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, RMU, MN/RMU;**

2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MNU;**

3) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **U;**

4) 0,01 % dla pozostałych terenów.

2. Oznacza się na rysunku planu obszary renty planistycznej, której stawki procentowe ustalono w ust.1.

§ 16. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Lyski.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Przewodniczący Rady Gminy Lyski.

Przewodniczący Rady Gminy
Lyski

mgr inż. Grzegorz Dudek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr RG.0007.67.2016

Rady Gminy Lyski

z dnia 29 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Bogunice

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono 2 uwagi, obie uwzględniono.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr RG.0007.67.2016

Rady Gminy Lyski

z dnia 29 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778) Rada Gminy Lyski postanawia co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Bogunice znajdują się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) przebudowa/rozbudowa dróg istniejących,

2) przebudowa/rozbudowa istniejących sieci,

3) budowa nowo wydzielonych dróg,

4) budowa nowych sieci.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR RG.0007.67.2016 Z DNIA 29 SIERPNIA 2016 R. W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LYSKI DLA SOŁECTWA BOGUNICE

sporządzone na podstawie wymogów zawartych w art. 15 ust. 1. u.p.z.p.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1545), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Lyski podjęła uchwałę Nr RG.0007.4.2014 z dnia 16 stycznia 2014 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Bogunice w celu uchwalenia planu, który będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego obszaru.

Przedmiotowy plan, dzięki spełnieniu wszelkich wymagań proceduralnych i formalnych oraz dzięki dołożeniu należytej staranności do wszelkich prac projektowych rozwiązuje kompleksowo zagadnienia i problemy w zakresie planowania przestrzennego na określonym obszarze.

W wyniku przeprowadzonej analizy przyjętych w projekcie planu miejscowego rozstrzygnięć, w aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 u.p.z.p., w tym uwzględnienia zwłaszcza:

a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
b) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
f) walorów ekonomicznych przestrzeni;
g) prawa własności;
h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
i) potrzeb interesu publicznego;
j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

należy stwierdzić, że prócz zagadnień, które nie znajdują odniesienia w przedmiotowym planie, pozostałe znalazły stosowne zapisy w tekście projektu planu, bądź zachowane zostały w procedurze.

W aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 3 u.p.z.p.

należy stwierdzić że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający wyżył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzając plan przyjęto wnioski indywidualne i uwzględniono wszystkie z nich, które nie stały w sprzeczności z wymaganiami określonymi w ust. 2 – 4 u.p.z.p. Uwzględniono dane i wytyczne zawarte w sporządzonej na potrzeby planu prognozie oddziaływania na środowisko. Równolegle ze sporządzaniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu analizowano zasadność ekonomiczną przyjmowanych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej. W planie przeanalizowano zagadnienia społeczne ważąc proporcje terenów przeznaczonych na cele mieszkalnictwa, usług, produkcji rolnej i aktywności gospodarczej w odniesieniu do dostępności oraz zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną, tereny związane z rekreacją, sportem i wypoczynkiem. Zagadnienia ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywane były dla obszaru objętego planem w powiązaniu blisko sąsiadującymi miastami Racibórz i Rybnik. Sąsiedztwo to powoduje w rozpatrywanym obszarze wzrost zapotrzebowania na przeznaczenia takie jak mieszkalnictwo niepowiązane z prowadzeniem działalności rolniczej oraz w sposób pośredni na funkcje usługowe i rekreacyjne.

W aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 4 u.p.z.p., w związku z zamiarem lokalizowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni winno nastąpić poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
   - na obszarach o wpełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
   - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy,

zostało spełnione w tym zakresie, w którym odnosi się do podmiotu objętego ustaleniami projektu planu miejscowego.

