UCHWAŁA NR XLI/253/2021
RADY GMINY RAJCZA

z dnia 7 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm) **Rady Gminy Rajcza, stwierdza, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza (uchwała Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.) i uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych obszarów.**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej, którą stanowi rysunek planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załączniki nr 1.1 - 1.4 stanowiące integralną część niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:2000, wykonany na kopii mapy ewidencji gruntów, zwany dalej rysunkiem planu;

2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rajcza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rajcza o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rajcza, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

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

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej, przy czym linia ta nie dotyczy:

   a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,

   b) okapów, gzymsów, ganków, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 1,5 m,

   c) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m;

4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyżej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;

5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

6) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

7) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane dojazdy, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych i obiektów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

5) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) oznaczenie symbolem i numerem obiektów zabytkowych, objętych ochroną w planie;

7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

1) oznaczenie położenia w granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra);

2) oznaczenie położenia w granicach projektowanego obszaru ochronnego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra);

3) obszar i granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

4) obszar i granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

5) oznaczenie położenia w otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego;

6) granica otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego;

7) granica Żywieckiego Parku Krajobrazowego;

8) granica udokumentowanego złoża wód leczniczych Sól S-1 Miriam;

9) granica udokumentowanego złoża wód leczniczych Sól-Tężnia, granica terenu górniczego Sól-Tężnia oraz granica obszaru górniczego Sól-Tężnia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm);

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;

2) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;

3) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;

4) nakaz stosowania utwardzonych, szczelnych nawierzchni na terenach parkingów oraz dróg publicznych;

5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), w tym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

   a) 1MN, 2MN, 3MN/ZZ, 4MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

   b) 1US, 2US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

   c) 3U – jak dla terenów szpitali poza miastem;

6) w zakresie ochrony wód i ziemi obowiązuje ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i oczyszczanie do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);

7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), w tym:

   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN/ZZ, 4MN, 2US obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

   b) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

1) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 1MN, 2MN, 3MN/ZZ, 1U, 2U, 1US, 2US, 1P/E/U, 2P/E/U/ZZ, 1R/ZZ, 1WS/ZZ, 2WS, 1ZL/ZZ, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD/ZZ, 1KDW, 2KDW, 3KDW, w oznaczonych na rysunku planu granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

2) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym:

a) części terenów 1R/ZZ, 3MN/ZZ, 2P/E/U/ZZ, 3KDD/ZZ, 1WS/ZZ, 1ZL/ZZ w oznaczonych na rysunku planu granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) części terenu 1R/ZZ, 3KDD/ZZ, 1WS/ZZ w oznaczonych na rysunku planu granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

3) dla terenów, o których mowa w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed powodzią, w tym także zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

4) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 2R, 5KDW oraz części terenu 3R, 3U, 4KDW i 4KDD w oznaczonych na rysunku planu granicach Żywieckiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują ustalenia określone w rozporządzeniu nr 7/98 Wojewody Bielskiego z 20 maja 1998 r. sprawie utworzenia Żywieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Bielskiego nr 8, poz. 97);

5) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 1MN, 2MN, 3MN/ZZ, 4MN, 1U, 2U, 4U, 1P/E/U, 2P/E/U/ZZ, 3P/E/U, 1US, 2US, 1WS/ZZ, 2WS, 1ZL/ZZ, 1KDG, 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD/ZZ, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1R/ZZ oraz części terenu 3R, 3U, 4KDW i 4KDD w oznaczonych na rysunku planu granicach otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego;

6) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym części terenów 4U i 4MN w granicach:

a) udokumentowanego złoża wód leczniczych Sól-Tężnia,

b) terenu górniczego Sól-Tężnia,

c) obszaru górniczego Sól-Tężnia;

7) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem, w tym części terenów 4U, 4KDD i 3P/E/U w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych Sól S-1 Miriam.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się ochronę:

a) budynku młyna elektrowni wodnej w Rajczy, oznaczonego symbolem i numerem 1 na rysunku planu w granicach terenu 1P/E/U,

b) drewnianego budynku mieszkalnego w Rajczy przy ul. Ujsolskiej 16, oznaczonego symbolem i numerem 2 na rysunku planu w granicach terenu 1MN,

c) drewnianego budynku mieszkalnego w Soli nr 186, oznaczonego symbolem i numerem 3 na rysunku planu w granicach terenu 4MN;

2) dla obiektów wymienionych w pkt 1:

a) ustala się zachowanie kształtu bryły budynku, gabarytu budynku, formy i spadków dachu, kształtu i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, detali architektonicznych, w tym architektoniczno-sztukatorskiego wystroju elewacji,

b) dopuszcza się wymianę zniszczonych lub technicznie zużytych elementów budynku, w szczególności: okien, drzwi, konstrukcji i pokrycia dachu, przy zachowaniu pierwotnej formy historycznej tych elementów, detalu, podziału i materiału,

c) dopuszcza się przekształcenie obiektów mające na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych,

d) zakazuje się docieplania elewacji budynków w sposób, który będzie przesłaniał komponowaną formę elewacji, detal architektoniczny oraz oryginalne lub tradycyjne wykończenie elewacji,

e) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych, wentylacyjnych, itp.) na eksponowanych elewacjach budynków;

3) ustala się ochronę starodrzewu, zieleni komponowanej, zabytkowych ogrodzeń, nawierzchni i ogródków przedfrontowych znajdujących się na działce budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek, o którym mowa w pkt 1;

4) ustala się granice strefy „OW" obserwacji archeologicznej oznaczone na rysunku planu, obejmujące obszar prawdopodobnego występowania zabytków archeologicznych oznaczone okręgiem o promieniu 40 m na rysunku planu:

a) na części terenu 1MN – stanowisko nr 114-48/4 obejmujące ślad osadnictwa z okresu nowożytnego,

b) na części terenów 1R/ZZ, 2P/E/U/ZZ – stanowisko nr 114-48/7 obejmujące ślad osadnictwa z okresu średniowiecza;

5) w obszarach wymienionych w pkt 3 prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.).

