UCHWAŁA NR RG.0007.68.2016
RADY GMINY LYSKI

z dnia 29 sierpnia 2016 r.

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

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.0007.5.2014 z dnia 16 stycznia 2014 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Lyski, 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 Lyski zwany dalej planem.

2. Granicą opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Lyski jest granica obrębu ewidencyjnego Lyski 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 terenu;

5) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi;

6) pas techniczny linii elektroenergetycznych WN 400kV / 110kV;

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

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

9) strefa ochrony konserwatorskiej;

10) strefa obserwacji archeologicznej;

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4 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 2,0 m i niezachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7,0 m 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 –** drogi inne niż drogi publiczne i drogi wewnętrzne, służące do obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości, posiadające dostęp do dróg publicznych, które na podstawie odrębnych uchwał rady gminy mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych.

§ 3. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

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

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) 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 oraz remonty 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 dla terenów 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 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 szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) oznacza się granice udokumentowanych złóż kopalin: złoża węgla kamiennego Sumina i Jejkowice;

3) 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 zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego– wyznaczone w planie tereny, oznaczone w symbolem: MW,

   c) tereny mieszkaniowo-usługowe - wyznaczone w planie tereny, oznaczone symbolem MNU, MWU, RMU, MN/RMU

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

4) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 3, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) w związku z organizacją imprez masowych w granicach terenu oznaczonego symbolem PP dopuszcza się czasowe przekroczenia standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu PP;

6) na terenach innych niż oznaczone na rysunku planu symbolami AG oraz RMP ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

   a) obiektów uzbrojenia terenu,

   b) budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową,

   c) 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:

   a) dwór z XIX wieku, klasycystyczny, murowany z parterową przybudówką (nr wpisu A/595/66, 14 III 1966),

   b) spichlerz dworski z XIX wieku, murowany (nr wpisu A/596/66, a5 III 1966);

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

3) udokumentowane stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

   - **nr w obszarze: 36 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 1 / funkcja obiektu: ślad osadnictwa / kultura: wcz. średniowiecze / bliższa chronologia: b.d.;

- **nr w obszarze: 37 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 2 / funkcja obiektu: ślad osadnictwa / kultura: b.d. / bliższa chronologia: epoka kamienia;
- **nr w obszarze: 38 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 3 / funkcja obiektu: ślad osadnictwa / kultura: b.d. / bliższa chronologia: mezolit;
- **nr w obszarze: 39 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 4 / funkcja obiektu: ślad osadnictwa / kultura: b.d. / bliższa chronologia: epoka kamienia;
- **nr w obszarze: 40 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 5 / funkcja obiektu: b.d. / kultura: średniowiecze / bliższa chronologia: b.d.;
- **nr w obszarze: 41 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 6 / funkcja obiektu: 1. b.d., 2. b.d. / kultura: 1. wcz. średn., 2. średniowiecze / bliższa chronologia: 1. X-XIII w., 2. b.d.;
- **nr w obszarze: 42 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 7 / funkcja obiektu: b.d. / kultura: średniowiecze / bliższa chronologia: b.d.;
- **nr w obszarze: 43 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 8 / funkcja obiektu: 1. b.d., 2. b.d. / kultura: 1. wcz. średn., 2. średniowiecze. / bliższa chronologia: 1. X-XIII w., 2. b.d.;
- **nr w obszarze: 44 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 9 / funkcja obiektu: znal. luźne / kultura: b.d. / bliższa chronologia: epoka kamienia / stanowisko archiwalne;
- **nr w obszarze: 45 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 10 / funkcja obiektu: b.d. / kultura: b.d. / bliższa chronologia: neolit / stanowisko archiwalne;
- **nr w obszarze: 46 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 11 / funkcja obiektu: cmentarzysko / kultura: przeworska / bliższa chronologia: b.d. / stanowisko archiwalne;
- **nr w obszarze: 47 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 12 / funkcja obiektu: b.d. / kultura: b.d. / bliższa chronologia: neolit / stanowisko archiwalne;
- **nr w obszarze: 48 (nr obsz. 101-41)**, nr w miejscowości: 13 / funkcja obiektu: 1. b.d., 2. b.d. / kultura: 1.wcz. średn., 2. średniowiecze / bliższa chronologia: 1. b.d., 2. b.d. / stanowisko archiwalne;

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują przepisy odrębne.