Rozróżnić należy dwa rodzaje nowej zabudowy. Pierwszy stanowi uzupełnienie luk w zabudowie istniejącej oraz poszerzenie w niej katalogu dopuszczalnych typów

działalności. Drugi to poszerzenia terenów inwestycyjnych na nowe obszary przylegające bezpośrednio do obecnie zainwestowanych gruntów o podobnych funkcjach. W tym planie nowa zabudowa w zdecydowanej większości stanowi uzupełnienia przerw w zabudowie istniejącej, gdzie w celu jej obsługi wystarczającym działaniem było dokonanie korekt i uzupełnień poprawiających efektywność sieci drogowej. W niewielkim stopniu przeznaczono także pod zabudowę nowe obszary, które zlokalizowano w miejscach o najlepszym dostępie do infrastruktury istniejącej oraz planowanej w dokumentach strategicznych. Nowa zabudowa zaplanowana została w sposób maksymalnie wykorzystujący obecny układ drogowy i minimalizujący zapotrzebowanie na drogi nowe. Powstałe w wyniku ustaleń planu zwarte obszary zabudowy posiadać będą łatwy dostęp do dróg publicznych (w tym kategorii lokalnej i zbiorczej) co umożliwi prawidłową organizację transportu zbiorowego wewnątrz projektowanego obszaru oraz w głównych przewidywanych kierunkach tj.: do miast Racibórz i Rybnik. Celem ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów w granicach dróg publicznych dopuszczono realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

W aspekcie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

Dla obszaru opracowania nie sporządzono analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz nie podjęto uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

W aspekcie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń miejscowego planu wiązać się będzie z wydatkami dotyczącymi:

- wykupu gruntów pod drogi, teren zielone oraz inne cele publiczne;
- realizacji infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, deszczowej, telekomunikacyjnej, oświetlenia ulic i urządzenia terenów zielonych;
- realizacji infrastruktury społecznej, komunikacji publicznej oraz obsługi służb interwencyjnych;
- kosztów sporządzenia planu.

Realizacja ustaleń miejscowego planu wiązać się będzie z uzyskaniem dochodów z tytułu:

- renty planistycznej;
- opłat adiacenckich;
- podatków od nowych nieruchomości;
- podatków od działalności gospodarczej;
- sprzedaży nieruchomości gminnych.

Według danych i obliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego poniesione wydatki zrównoważą się z przychodami w perspektywie 10 lat. W dalszej perspektywie czasowej wzrost przychodów z tytułu podatków przewyższy koszty utrzymania zrealizowanej infrastruktury. Największy udział w obszarach przeznaczonych pod nową zabudowę maja tereny związane mieszkalnictwem o niskiej intensywności, od których obowiązują najniższe stawki podatków od nieruchomości. Drugim pod względem udziału powierzchni przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, przy czym obie te funkcję są na tych terenach przeznaczeniem podstawowym. Dla usług obowiązują najwyższe stawki podatku od gruntów i od budynków. Usługi, o których mowa przynoszą także dochód w postaci podatków od działalności gospodarczej. Ten rodzaj terenów wiąże się też ze średniej wysokości nakładami na infrastrukturę

społeczną. Największym kosztem początkowym dla gminy będzie realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej takiej jak sieć drogowa wraz z wykupem gruntów oraz sieci uzbrojenia dla nowych terenów. Dzięki dotychczasowej polityce gminy lokalna sieć drogowa jest bardzo dobrze rozwinięta dlatego w większości przypadków działaniem wystarczającym będą nieznaczne korekty przebiegów lub zmiana parametrów dróg. Aby zmniejszyć początkowe obciążenia finansowe związane z realizacją niezbędnych inwestycji część dróg niestanowiących głównego szkieletu sieci komunikacyjnej wyznaczona została w planie jako wydzielone drogi wewnętrzne, których realizacja i utrzymanie nie obciążają budżetu gminy. Ponadto gmina korzystać będzie z dostępnych dotacji i funduszy unijnych.

W planie nie mają zastosowania ustalenia dotyczące:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ze względu na brak występowania takich terenów.
2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innych niż wynikające z przepisów odrębnych.

Plan został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Obszar planu nie znajduje się w granicach obszarów chronionych Natura 2000.

Z uwagi na duży obszar opracowania oraz zwarty charakter obszarów zabudowanych rysunek planu został podzielony na 2 załączniki. Załącznik Nr 1 jest arkuszem rysunku planu w skali 1:2000 i obejmuje swoim zasięgiem obszary dopuszczające zabudowę w sołectwie. Załącznik Nr 2 jest arkuszem planu w skali 1:5000 i obejmuje swoim zasięgiem tereny dla, których ustalono zakaz zabudowy. Oba załączniki pokrywają w całości obszar granicy opracowania planu.

Mając na względzie powyższe uchwalenie przedmiotowego planu jest uzasadnione.