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowi:

a) droga publiczna klasy „główna" wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu jako teren 1KDG, stanowiąca fragment pasa drogowego ul. Ujsolskiej znajdujący się w granicach obszaru objętego planem,

b) droga publiczna klasy „zbiorcza" wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu jako teren 1KDZ, jako fragment pasa drogowego drogi znajdującej się w granicach obszaru objętego planem,

c) drogi publiczne klasy „dojazdowa" wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu jako tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD/ZZ, 4KDD,

d) drogi wewnętrzne wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu jako tereny 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;

2) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1MN z drogi publicznej 1KDG, 2KDD i z drogi wewnętrznej 1KDW, 2KDW, 3KDW,

b) terenu 2MN z drogi publicznej 2KDD,

c) terenu 3MN/ZZ z drogi publicznej 3KDD/ZZ,

d) terenu 4MN z drogi publicznej 1KDZ, 4KDD i z drogi wewnętrznej 4KDW,

e) terenu 1US z drogi publicznej 2KDD i z drogi wewnętrznej 2KDW, 3KDW,

f) terenu 2US z drogi publicznej 2KDD i z drogi wewnętrznej 3KDW,

g) terenu 1U z drogi publicznej 1KDG,

h) terenu 2U z drogi wewnętrznej 1KDW,

i) terenu 3U z drogi wewnętrznej 4KDW,

j) terenu 4U z drogi publicznej 4KDD,

k) terenu 1P/E/U z drogi publicznej 1KDD,

l) terenu 2P/E/U/ZZ z drogi publicznej 3KDD/ZZ,

m) terenu 3P/E/U z drogi publicznej 4KDD i z drogi wewnętrznej 4KDW,

n) terenu 1R/ZZ z drogi publicznej 3KDD/ZZ,

o) terenu 2R z drogi wewnętrznej 4KDW, 5KDW,

p) terenu 3R z drogi publicznej 4KDD i z drogi wewnętrznej 4KDW, 5KDW;

3) obsługę komunikacyjną, o której mowa w pkt 2 ustala się:

a) bezpośrednio z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem,

b) za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych połączonych z drogami, o których mowa w pkt 2;

4) w granicach terenów objętych planem z wyłączeniem terenów 1ZL/ZZ, 1R/ZZ, 2R, 3R, 1WS/ZZ, 2WS dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2 o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym:

   a) szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,

   b) dla nowych dojazdów z nieprzelotowym zakończeniem obsługujących sześć lub więcej działek nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;

5) w granicach terenów objętych planem z wyłączeniem terenów 1ZL/ZZ, 1R/ZZ, 2R, 3R, 1WS/ZZ, 2WS obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu dopuszcza się dojazdy niewyznaczone o szerokości minimum 5 m, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

6) w zakresie zasad obsługi parkingowej nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:

   a) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

   b) 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych w usługach z zakresu oświaty i wychowania,

   c) 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,

   d) 5 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego z zakresu opieki zdrowotnej lub handlu,

   e) 1 miejsce do parkowania na 50 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego z zakresu kultury, gastronomii, obsługi komunikacji samochodowej i motoryzacji,

   f) 1 miejsce do parkowania na 75 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego z zakresu usług hotelarskich,

   g) 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku składów i magazynów,

   h) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej budynku stanowiącego obiekt sportu i rekreacji,

   i) 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni terenu zajętego przez urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty sportu i rekreacji nie stanowiące budynków,

   j) 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego z zakresu funkcji innych niż wymienione w lit. a-i;

7) wśród miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 6 lit. b- lit. j ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:

   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,

   b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

   c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1376).

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;

2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 27 pkt 3, § 28 pkt 2 lit. a, § 29 pkt 2 lit. a;

3) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie większą niż 30 m;

4) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW nie mogą wykraczać poza granicę każdego z terenów 1P/E/U, 2P/E/U/ZZ, 3P/E/U;

5) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

6) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:

   a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

   b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem;

7) w odniesieniu do odprowadzania ścieków:

   a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków bytowych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø160 mm albo poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej tłocznej,

   b) w terenie nie wyposażonym w sieć kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 888);

8) w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte,

   b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej;

9) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

   b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,

   c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 5,

   d) stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dopuszcza się wyłącznie w terenach 1P/E/U, 2P/E/U/ZZ i 3P/E/U, z zastrzeżeniem pkt 5;

10) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:

   a) dopuszcza się realizację układu sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;

11) w odniesieniu do sieci teletechnicznych:

   a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z sieci i urządzeń teletechnicznych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

   b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

12) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię cieplną:

a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię cieplną, z uwzględnieniem przepisów zawartych w uchwale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 5,

c) stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dopuszcza się wyłącznie w terenach 1P/E/U, 2P/E/U/ZZ i 3P/E/U, z zastrzeżeniem pkt 5.

§ 9. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

1) 30% dla terenów 1MN, 2MN, 3MN/ZZ, 4MN, 1U, 2U, 3U, 4U, 1US, 2US, 1P/E/U, 2P/E/U/ZZ, 3P/E/U;

2) 5% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się:

a) remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy czym nie dopuszcza się rozbudowy zabudowy zagrodowej, której łączna powierzchnia zabudowy przekracza 20% powierzchni działki budowlanej,

b) usługi, w tym także handel i usługi pensjonatowe w formie:

- lokali użytkowych w budynkach mieszkaniowo-usługowych, w których łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 50% powierzchni wewnętrznej budynku,

- lokali użytkowych w budynkach usługowo-mieszkaniowych, w których łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe przekracza 50% powierzchni wewnętrznej budynku, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,

- zabudowy usługowej o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) place zabaw dla dzieci;

3) zakazuje się zabudowy usługowej:

a) z zakresu handlu hurtowego lub handlu pojazdami mechanicznymi,

b) z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,

c) związanej ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,

d) związanej z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 40m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki,

c) ustala się stosowanie rozwiązań dla wyeksponowania horyzontalnego podziału ściany szczytowej budynków na wysokości linii okapu tzn. górna część ściany z zastosowaniem np. drewna lub innego odcienia koloru tynku;

7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się:

a) remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy czym nie dopuszcza się rozbudowy zabudowy zagrodowej, której łączna powierzchnia zabudowy przekracza 20% powierzchni działki budowlanej,

b) usługi, w tym także handel w formie:

- lokali użytkowych w budynkach mieszkaniowo-usługowych, w których łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 50% powierzchni wewnętrznej budynku,

- lokali użytkowych w budynkach usługowo-mieszkaniowych, w których łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe przekracza 50% powierzchni wewnętrznej budynku, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,
- zabudowy usługowej o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) place zabaw dla dzieci;

3) zakazuje się zabudowy usługowej:

a) z zakresu handlu hurtowego lub handlu pojazdami mechanicznymi,

b) z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,

c) związanej ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,

d) związanej z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 40m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki,

c) ustala się stosowanie rozwiązań dla wyeksponowania horyzontalnego podziału ściany szczytowej budynków na wysokości linii okapu tzn. górna część ściany z zastosowaniem np. drewna lub innego odcienia koloru tynku;