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

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

1) drewniany krzyż z Chrystusem na blasze (ul. Sikorskiego 44);

2) krzyż (Rybnicka);

3) krzyż kamienny (Rybnicka/Sportowa);

4) krzyż pokutny (Rybnicka/Bogunicka);

5) drewniany krzyż (przy Agromówce w kierunku nowej Wsi);

6) cmentarz (Łukowska);

7) cmentarz z kaplicą z końca XIX w. (Sikorskiego);

8) dom pomocy społecznej im. św. Józefa (Rybnicka);

9) mogiła z 1945 r. Więźniów Oświęcimskich

10) Kościół Parafialny p. w. św. Małgorzaty.

5. Dla obiektów, o których mowa w ust. 4 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.

6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:

1) ochronę historycznego układu przestrzennego poprzez zachowanie elementów o wartościach kulturowych:

a) historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych;

b) obiektów o wartościach zabytkowych;

c) charakteru i skali zabudowy,

d) historycznego przebiegu dróg,

e) elementów historycznej kompozycji zieleni, w tym zieleni cmentarnej,

f) układu kompozycyjnego cmentarzy objętych strefą;

2) podejmowanie działań zmierzających do rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego oraz jego zasadniczych elementów, poprzez:

a) uzupełnienie elementów historycznych układów zieleni,

b) bieżące prace konserwatorskie i restauratorskie,

c) przeprowadzanie remontów i modernizacji oraz adaptacji do współczesnej funkcji z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

d) lokalizację nowej zabudowy w dostosowaniu do historycznego układu przestrzennego i formy zabudowy tradycyjnej;

7. 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.

8. W strefie, o której mowa w ust. 7:

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 publiczne wyznacza się tereny:

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

2) usług oświaty, oznaczonych symbolami: UO;

3) usług administracji, oznaczonych symbolami: UA;

4) sportu i rekreacji oznaczone symbolami: US;

5) cmentarzy oznaczone symbolami: ZC;

6) zieleni parkowej, oznaczone symbolem ZP;

7) przestrzeni publicznych oznaczonych symbolami: PP.

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:

1) 7/L - osuwisko nieaktywne,

2) 8/L - osuwisko nieaktywne,

3) 9/L - osuwisko nieaktywne.

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. 6.

§ 8. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziałowi 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 szczegółowych dla poszczególnych terenów nie określono inaczej:

a) na terenach oznaczonych symbolami 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, MN/RMU, MW, MWU, RMP, AG: 1000 m^2,

c) na pozostałych terenach: 1 m^2.

3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek, o ile w ustaleniach szczegółowych 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, UZ: 18 m,

f) na terenach oznaczonych symbolem MW, MWU, RMP: 24 m,

g) na terenach oznaczonych symbolem UO: 20 m,

h) na terenach oznaczonych symbolem UA: 18 m,

i) na terenach oznaczonych symbolem UTR: 25 m,

j) na terenach oznaczonych symbolem AG: 30 m,

k) na terenach oznaczonych symbolem US: 30 m,

l) na terenach oznaczonych symbolem PP: 10 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 szczegółowych 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 symbolami RMU, MN/RMU, MW, MWU, RMP, AG: 1000 m^2;

3) na pozostałych terenach: 1 m^2.

§ 10. W zakresie **szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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 istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu:

a) SN 15kV i 20kV o szerokości po 10,0 m od faktycznego przebiegu skrajnych linii,

b) WN 110kV o szerokości po 15,0 m, od faktycznego przebiegu skrajnych linii,

c) WN 400kV o szerokości po 40,0 m od faktycznego przebiegu osi linii;

4) w granicach pasów technicznych, o których mowa w pkt 4 lit a i b ustala się:

a) zakaz wznoszenia nowych budynków,

b) utrzymanie zieleni niskiej, bez zadrzewień,

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

5) w granicach pasów technicznych, o której mowa w pkt 4 lit c ustala się:

a) zakaz wznoszenia nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych;

6) w związku z przebiegiem linii kolejowej nr 140 relacji Katowice-Ligota-Nędza obowiązują ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych oraz odległości i warunków sytuowania drzew, krzewów i elementów ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) oznacza się strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, w granicach której, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

8) Oznacza się na rysunku planu ujęcie wody podziemnej: studnię wierconą S-2, położoną na działce Nr 448/3 (ustanowioną decyzją Starosty Rybnickiego Nr Oś-6223/2/06 z dnia 16.05.2006r.) dla której obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. W zakresie **zasad 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 symbolem KDZ,

b) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolami KDL.1 i KDL.3,

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

a) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ,

b) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,

c) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,

d) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,

e) dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem 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, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;

4) w celu segregacji ruchu dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MN/RMU, RMU, MW, MWU 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.1 do KDZ.3 - drogi publiczne - 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, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej,

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

d) dopuszcza się obiekty małej architektury.