7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/ZZ:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, położona częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

2) dopuszcza się:

a) remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy czym nie dopuszcza się rozbudowy zabudowy zagrodowej, której łączna powierzchnia zabudowy przekracza 20% powierzchni działki budowlanej,

b) usługi, w tym także handel w formie:

- lokali użytkowych w budynkach mieszkaniowo-usługowych, w których łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 50% powierzchni wewnętrznej budynku,

- lokali użytkowych w budynkach usługowo-mieszkaniowych, w których łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe przekracza 50% powierzchni wewnętrznej budynku, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,

- zabudowy usługowej o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) place zabaw dla dzieci;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 40m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki,

c) ustala się stosowanie rozwiązań dla wyeksponowania horyzontalnego podziału ściany szczytowej budynków na wysokości linii okapu tzn. górna część ściany z zastosowaniem np. drewna lub innego odcienia koloru tynku;

6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg;

7) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,

a) w granicach oznaczonego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się:

a) remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy czym nie dopuszcza się rozbudowy zabudowy zagrodowej, której łączna powierzchnia zabudowy przekracza 20% powierzchni działki budowlanej,

b) usługi, w tym także handel i usługi pensjonatowe w formie:

- lokali użytkowych w budynkach mieszkaniowo-usługowych, w których łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 50% powierzchni wewnętrznej budynku,

- lokali użytkowych w budynkach usługowo-mieszkaniowych, w których łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe przekracza 50% powierzchni wewnętrznej budynku, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,

- zabudowy usługowej o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) place zabaw dla dzieci;

3) zakazuje się zabudowy usługowej:

a) z zakresu handlu hurtowego lub handlu pojazdami mechanicznymi,

b) z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,

c) związanej ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,

d) związanej z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 40m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki,

c) ustala się stosowanie rozwiązań dla wyeksponowania horyzontalnego podziału ściany szczytowej budynków na wysokości linii okapu tzn. górna część ściany z zastosowaniem np. drewna lub innego odcienia koloru tynku;

7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, w tym także handlowa, oraz jako zabudowa związana z obsługą pojazdów - stacja paliw;

2) dopuszcza się:

   a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji,

   b) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

   c) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

   d) wiaty i altany;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

   b) formy dachów – dachy płaskie, dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

   c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

   d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

   e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

   g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

   h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

   b) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

   c) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

   d) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

   a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

   b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;

6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

   a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

      - minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

      - minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 15. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 4U:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, w tym także handlowa, oraz usługi hotelarskie i pensjonatowe;

2) dopuszcza się:

a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji,

b) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

d) wiaty i altany;

3) zakazuje się zabudowy usługowej:

a) z zakresu handlu hurtowego lub handlu pojazdami mechanicznymi,

b) z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,

c) związanej ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,

d) związanej z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 8 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

c) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

d) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;

7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, związana z wydobyciem wód solankowych, taka jak usługi opieki zdrowotnej, społecznej, hotelarskie, obsługi ruchu turystycznego, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii;

2) dopuszcza się:

a) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wiaty i altany;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 100m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;

6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 17. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

1) ustala się przeznaczenie terenu - teren sportu i rekreacji, w tym urządzenia i obiekty sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę usługową w zakresie handlu, gastronomii, bankowości, opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, rekreacji, wypoczynku, oświaty, wychowania, sportu, turystyki, a także usługi hotelarskie, pocztowe, telekomunikacyjne, siedziby instytucji, administracji, biura, gabinety, o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

b) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

d) wiaty i altany;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 100m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;

6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 18. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US:

1) ustala się przeznaczenie terenu - teren sportu i rekreacji, w tym urządzenia i obiekty sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę usługową w zakresie handlu, gastronomii, bankowości, opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, rekreacji, wypoczynku, oświaty, wychowania, sportu, turystyki, a także usługi hotelarskie, pocztowe, telekomunikacyjne, siedziby instytucji, administracji, biura, gabinety, o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

b) przebudowę mieszkań w budynku usługowym,

c) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wiaty i altany;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 100m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej;

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;

6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/E/U:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa, w tym także handlowa,

b) obiekty produkcyjne związane z produkcją energii – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii, przy czym zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

2) dopuszcza się:

a) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wiaty i altany;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

b) zabudowy usługowej:

- z zakresu handlu hurtowego lub handlu pojazdami mechanicznymi,

- z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,

- związanej z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 40m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;

7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 20. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii, położonego częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/E/U/ZZ:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) obiekty produkcyjne, składy, bazy, magazyny związane z przemysłem drzewnym,

b) zabudowa usługowa, w tym także handlowa,

c) infrastruktura techniczna elektroenergetyczna,

d) obiekty produkcyjne związane z produkcją energii – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii, przy czym zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, położone częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

2) dopuszcza się:

a) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wiaty i altany;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów – dachy płaskie, dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

c) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

d) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;

7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg;

8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,

a) w granicach oznaczonego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy.

§ 21. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P/E/U:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) obiekty produkcyjne, składy, bazy, magazyny związane z wydobyciem wód solankowych,

b) zabudowa usługowa, w tym także handlowa,

c) obiekty produkcyjne związane z produkcją energii – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii, przy czym zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

2) dopuszcza się:

a) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wiaty i altany;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

b) zabudowy usługowej:

- z zakresu handlu hurtowego lub handlu pojazdami mechanicznymi,

- z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,

- związanej z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;

5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się altany i wiaty o powierzchni rzutu poziomego zewnętrznego obrysu dachu nie większej niż 40m^2, przy czym łączna powierzchnia rzutów poziomych zewnętrznych obrysów dachów wszystkich altan i wiat znajdujących się na działce budowlanej nie może przekraczać 15% powierzchni tej działki,

c) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

d) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,

e) zakazuje się lokalizacji garaży w zespołach większych niż 3;

6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;

7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45º do 135º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 22. Dla terenu drogi publicznej klasy „główna” oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG:

1) ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „główna”, jako fragmentu pasa drogowego drogi znajdującego się w granicach obszaru objętego planem;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość fragmentu drogi publicznej, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KDG - 2 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu.

§ 23. Dla terenu drogi publicznej klasy „zbiorcza” oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:

1) ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „zbiorcza”, jako fragmentu pasa drogowego drogi znajdującego się w granicach obszaru objętego planem;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość fragmentu drogi publicznej, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KDZ - od 7,2 do 8,2 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD:

1) ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa”;

2) dopuszcza się ścieżkę rowerową w terenie 4KDD;

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

a) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających terenu 1KDD – od 7,5 do 10 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu,

b) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających terenu 2KDD – od 6 do 10,5 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu,

c) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających terenu 4KDD – od 6,9 do 13 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu.

§ 25. Dla terenu drogi publicznej klasy „dojazdowa” położonego częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD/ZZ:

1) ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa”, położona częściowo:

   a) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

   b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających terenu 3KDD/ZZ – od 6 do 18 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu.

§ 26. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:

1) ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

   a) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających terenu 1KDW – od 3,5 do 9,5 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu,

   b) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających terenu 2KDW – od 4,5 do 10 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu,

   c) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających terenu 3KDW –5 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu,

   d) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających terenu 4KDW – od 5,5 do 19,5 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu,

   e) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających terenu 5KDW – od 4,5 do 9,5 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu.

§ 27. Dla terenu lasów położonego częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL/ZZ:

1) ustala się przeznaczenie terenu - teren lasów położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w tym także jako budowle i urządzenia związane z gospodarką leśną oraz urządzenia turystyczne takie jak kładki, szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne) i miejsca widokowe;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną nie większą niż 30 m;

3) zakazuje się innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.

§ 28. Dla terenu rolniczego położonego częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R/ZZ:

1) ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, w tym grunty rolne, zieleń nadwodna, położony częściowo:

   a) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

   b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

2) dopuszcza się:

   a) sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu ziemnym, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,

   b) zbiorniki retencyjne wód,

   c) urządzenia wodne, w tym także przeciwpowodziowe,

   d) wody powierzchniowe śródlądowe;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a, lit. b i lit. c.

§ 29. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2R, 3R:

1) ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, w tym grunty rolne, zieleń nadwodna;

2) dopuszcza się:

a) sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu ziemnym, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,

b) urządzenia wodne, w tym także przeciwpowodziowe,

c) wody powierzchniowe śródlądowe;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i lit. b.

§ 30. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych położonego częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS/ZZ:

1) ustala się przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych położony częściowo:

a) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

2) dopuszcza się:

a) obiekty mostowe,

b) urządzenia wodne, w tym także przeciwpowodziowe,

c) zieleń nadwodną;

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 15 m.

§ 31. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem 2WS:

1) ustala się przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się:

a) obiekty mostowe,

b) urządzenia wodne, w tym także przeciwpowodziowe,

c) zieleń nadwodną;

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 15 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

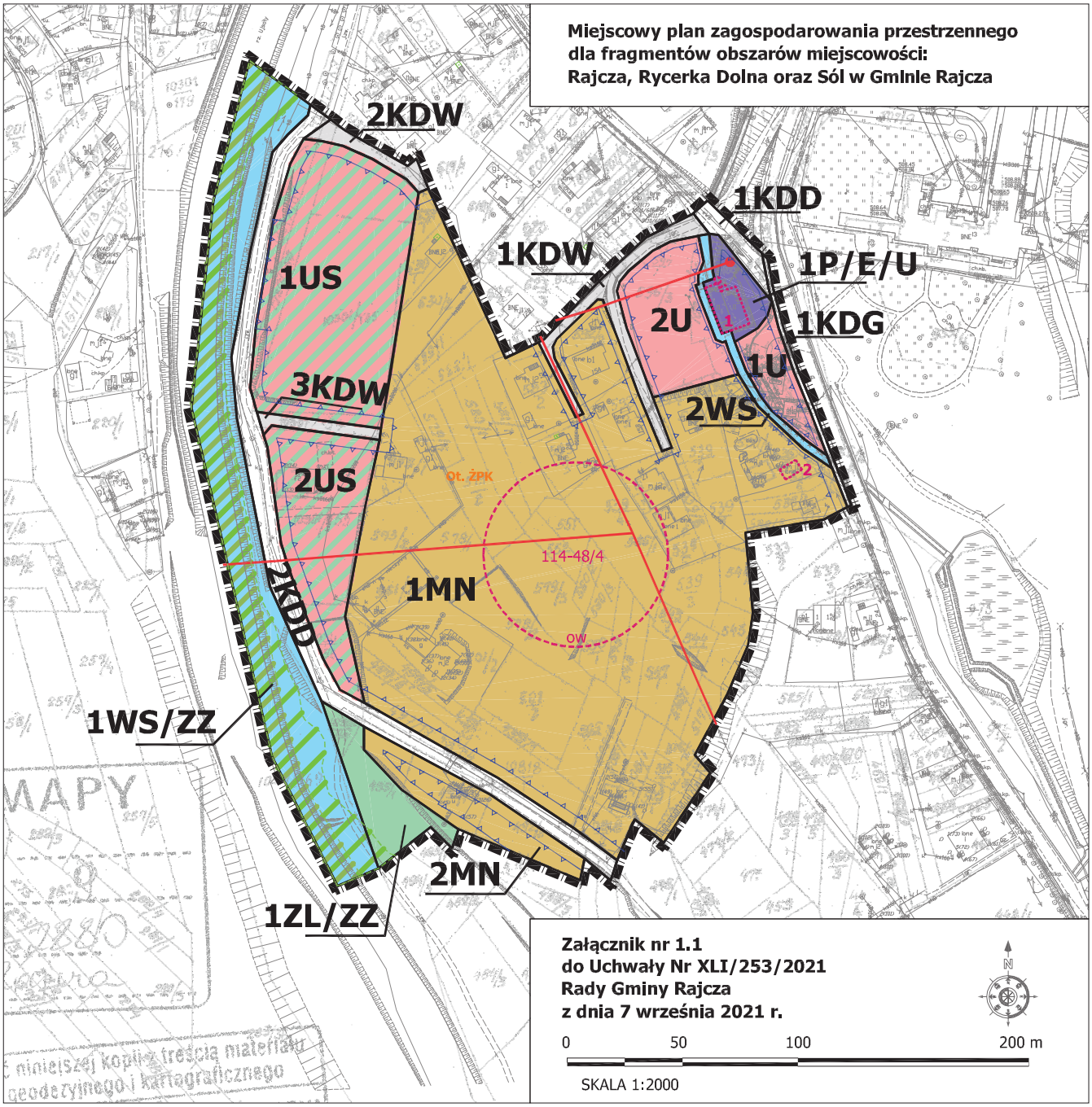
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rajcza.