2) **KDL.1 do KDL.5 - drogi publiczne - klasy lokalnej,** dla których ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejszą niż 15,0 m, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej.

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

d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

3) **KDD.1 do KDD.19 – 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) opuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

4) **1.KDW.1 do 1.KDW.3 – 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.16 – 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) **3.KDW.1 do 3.KDW.5 – wydzielone drogi wewnętrzne – trzeciego typu,** dla których ustala się:

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

b) parametry jak dla dróg pożarowych.

7) **2.Kg.1 do 2.Kg.2 – 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.

8) **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.

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 symbolami MN– w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ,MWU, RMU, MN/RMU – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RMP – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 200m^2 powierzchni użytkowej lokalu produkcyjnego;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy lokal usługowy oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO – w ilości co nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 2 przewidywane stanowiska pracy oraz 1 miejsce na 50 uczniów;

7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UKR – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdych 20 uczestników zgromadzeń, dla przewidywanej maksymalnej jednorazowej ilości uczestników zgromadzenia;

8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US – w ilości nie mniejszej niż 10 miejsc;

9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem AG – w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca na teren oraz 1 miejsce na każde przewidywane 2 stanowiska pracy.

10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UA, UZ – w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca na teren 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 lub 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 w ilości mniejszej niż określona w ust. 3 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. W zakresiezasad 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) powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne

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

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii** :

a) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł dopuszcza się wyłącznie w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNU, MW, MWU, RMU, MN/RMU, RMP, U, UO, UKR, UA, UTR, US, AG, UZ, z zastrzeżeniem lit. b i c,

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

c) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;

10) 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;

11) 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;

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

13) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 13. 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 mieszkaniowa wielorodzinna –** przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne, w których wydzielone są nie mniej niż 3 lokale mieszkalne;

14) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami –** przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne, w których wydzielone są nie mniej niż 3 lokale mieszkalne oraz lokale usługowe zlokalizowane w pierwszej kondygnacji nadziemnej, przeznaczone do 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) usługi ochrony zdrowia – rozumiane jako prowadzenie działalności takiej jak: przychodnie i gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarskiej i położniczej,

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

15) **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;

16) **infrastruktura techniczna –** przez co rozumie się tereny, budynki, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz, odbiór ścieków oraz inne niewymienione, niezaliczone do pozostałych kategorii przeznaczenia terenu;

17) **usługi sportu i rekreacji** – przez co rozumie 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:

c) gastronomia,

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

e) rekreacja i sport,

f) obsługa turystyki i hotelarstwo,

g) nauka jazdy konnej,

h) zwierzyńce;

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

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

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

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

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

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

24) **przestrzenie publiczne** – przez co rozumie się tereny ogólnodostępne, na których dopuszcza się lokalizację budynków i budowli służących organizacji imprez masowych, lokalizację tymczasowych obiektów w formie straganów handlowych, ogródków gastronomicznych, instalacji wystawowych oraz podobnych, niewymienionych w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenów.

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.

§ 14. Dla następujących terenów obowiązują ustalenia:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.1-35** obowiązują ustalenia:

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.1-22** obowiązują ustalenia:

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.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.23-25** ustala się co następuje:

1) w zakresie nieokreślonym w pkt 2-4 obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.1-22,**

2) dopuszcza się następującą dodatkową działalność usługową: stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu inne niż kolejowe lub lotnicze;

3) dopuszcza się wykraczanie uciążliwości na takie działki sąsiednie, na których prowadzona jest działalność o podobnym charakterze i powodująca ten sam rodzaj uciążliwości;

4) uciążliwości, o których mowa w pkt. 3 nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym znajduje się ich źródło.