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

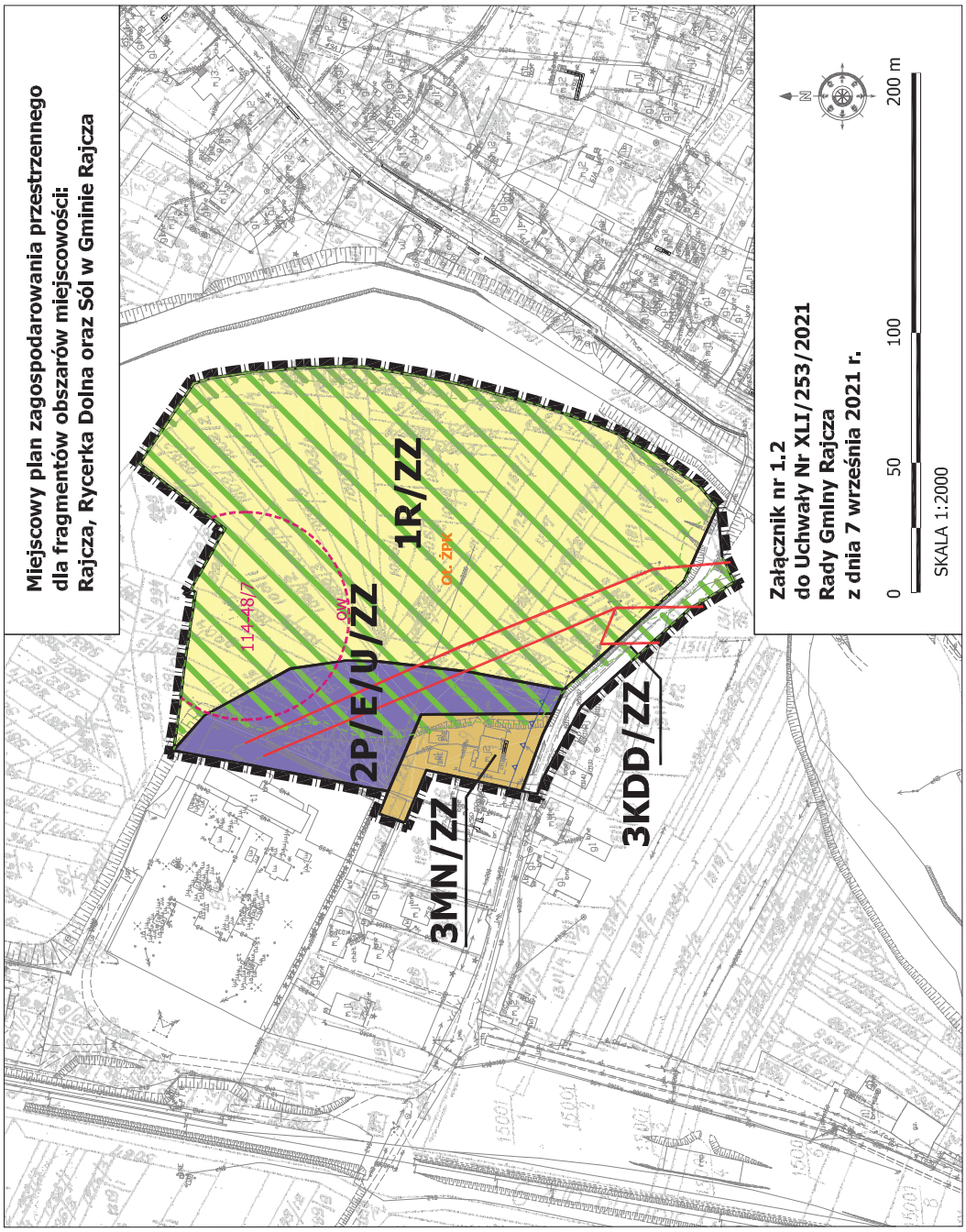
Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Kopeć

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XLI/253/2021
Rady Gminy Rajcza
z dnia 7 września 2021 r.



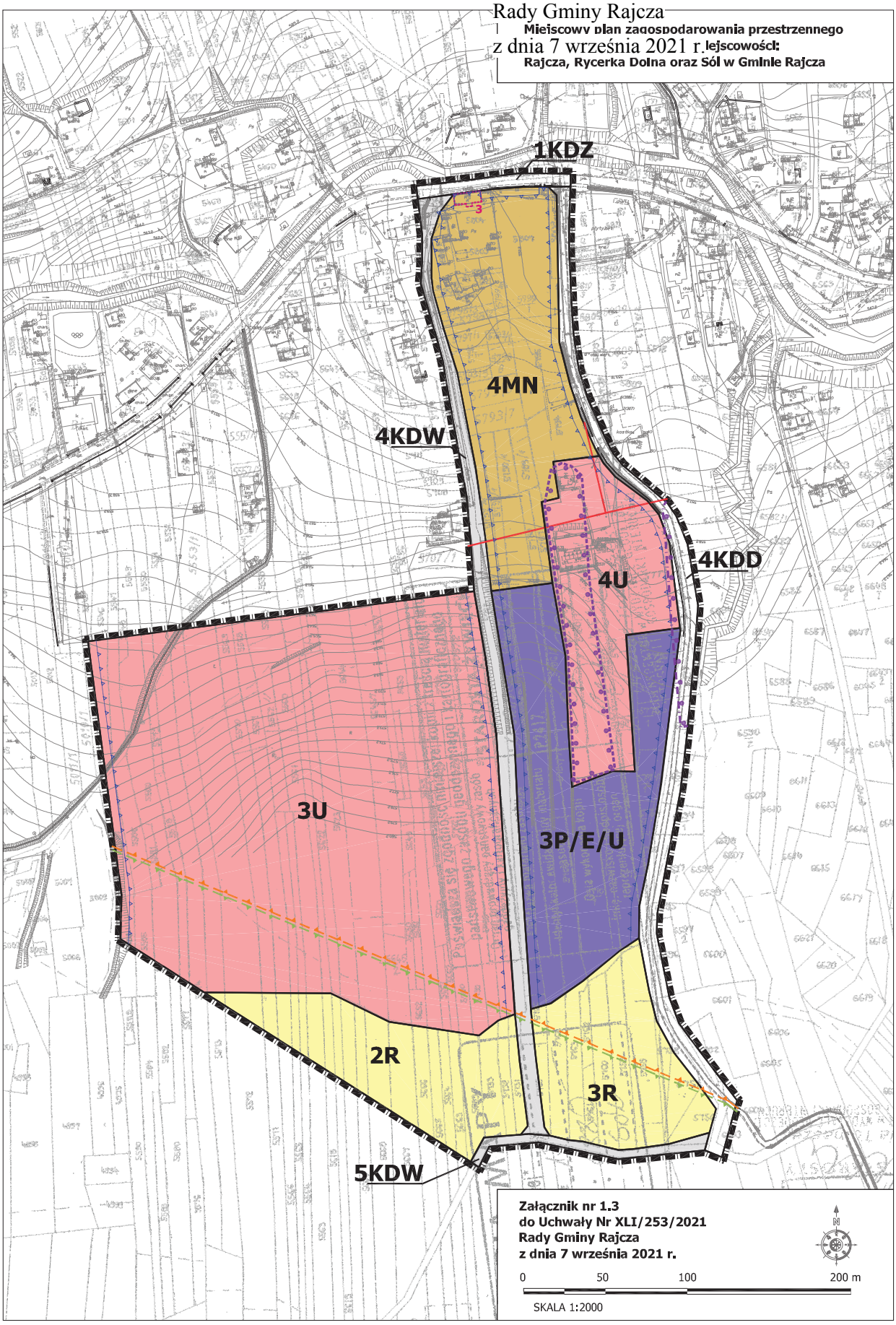
Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XLI/253/2021
Rady Gminy Rajcza
z dnia 7 września 2021 r.



Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr XLI/253/2021

Rady Gminy Rajcza

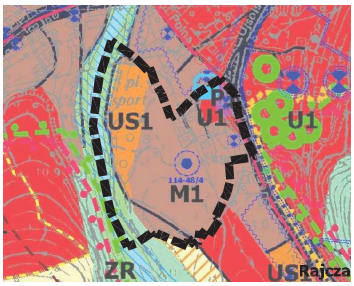
z dnia 7 września 2021 r.

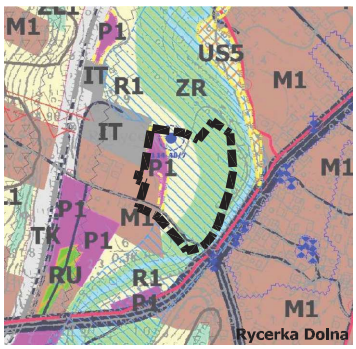


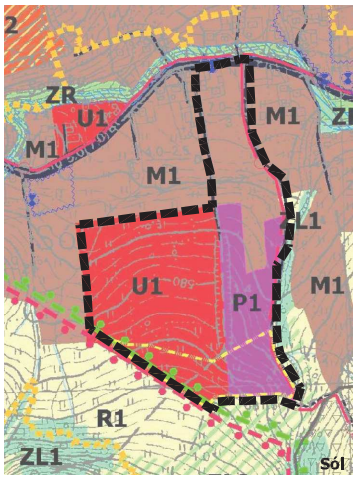
Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr XLI/253/2021
Rady Gminy Rajcza
z dnia 7 września 2021 r.

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rajcza
skala 1:10000

- granica obszaru objętego planem







Kierunki zmian w przeznaczaniu terenów
- podział na obszary:
- M1 - obszary zabudowy mieszkaniowo usługowej
- U1 - obszary usługowe
- US1 - obszary sportowo-rekreacyjne
- P1 - obszary produkcyjno-usługowe
- WS - obszary wód powierzchniowych
- ZL1 - obszary lasów
- ZR - obszary zieleni w dolinach cieków

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- oznaczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- oznaczenie strefy "W" obejmującej obszar stanowiska archeologicznego wraz z oznaczeniem strefy "OW" archeologicznej ochrony konserwatorskiej oraz numeracją AZP

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza

oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
- granica obszaru objętego planem * *
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- **1MN, 2MN, 4MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **3MN/ZZ** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- **1P/E/U** - teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii
- **2P/E/U/ZZ** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii, położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- **3P/E/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii
- **1U, 2U, 3U, 4U** - tereny zabudowy usługowej
- **1US, 2US** - tereny sportu i rekreacji
- **1KDG** - teren drogi publicznej klasy „główna"
- **1KDZ** - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza"
- **1KDD, 2KDD, 4KDD** - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa"
- **3KDD/ZZ** - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa" położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** - tereny dróg wewnętrznych
- **1R/ZZ** - teren rolniczy położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- **2R, 3R** - tereny rolnicze
- **1ZL/ZZ** - teren lasów położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- **1WS/ZZ** - teren wód powierzchniowych śródlądowych położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- **2WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- 1 - oznaczenie symbolem i numerem obiektów zabytkowych, objętych ochroną w planie
- OW 114-48/4 - granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej

oznaczenia graficzne obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
- * - oznaczenie położenia w granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra)
- * - oznaczenie położenia w granicach projektowanego obszaru ochronnego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra)
- Ot. ŻPK - oznaczenie położenia w otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego
- granica otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego
- granica Żywieckiego Parku Krajobrazowego
- obszar i granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %
- obszar i granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %
- granica udokumentowanego złoża wód leczniczych Sól-Tężnia, granica terenu górniczego Sól-Tężnia oraz granica obszaru górniczego Sól-Tężnia
- granica udokumentowanego złoża wód leczniczych Sól S-1 Miriam

oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- stacja transformatorowa

Załącznik nr 1.4
do Uchwały Nr XLI/253/2021
Rady Gminy Rajcza
z dnia 7 września 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/253/2021
Rady Gminy Rajcza
z dnia 7 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rajcza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem w dniach od 20 maja 2021 r. do 22 czerwca 2021 r., w wyznaczonym terminie składania uwag do 7 lipca 2021 r. wpłynęła 1 uwaga wniesiona:
   1) na podstawie art. 18 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
   2) w postępowaniu dotyczącym strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 39 i art. 40 w związku z art. 46 pkt 1 i art. 54 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).
2. Wójt Gminy Rajcza działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 i art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniesionej uwagi postanowił jej nie uwzględniać.
3. Wniesiona uwaga, nie uwzględniona w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Rajcza, jest przedmiotem rozpatrzenia przez Radę Gminy Rajcza.
4. Rada Gminy Rajcza działając na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) po rozpatrzeniu uwagi, o której mowa w ust. 3, postanawia jej nie uwzględniać, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rajcza w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, zgodnie z załączonym wykazem uwag.

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza

wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2021 r. do 22 czerwca 2021 r., termin składania uwag upłynął do 7 lipca 2021 r.