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

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

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: 30%,

b) maksymalną wysokość zabudowy: 16,0 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: 0,55,

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

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,55,

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 **MWU.1-2** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

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

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

b) maksymalną wysokość zabudowy: 16,0 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: 0,55,

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

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,55,

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 **RMU.1-7** ustala się:

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.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/RMU.1-10** obowiązują ustalenia:

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) 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) kolorystykę:

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

- elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/RMU.11** ustala się co następuje:

1) w zakresie nieokreślonym w pkt 2-3 obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/RMU.1-10;**

2) dopuszcza się jedynie przebudowę i remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;

3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U.1, U.2, U.3, U.5 i U.6** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi ogólne,

b) komunikacja,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

e) urządzenia budowlane;

2) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otocznia;

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 – dowolna, z wyjątkiem czarnego.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **U.4** ustala się co następuje:

1) w zakresie nieustalonym w pkt 2 obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U.1, U.2, U.3, U.5 i U.6**;

2) obowiązują parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 12,0 m,

b) geometria dachów: symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkiem o kącie nachylenia jak w obiektach zabytkowych na tym samym terenie z dopuszczalną tolerancją ± 5°,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się 3 kondygnację nadziemną wyłącznie w formie poddasza użytkowego.

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

f) materiały wykończeniowe elewacji: cegła, płytki klinkierowe imitujące cegłę, deskowania drewniane, tynki.

g) kolorystykę:

- dla dachów innych niż płaskie – czerwienie w odcieniu naturalnej cegły, czerń,

- dla elewacji budynków – czerwienie dla wykończenia cegłą, ciemna bejca dla wykończenia deskowaniem, biel i odcienie do 30% czerni dla wykończenia tynkiem.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UTR.1-2** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) dworce autobusowe,

b) przystanki komunikacji samochodowej,

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: 15%,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 16,0 m,

c) geometrię dachów: dowolną,

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 0,44,

f) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,

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

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.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **AG.1-2** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) aktywność gospodarcza,

b) drobna aktywność gospodarcza,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

e) komunikacja,

f) urządzenia budowlane;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 15,0 m,

c) geometrię dachów: dowolną,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,75,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,6;

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

h) kolorystykę:

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

- dla elewacji budynków – nie ustala się.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **AG.3** ustala się co następuje:

1) w zakresie nieustalonym w pkt 2 obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **AG.1-2**;

2) obowiązują parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 12,0 m,

b) geometria dachów: symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkiem o kącie nachylenia jak w obiektach zabytkowych na tym samym terenie z dopuszczalną tolerancją ± 5°,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się 3 kondygnację nadziemną wyłącznie w formie poddasza użytkowego.

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

f) materiały wykończeniowe elewacji: cegła, płytki klinkierowe imitujące cegłę, deskowania drewniane, tynki.

g) kolorystykę:

- dla dachów innych niż płaskie – czerwienie w odcieniu naturalnej cegły, czerń,

- dla elewacji budynków – czerwienie dla wykończenia cegłą, ciemna bejca dla wykończenia deskowaniem, biel i odcienie do 30% czerni dla wykończenia tynkiem.

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZC.1-2** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) cmentarze,

b) budynki gospodarcze;

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

e) komunikacja,

f) 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 terenu: 16,0 m,

c) geometrię dachów: dowolną,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,75,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,

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

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

h) kolorystykę:

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

- elewacji budynków – nie ustala się.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R.1-5** obowiązują ustalenia:

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) obiekty małej architektury,

e) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się wyłącznie przebudowę oraz remonty istniejącej w dniu publikacji planu w dzienniku urzędowym województwa zabudowy bez możliwości jej rozbudowy,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10 m.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R.6** ustala się co następuje:

1) W zakresie nieokreślonym w pkt 2-4 obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R.1-5;**

2) Dopuszcza się wznoszenie nowych budynków;

3) Dopuszcza się następujące dodatkowe kategorie przeznaczenia terenów: siedliska rolnicze;

4) Ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m,

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

d) dla budynków gospodarczych 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;

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL.1-9** obowiązują ustalenia:

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.

18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZDL.1-6** obowiązują ustalenia:

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.

19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZŁ.1-5** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów;

a) łąki i pastwiska,

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

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: 5,0 m.

20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP.1-2** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów;

a) zieleń parkowa,

b) chodniki i ścieżki rowerowe,

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: 5,0 m.