LP	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY RAJCZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY RAJCZA ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR Z DNIA		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	7.07.21	------- *	Składająca uwagę kwestionuje zasadność zmiany przeznaczenia terenu położonego przy drodze prowadzącej do stacji PKP w Rycerce Dolnej na teren o przeznaczeniu 2P - obiekty produkcyjne, magazyny, składy, zabudowa usługowa i infrastruktura techniczna elektroenergetyczna. Składająca uwagę zwraca uwagę, że: w najbliższej okolicy znajdują się inne tereny o przeznaczeniu przemysłowym, które nie są wykorzystywane. Teren ten znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie innych budynków mieszkalnych i terenów zalewowych. Do proponowanego terenu przemysłowego brak jest odpowiedniego dojazdu bowiem istniejąca droga wewnętrzna stanowi dojście do stacji PKP oraz dojazd do budynków i przysiołka Głębokie a nie trakt komunikacyjny terenów	Brak oznaczenia nieruchomości Uwaga odnosi się do terenu oznaczonego symbolem 2P/E/U/ZZ	Teren 2P/E/U/ZZ Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii, położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.	--------	Uwaga nieuwzględniona	--------	Uwaga nieuwzględniona	Uwagi nie uwzględnia się. Przeznaczenie terenu 2P/E/U/ZZ jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzonym uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r. Studium zawiera bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, w tym analizę zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji produkcyjnej i analizę chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o takiej funkcji. Bilans ten stanowił podstawę do wyznaczenia w studium nowych terenów zabudowy o funkcji produkcyjnej na terenie gminy. Teren 2P/E/U/ZZ posiada dostęp do istniejącej drogi publicznej, oznaczonej w projekcie planu symbolem

LP	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY RAJCZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY RAJCZA ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR Z DNIA		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘ-DNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘ-DNIONA	UWAGA UWZGLĘ-DNIONA	UWAGA NIEUWZ-GLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			przemysłowych. Dojazd odbywać musiałby się przez most, co do którego brak jest informacji o jego nośności raz stanie technicznym szczególnie w sytuacji nagminnego podmywania brzegów przez rzekę. W promieniu 1 km w Rycerce Dolnej znajdują się tereny przemysłowe wykorzystywane przez skład drewna i tartak Rycerka Dolna nie jest miejscowością przemysłowa. Składająca uwagę nie widzi uzasadnienia tworzenia nowych terenów przemysłowych przy braku wykorzystania przez przedsiębiorców już istniejących terenów. Od strony wizerunkowej osoba przyjeżdzająca do Rycerki Dolnej najpierw widzi ogromne składy drewna. Przeznaczenie terenu na przemysłowy może doprowadzić do tego, ze w miejscu tym powstanie kolejny tartak bez zabezpieczenia przed wytwarzanym hałasem i pyłami lub inny zakład przemysłowy oddziałujący nie tylko na budynki mieszkalne znajdujące się w bezpośrednim jego sąsiedztwie ale również na te znajdujące się dalej, zanieczyszczający środowisko i psujący walory rekreacyjne sołectwa. Składająca uwagę sprzeciwia się przekształcaniu tego terenu na przemysłowy. Składająca uwagę kwestionuje ponadto przekształcenie ww. terenu na tereny określone symbolem ,,E". Skutkiem takiego przekształcenia może być w przyszłości znaczna inwestycja w strukturę elektroenergetyczną, której oddziaływanie na zdrowie mieszkańców nie zostało na obecnym etapie w ogóle		Przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy, bazy, magazyny związane z przemysłem drzewnym, zabudowa usługowa, w tym także handlowa, infrastruktura techniczna elektroenergetyczna, obiekty produkcyjne związane z produkcją energii – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii, przy czym zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących				3KDD/ZZ. Miejscowość Rycerka Dolna jest miejscem lokalizacji wielu terenów przemysłowych z uwagi na dogodną rzeźbę terenu oraz sąsiedztwo komunikacji drogowej i kolejowej, w odróżnieniu od innych terenów gminy położonych w obszarach o niekorzystnych uwarunkowaniach geomorfologicznych lub położonych w granicach Żywieckiego Parku Krajobrazowego. Do projektu planu zostały wprowadzone ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w związku z położeniem części terenu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - takie jak zakaz lokalizacji nowej zabudowy w tym obszarze. Projekt planu w ramach przeznaczenia terenu 2P/E/U/ZZ ustala możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii, przy czym zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji. Dopuszczenie takich urządzeń nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska naturalnego. Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie dopuszczonym w ustaleniach planu nie stanowią źródła hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska.

LP	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY RAJCZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY RAJCZA ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR Z DNIA		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘ-DNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘ-DNIONA	UWAGA UWZGLĘ-DNIONA	UWAGA NIEUWZ-GLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			przeanalizowane. Mając na uwadze, że część przekształcanego terenu jest już wykorzystywana na cele elektroenergetyczne to w tym zakresie zmiana byłaby jeszcze uzasadniona, ale w pozostałym zakresie brak przesłanek uzasadniających zmianę dalej idącą aniżeli wniosek zainteresowanego. Składająca uwagę wnosi w tej sytuacji o ograniczenie przeznaczenia w/w terenu zajmowanego przez skład drewna o symbol „E" jako nieznajdujący uzasadnienia we wniosku i dotychczasowym sposobie korzystania z terenu.		energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, Teren jest położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.					

------- * – brak jawności w zakresie danych osobowych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/253/2021

Rady Gminy Rajcza

z dnia 7 września 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY RAJCZA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) Rada Gminy Rajcza przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

Szacunkowe kwoty zawiera "Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza", będąca integralną częścią dokumentacji planistycznej.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w odniesieniu się do obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza obejmują poszerzenia dróg publicznych oraz uzupełnienia systemów infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1129), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 679) oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą z:

1) budżetu gminy,

2) funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),

3) partnerstwa publiczno – prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/253/2021

Rady Gminy Rajcza

z dnia 7 września 2021 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLI/253/2021

Rady Gminy Rajcza

z dnia 7 września 2021 r.

Zalacznik5.gml



UZASADNIENIE

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza, zwanym dalej „planem” podjęto w związku z uchwałą Nr XVII/100/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól w Gminie Rajcza

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla trzech obszarów. Jeden z tych obszarów położony jest w południowej części miejscowości Rajcza, pomiędzy ciekiem o nazwie Woda Ujsolska a ul. Ujsolską. Drugi z obszarów jest położony w Rycerce Dolnej na północ od drogi powiatowej pomiędzy torami kolejowymi a Sołą. Trzeci obszar jest położony w centralnej części miejscowości Sól, na południe od drogi powiatowej.

W obszarze znajdującym się w Rajczy zmiany wprowadzone w stosunku do ustaleń planu obowiązującego polegają na:

- przeznaczeniu pod teren sportu i rekreacji 2US dotychczasowego terenu lasu – teren ten będzie stanowił powiększenie funkcjonującego terenu sportu i rekreacji. Teren ten stanowi grunt leśny, natomiast na przeważającym obszarze nie jest pokryty drzewostanem. W terenie tym występuje istniejąca zabudowa i utwardzone place i teren zieleni niskiej.
- wyznaczeniu terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW – tereny te obejmują istniejące drogi,
- przeznaczeniu pod teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii 1P/E/U dotychczasowego terenu zabudowy usługowej. W terenie tym znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie - młyn elektrowni wodnej. Projekt planu w ramach przeznaczenia tego terenu ustala możliwość lokalizacji zabudowy usługowej i handlowej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii, przy czym zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających

energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

- zmianie funkcji terenu z istniejącą zabudową mieszkaniową – z przeznaczenia pod tereny sportu i rekreacji (w których dopuszczona była lokalizacja zabudowy usługowej i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i gospodarczej) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN,
- powiększeniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN kosztem dotychczasowego terenu zabudowy usługowej.

W obszarze znajdującym się w Rycerce Dolnej zmiany te polegają na wyznaczeniu terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii, (położonego częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią) 2P/E/U/ZZ kosztem fragmentu terenu nie przeznaczonego w obowiązującym planie pod zabudowę stanowiącego teren rolniczy obrzeża cieków i zbiorników wodnych oraz kosztem fragmentu terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

W obszarze znajdującym się w Soli wprowadzono następujące zmiany:

- w ramach terenu zabudowy usługowej 3U pozostawia się dotychczasowy zasięg terenu usługowego związanego z wydobyciem wód solankowych. Jako przeznaczenie terenu 3U projekt planu ustala możliwość lokalizacji zabudowy usługowej i handlowej, związanej z wydobyciem wód solankowych, takiej jak usługi opieki zdrowotnej, społecznej, obsługi ruchu turystycznego, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii.
- w ramach terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii 3P/E/U pozostawia się dotychczasowy teren zabudowy techniczno-produkcyjnej związany z wydobyciem wód solankowych. Jako przeznaczenie terenu 3P/E/U projekt planu ustala możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów, baz, magazynów związanych z wydobyciem wód solankowych, zabudowy usługowej i handlowej, obiektów produkcyjnych związanych z produkcją energii – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi

oraz przesyłu wytworzonej energii, przy czym zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,

- wyznacza się teren zabudowy usługowej 4U kosztem części dotychczasowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dotychczasowego terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej związanego z wydobyciem wód solankowych.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 247 z późn. zm.).

W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm);
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Po podjęciu uchwały nr XVII/100/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszarów miejscowości: Rajcza, Rycerka Dolna oraz Sól

w Gminie Rajcza, przystępując do sporządzania projektu przedmiotowego planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 7 kwietnia 2020 r.
Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Rajcza rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.
Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzonego uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko.
Dla obszaru objętego opracowaniem uzyskano też zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).
Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem w dniach od 20 maja 2021 r. do 22 czerwca 2021 r., w wyznaczonym terminie składania uwag do 7 lipca 2021 r. wpłynęła 1 uwaga.
Wójt Gminy Rajcza po rozpatrzeniu wniesionej uwagi postanowił jej nie uwzględniać.
Projekt planu został przedstawiony Radzie Gminy Rajcza do uchwalenia wraz z nieuwzględnioną uwagą.

Ustalenia planu nie spowodują dużego zwiększenia wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w porównaniu do ustaleń w tym zakresie, które zawierał obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy Rajcza, uchwalony uchwałą nr XXI/198/2004 Rady Gminy Rajcza z dnia 3 września 2003 r.
W porównaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego przedmiotowy projekt planu zakłada poszerzenia dróg publicznych oraz uzupełnienie systemów infrastruktury

technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej.

Jednocześnie stwierdza się, że w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w obszarze objętym opracowaniem. W zakresie ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy i jej intensywności, które zapobiegną możliwości powstania obiektów stanowiących nowe dominanty przestrzenne i wysokościowe, naruszających harmonię otoczenia.

Ustalenia planu zawierają wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Część obszaru objętego opracowaniem znajduje się w oznaczonych na rysunku planu granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika.
Część obszaru objętego opracowaniem znajduje się w granicach Żywieckiego Parku Krajobrazowego, a część w jego otulinie.
Na przedmiotowym terenie występuje także obszar szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża wód leczniczych oraz teren i obszar górniczy.
Projekt planu wprowadza także możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w terenach 1P/E/U, 2P/E/U/ZZ i 3P/E/U, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji,

Ochronie środowiska, w tym szczególnie ochronie wód powierzchniowych i podziemnych służyć będą ustalenia planu w zakresie wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz ustalone

zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.
W trakcie sporządzania projektu planu zaistniała konieczność wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).
Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad ochrony obiektów zabytkowych granicy stref „OW" obserwacji archeologicznej, obejmującej obszar stanowisk archeologicznych.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia projekt planu zawiera ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej, zawiera też ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.
Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze objętym opracowaniem znajduje się już istniejąca zabudowa, a projekt planu zakłada jej uporządkowanie, zmianę parametrów zabudowy na takie, które umożliwią bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu i niewielkie uzupełnienie terenów zabudowy.
Tereny zabudowy wyznaczone w planie posiadają dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.
W procesie przygotowywania projektu planu miejscowego uwzględniono prawo własności. W obszarze objętym opracowaniem występują nieruchomości w przeważającej części stanowiące własność osób fizycznych. Występują również grunty gminne.
Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.
Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu w odpowiedzi na wnioski i uwagi mieszkańców.
Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego opracowaniem oraz nie związanych z jego obsługą.
Ustalenia planu uwzględniają także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowuje się prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego, przede wszystkim poprzez utrzymanie terenów zabudowy i sieci dróg wyznaczonych w ustaleniach planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem,
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają możliwość dostępu do komunikacji

publicznej,

- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Plan zawiera ustalenia w zakresie lokalizacji ścieżki rowerowej.

Obszar objęty planem jest terenem posiadającym dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej - tzn. jest terenem położonym w obszarze o 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1443). Projekt przedmiotowego planu zakłada jedynie niewielkie uzupełnienia terenu zabudowy oraz zmianę funkcji istniejących terenów zabudowy.

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że Gmina Rajcza nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena nie została opracowana ze względu na niedawno przeprowadzoną procedurę opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza, które zostało przyjęte uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.
Niniejszy projekt planu jest zgodny ze studium i stanowi kontynuację podjętych działań w zakresie planowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu określone ustaleniami planu będzie generowało w niewielkim zakresie dochody dla gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.