21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS.1-4** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) komunikacja,

c) obiekty małej architektury;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz wznoszenia nowych budynków,

b) maksymalna wysokość budowli dla terenu: 5,0 m,

c) zakaz grodzenia terenu.

22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZWP.1-6** obowiązują ustalenia:

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.

23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP.1-2** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) komunikacja,

b) obiekty małej architektury,

c) zieleń urządzona,

d) infrastruktura techniczna;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) zakaz wznoszenia nowych budynków.

24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) budynki gospodarcze,

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: 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 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: 0,01,

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,2,

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.

25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RMP**, ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi związane z produkcją rolną,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,

c) komunikacja,

d) zieleń urządzona,

e) 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: 35%,

b) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 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: 0,85,

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

g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,65,

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.

26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PP** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) przestrzenie publiczne,

b) komunikacja,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

e) urządzenia budowlane;

2) dopuszcza się wykraczanie uciążliwości akustycznych związanych z organizacją imprez masowych poza teren i czasowe przekroczenia standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu PP;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 16,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 25,0 m

d) geometrię dachów: dowolną,

e) dla garaży, budynków gospodarczych i urządzeń budowlanych dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 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: 0,5;

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

j) ustala się następującą kolorystykę:

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

- dla elewacji budynków – nie ustala się.

27. 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: 50,0 m,

c) dla obiektów o funkcji sakralnej 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) 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: 0,7;

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.

28. 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: 15,0 m,

c) geometrię dachów: dowolną,

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 – dowolna, z wyjątkiem czarnego.

29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UA** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi administracji publicznej,

b) usługi interwencyjne,

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: 30%,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 20,0 m,

c) geometrię dachów: dowolną,

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: 0,70;

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 – dowolna z wyjątkiem czarnego.

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

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi ochrony zdrowia,

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: 15%,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu: 15,0 m,

c) geometrię dachów: dowolną,

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 0,8,

f) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,

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

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.

31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zieleń niska,

b) infrastruktura techniczna,

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.

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, MNU, MW, MWU;**

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

3) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **RMP, AG**;

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 powierza się 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.0007.68.2016

Rady Gminy Lyski

z dnia 29 sierpnia 2016 r.

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

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie
1.	12.04.2016	Maria KACZOR ul. Rybnicka 36 44-295 Lyski	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej.	Dz. 913/101 KM 3	nie uwzględniam	Nieuwzględniona z powodu braku zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2.	14.04.2016	Artur PASZENDA ul. Św. Maksymiliana 9a/4 44-207 Rybnik	Usunięcie drogi KDD.11 z przedmiotowych nieruchomości.	Dz. 1361/53, 1362/53 KM 3	część. nie uwzgl.	Skorygowano przebieg terenu drogi publicznej w klasie dojazdowej odsuwając go od powstającego budynku. Droga KDD.11 przebiega częściowo po śladzie istniejących dróg, jej przerwanie na działkach, o których mowa spowodowałaby konieczność podziału na dwie drogi zakończone placami manewrowymi. Zgodnie ze sztuką doży się do projektowania dróg posiadających włączenia do innych dróg, natomiast sama droga KDD.11 jest niezbędna dla obsługi częściowo zainwestowanych terenów w tej części miejscowości, a jej przebieg nie jest możliwy z całkowitym pominięciem działek, o których mowa.
3.	14.04.2016	Krystyna i Eryk PASZENDA ul. Sportowa 5 44-295 Lyski	Usunięcie drogi KDD.11 z przedmiotowych nieruchomości.	Dz. 1361/53, 1359/53 KM 3	nie uwzględniam	Działka 1361/53 jest fragmentem istniejącej drogi, plan w tym zakresie sankcjonuje stan faktyczny. Na działce nr 1359/53 projektuje się tzw. „trójkąt widoczności" przy włączeniu do drogi publicznej oznaczonej na planie symbolem KDL.4. Trójkąt ten jest elementem koniecznym ze względu na bezpieczeństwo ruchu. Droga KDD.11 jest drogą publiczną w klasie dojazdowej (najniższej klasie dróg publicznych), służącą do obsługi kilkunastu nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, w związku z powyższym nie będzie powodować nadmiernej uciążliwości dla działek, o których mowa.
4.	14.04.2016	Marcin PASZENDA ul. Sportowa 5D 44-295 Lyski	Usunięcie drogi KDD.11 z przedmiotowych nieruchomości.	Dz. 1361/53, 1360/53 KM 3	nie uwzględniam / bezprzedmiotowa	Działka 1361/53 jest fragmentem istniejącej drogi, plan w tym zakresie sankcjonuje stan faktyczny. Teren drogi KDD.11 nie obejmuje działki nr 1360/53.
5.	18.04.2016	Daniel GASZKA ul. Kamionki 2 44-295 Lyski	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej na działce nr 456/29. Ujęcie	Dz. 1151/10 KM 3 456/29 KM 4	część. nie uwzgl.	Nie uwzględniam dla działki 1151/10 z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego

			działki 1151/10 w całości jako budowlanej.			studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Częściowo uwzględniam dla fragmentu działki 456/29 – ustala się przeznaczenie RMU (zabudowa zagrodowa z usługami).
6.	20.04.2016	Konstanty KUDIO ul. Sikorskiego 17 44-295 Lyski	Wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowych działkach.	Dz. 183/85, 184/85, 185/85 KM 1	nie uwzględniam	Nie uwzględniam z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7.	25.04.2016	Bogusław JESZKA ul. Wolności 2 44-282 Łuków Śląski	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej.	Dz. 343/134 KM 4	nie uwzględniam	Nie uwzględniam z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
8.	25.04.2016	Henryk LAMŻA ul. Lotnicza 57/8 47-400 Racibórz	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej.	Dz. 1242/80 KM 3	nie uwzględniam	Nie uwzględniam z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
9.	26.04.2016	Ewa LATOSIŃSKA ul. Reymonta 67/2 44-200 Rybnik	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej na całości wnioskowanej nieruchomości.	Dz. 881/10 KM 3	nie uwzględniam	Nie uwzględnia się z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
10.	26.04.2016	Jolanta HLUBEK - GRZENIA ul. K. Ujejskiego 18c 44-310 Radlin	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowych nieruchomościach.	Dz. 499/85, 500/85 KM 1	część. nie uwzgl.	Dla ok. 60% powierzchni działek ustala się przeznaczenia RMU (zabudowa zagrodowa z usługami).
11.	26.04.2016	Tomasz KNAPIK ul. Krzywa 7 44-293 Piece	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowej nieruchomości	Dz. 196/68 KM 1	nie uwzględniam	Nie uwzględnia się z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
12.	28.04.2016	Witold STANIEK ul. Sportowa 8 44-295 Dzimierz	Wprowadzenie zapisów R/L dla przedmiotowej nieruchomości.	Dz. 540/45 KM 1	część. nie uwzgl.	Utrzymano przeznaczenie ZWP (zieleń ochronna cieków). Doprecyzowano ustalenia dla terenów ZWP wprowadzając kategorię przeznaczenia terenu lasy i dolesienia.
13.	28.04.2016	Witold STANIEK ul. Sportowa 8 44-295 Dzimierz	Wprowadzenie zapisów R/L dla przedmiotowej nieruchomości.	Dz. 721/2 KM 1	część. nie uwzgl.	Utrzymano przeznaczenie ZWP (zieleń ochronna cieków). Doprecyzowano ustalenia dla terenów ZWP wprowadzając kategorię przeznaczenia terenu lasy i dolesienia. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy prawo wodne, możliwość zalesienia wymagać będzie zgody właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Utrzymuje się przeznaczenie WS (zgodnie z ustaleniami studium).
14.	28.04.2016	Witold STANIEK ul. Sportowa 8 44-295 Dzimierz	Wprowadzenie zapisów R/L dla części przedmiotowej nieruchomości, która w projekcie planu jest objęta zapisami ZWP.2 i WS.2. Zmiana zapisów dla obszaru AG.3 w zakresie dotyczącym zabytków.	Dz. 1313/140 KM 3	część. nie uwzgl.	Utrzymano przeznaczenie ZWP (zieleń ochronna cieków). Doprecyzowano ustalenia dla terenów ZWP wprowadzając kategorię przeznaczenia terenu lasy i dolesienia. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy prawo wodne, możliwość zalesienia wymagać będzie zgody właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki

						wodnej. Utrzymuje się przeznaczenie WS (zgodnie z ustaleniami studium). Zapisy dotyczące ochrony zabytków i ich otoczenia uzgadniane były trzykrotnie z wojewódzkim konserwatorem ochrony zabytków. Projekt planu sporządzony został w oparciu o starannie wypracowany kompromis pomiędzy oczekiwaniami konserwatora a interesem prywatnym inwestorów. Wójt nie bierze pod uwagę możliwości naruszania ustaleń uzgodnionych ze śląskim wojewódzkim konserwatorem zabytków.
15.	04.05.2016	Marcin PASZENDA ul. Sportowa 5D 44-295 Lyski	Usunięcie drogi KDD.11 z przedmiotowych nieruchomości.	Dz. 1361/53, 1360/53 KM 3	nie uwzględniam / bezprzedmiotowa	Działka 1361/53 jest fragmentem istniejącej drogi, plan w tym zakresie sankcjonuje stan faktyczny. Teren drogi KDD.11 nie obejmuje działki nr 1360/53.
16.	04.05.2016	Artur PASZENDA ul. Św. Maksymiliana 9a/4 44-207 Rybnik	Usunięcie drogi KDD.11 z przedmiotowych nieruchomości.	Dz. 1361/53, 1362/53 KM 3	część. nie uwzgl.	Skorygowano przebieg terenu drogi publicznej w klasie dojazdowej odsuwając go od powstającego budynku. Droga KDD.11 przebiega częściowo po śladzie istniejących dróg, jej przerwanie na działkach, o których mowa spowodowałaby konieczność podziału na dwie drogi zakończone placami manewrowymi. Zgodnie ze sztuką dozy się do projektowania dróg posiadających włączenia do innych dróg, natomiast sama droga KDD.11 jest niezbędna dla obsługi częściowo zainwestowanych terenów w tej części miejscowości, a jej przebieg nie jest możliwy z całkowitym pominięciem działek, o których mowa.
17.	04.05.2016	Krystyna i Eryk PASZENDA ul. Sportowa 5 44-295 Lyski	Usunięcie drogi KDD.11 z przedmiotowych nieruchomości.	Dz. 1361/53, 1359/53 KM 3	nie uwzględniam	Działka 1361/53 jest fragmentem istniejącej drogi, plan w tym zakresie sankcjonuje stan faktyczny. Na działce nr 1359/53 projektuje się tzw. „trójkąt widoczności” przy włączeniu do drogi publicznej oznaczonej na planie symbolem KDL.4. Trójkąt ten jest elementem koniecznym ze względu na bezpieczeństwo ruchu. Droga KDD.11 jest drogą publiczną w klasie dojazdowej (najniższej klasie dróg publicznych), służącą do obsługi kilkunastu nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, w związku z powyższym nie będzie powodować nadmiernej uciążliwości dla działek, o których mowa.
18.	06.05.2016	Sylwia ZIELIŃSKA-GORUS Stanisław GORUS ul. Grunwaldzka 9/26 44-200 Rybnik	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej.	Dz. 1255/95 KM 3	nie uwzględniam	Nie uwzględnia się z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
19.	09.05.2016	Michał BICZYSKO ul. Adama Mickiewicza 23A/20 44-280 Rydułtowy	Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej.	Dz. 238/92 KM 4	nie uwzględniam	Nie uwzględnia się z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

						przestrzennego.
20.	10.05.2016	Janusz PSZCZÓŁKA ul. Kamionki 16 44-295 Lyski	Wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej/zagrodowej.	Dz. 658/147 KM 4	część. nie uwzgl.	Dla ok. połowy powierzchni działki ustalono przeznaczenie RMU (zabudowa zagrodowa z usługami).
21.	10.05.2016	Eugeniusz i Jadwiga KOLARCZYK ul. Sikorskiego 19 44-295 Lyski	Wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej.	Dz. 351/85 KM 1	nie uwzględniam	Nie uwzględniam z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
22.	10.05.2016	Sławomir JURECZKO ul. Łukowska 29 44-295 Lyski	Wprowadzenie możliwości zabudowy gospodarskiej (chlewnia dla baranów).	Dz. 603/43 KM 1	nie uwzględniam	Nie uwzględniam z uwagi na sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr RG.0007.68.2016

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 Lyski 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.0007.68.2016 Z DNIA 29 SIERPNIA 2016 R. W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LYSKI DLA SOŁECTWA LYSKI

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.0007.5.2014 z dnia 16 stycznia 2014 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Lyski 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 wziął 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.