

Projekt

z dnia 25 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice

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 (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz z uchwałą Nr XVII/174/19 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice,

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r.,

i uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 - Nr 4 o nazwie „Rysunek planu Nr 1 - Nr 4” stanowiące integralną część niniejszej uchwały oraz będące graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000, w podziale na:
 - a) załącznik Nr 1 - Czechowice-Dziedzice,
 - b) załącznik Nr 2 - Bronów,
 - c) załącznik Nr 3 - Ligota,
 - d) załącznik Nr 4 - Zabrzeg;
- 2) załącznik Nr 5 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 6 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 4) załącznik Nr 7 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

2. W załącznikach do niniejszej uchwały wymienionych w ust. 1 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „OW” - obserwacji archeologicznej;
 - 5) zabytkowe budynki, krzyże i kapliczki chronione ustaleniami planu;
 - 6) zabytkowe cmentarze chronione ustaleniami planu;
 - 7) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV.
3. W załącznikach graficznych do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice administracyjne miejscowości;
 - 2) granice obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” oraz obszaru Natura 2000 „Zbiornik Goczałkowicki – Ujście Wisły i Bajerki”;
 - 3) pomniki przyrody;
 - 4) granice rezerwatu przyrody „Rotuz” wraz z otuliną;
 - 5) granice złóż:
 - a) węgla kamiennego „Silesia” (ID Midas 334),
 - b) węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” (ID Midas 373),
 - c) wód leczniczych „Goczałkowice-Zdrój I” (ID Midas 9293),
 - d) torfu „Bronów A” (ID Midas 13723),
 - e) torfu „Bronów B” (ID Midas 13728);
 - 6) granice obszaru górniczego:
 - a) węgla kamiennego „Czechowice II”,
 - b) wód leczniczych „Goczałkowice-Zdrój I”;
 - 7) granice terenu górniczego:
 - a) węgla kamiennego „Czechowice II”,
 - b) wód leczniczych „Goczałkowice-Zdrój I”;
 - 8) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;
 - 9) stanowiska archeologiczne;
 - 10) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od granic cmentarza;
 - 11) granice terenów położonych w odległości do 150,0 m od granic cmentarza;
 - 12) granice terenów położonych w odległości do 500,0 m od granic cmentarza;
 - 13) granice terenów zamkniętych
 - 14) granice terenów, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, położonych w odległości:
 - a) do 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub do 20,0 m od osi skrajnego toru,
 - b) do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;

- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla przedsięwzięcia pn. budowa, przebudowa i remont układu torowego wraz z elementami infrastruktury towarzyszącej;
- 16) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych „Goczałkowice”;
- 17) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 18) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
 - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat,
 - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat.
- 19) granice zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 20) granice zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Kaniów, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska;
- 21) granice terenów położonych w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Zastosowane na rysunkach planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – położenie terenu w poszczególnych miejscowościach gminy:
 - a) A – Czechowice-Dziedzice,
 - b) B – Bronów,
 - c) C – Ligota,
 - d) D – Zabrzeg;
- 2) oznaczenia cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 3700 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr XVII/174/19 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dojazdach – należy przez to rozumieć niewydzielone na rysunkach planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 5) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 6) gabarycie obiektu – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunkach planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 9) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 10) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 11) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i budowle stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznego obrysu budynku na płaszczyznę poziomą tworzący największe pole powierzchni, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys budynku takich jak: schody, rampa, okap, gzyms, daszek,
 - b) do powierzchni zabudowy wlicza się ganek, loggię, oraz taras z wyłączeniem tarasu ziemnego,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych;
- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, polegające na działalności nieprodukcyjnej z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² oraz handlu hurtowego,
 - b) nieuciążliwych usług rzemieślniczych,
 - c) turystyki,
 - d) gastronomii,
 - e) zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) sportu i rekreacji,
 - g) kultury i rozrywki,
 - h) bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - i) usług biurowych i administracji;
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;

- 17) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 18) wysokość budowli - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budowli liczony od poziomu terenu w miejscu jej trwałego związania z gruntem do najwyższej położonego jej elementu;
- 19) zabudowie – należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie działki budowlanej;
- 20) zabudowie bliźniaczej - należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne przylegające do siebie, z których każdy stanowi samodzielną konstrukcyjną całość;
- 21) zabudowie sportowo - rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, w tym także stanowiące bazę gastronomiczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;
- 22) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć ciąg budynków przylegających do siebie, obejmujących więcej niż 2 budynki stanowiące każdy samodzielną konstrukcyjną całość;
- 23) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć tereny otwarte niezagospodarowane, pokryte roślinnością spontaniczną o różnym stopniu naturalności, w tym odłogi, nieużytki, łąki, ciekі, potoki oraz zadrzewienia nie będące lasami, zakrzewienia i zarośla;
- 24) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki i zieleńce.

§ 3. 1. Na terenach wskazanych w planie do zabudowy, ustalenia definiowane w Rozdziale 11 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu.

2. Ustalenia dla budynków istniejących:

- 1) na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5, dopuszcza się możliwość nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz odbudowy obiektów i budynków istniejących;
- 2) przy nadbudowie, przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego, bez konieczności spełnienia warunków określonych w Rozdziale 11;
- 3) w przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość:
 - a) nadbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających drogę, od których wyznaczono nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) rozbudowy wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozdział 2.

Określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **UE** – tereny usług edukacji;
- 6) **UR** – tereny usług kultu religijnego;
- 7) **US** – tereny zabudowy sportowo - rekreacyjnej;

- 8) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów;
- 9) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 10) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 11) **RLU** – teren leśniczówki;
- 12) **R1** – tereny rolnictwa z możliwością zabudowy;
- 13) **R2** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 14) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 15) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 16) **ZC** – tereny cmentarzy;
- 17) **ZR** – teren zieleni rekreacyjnej;
- 18) **ZŁ1** – tereny zieleni naturalnej;
- 19) **ZŁ2** – tereny zieleni w dolinach rzek, cieków i zbiorników wodnych;
- 20) **ZL** – tereny lasów;
- 21) **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 22) **WS2** – tereny zapór i wałów przeciwpowodziowych;
- 23) **KDP** – tereny parkingów;
- 24) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy „główna ruchu przyspieszonego”;
- 25) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”;
- 26) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 27) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 28) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym;
- 29) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 30) **KK** – tereny kolejowe;
- 31) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 32) **ITW** – teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 33) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 34) **ITE** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 35) **ITT** – teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 pkt 3, zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunkach planu;
- 2) zakazuje się:
 - a) za wyjątkiem terenu o symbolu **A1MU**, lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej,
 - b) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów jeżeli nie wynika to z potrzeb technologii obiektów produkcyjnych i funkcji obiektów usługowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej;

- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) na terenie o symbolu **A1MU**:
 - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza – 500,0 m²,
 - zabudowa szeregowa – 180,0 m²,
 - b) na terenach o symbolach **A1MN-A23MN** i **A2MU-A20MU** – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza – 500,0 m²,
 - c) na terenach o symbolach **B1MN-B73MN**, **C1MN-C151MN**, **D1MN-D79MN**, **B1MU-B3MU**, **C1MU-C20MU**, **D1MU-D7MU** – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza – 700,0 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż wskazane w pkt 4, w celu powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 6) ustalenia zawarte w pkt 4 nie dotyczą podziałów działek wydzielanych na potrzeby dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów przeznaczonych do zabudowy obejmujących miasto Czechowice-Dziedzice (rysunek planu Nr 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży i budynków gospodarczych ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, za wyjątkiem granic przylegających do terenów kolejowych;
- 8) dla terenów przeznaczonych do zabudowy obejmujących sołectwa Bronów, Ligota i Zabrzeg (rysunki planu Nr 2, Nr 3 i Nr 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży i budynków gospodarczych ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, za wyjątkiem granic przylegających do terenów kolejowych;
- 9) maksymalna wysokość budowli określona w Rozdziale 11 nie dotyczy budowli wskazanych w § 14 ust. 8;
- 10) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazanych w § 11 ust. 1 pkt 7 lit. a i lit. b pokazanych na rysunkach planu:
- a) zakazuje się lokalizacji budynków podpiwniczonych,
 - b) nakazuje się, aby w budynkach mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych poziom podłogi parteru znajdował się minimum 1,0 m powyżej terenu przy budynku.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) lokalizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją drogową i kolejową, obiektami produkcji rolniczej oraz infrastrukturą techniczną, w tym inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności,
 - d) składowania odpadów;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
 - a) tereny o symbolach **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) tereny o symbolach **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) tereny o symbolach **RM** należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) tereny o symbolu **MU** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - e) tereny o symbolach **UE** należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) tereny o symbolach **US, ZD, ZP i ZR** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dla terenów wymienionych w pkt 3, które przylegają do terenów kolejowych, ochrona przed hałasem może polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach chronionych akustycznie, przy czym pierwszą linię zabudowy od strony terenów kolejowych należy w jak największym stopniu kształtować z udziałem budynków nie podlegających ochronie akustycznej, takich jak garaże i budynki gospodarcze;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
- 6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu istniejących rowów i cieków, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 8) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni, poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody;
- 9) w zakresie ochrony ukształtowania terenu ustala się:
- a) z zastrzeżeniem lit. d i lit. e nakazuje się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu,
 - b) zakazuje się prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakazuje się tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchych dolin, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji,
 - c) poza obrysem istniejących i projektowanych budynków, zakazuje się prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartości powyżej 0,2 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu,
 - d) dopuszcza się, z uwzględnieniem lit. b, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu lokalizacji dojazdów do budynków,
 - e) dopuszcza się zmiany w ukształtowaniu terenu w celu lokalizacji dróg oraz rekultywacji gruntów zdegradowanych,
 - f) ustalenia wymienione w lit. a - lit. e obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w granicach obszaru opracowania planu, chyba że ustalenia szczegółowe dla tego terenu stanowią inaczej.
2. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące oznaczone graficznie na rysunkach planu elementy środowiskowe:
- 1) obszar Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” oraz obszar Natura 2000 „Zbiornik Goczałkowicki – Ujście Wisły i Bajerki”;
 - 2) rezerwat przyrody „Rotuz” wraz z otuliną;
 - 3) pomniki przyrody.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące strefy konserwatorskie, których granice pokazane są na rysunkach planu:

- 1) strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefa „OW” - obserwacji archeologicznej.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej „A”, poza ustaleniami planu zawartymi w § 9 ust. 2 - ust. 4 dotyczącymi ochrony obiektów zabytkowych:

- 1) zakazuje się:
 - a) stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków prefabrykatów, blachy falistej i trapezowej, listew z tworzych sztucznych oraz tynków mozaikowych,
 - b) stosowania papy na pokrycia dachowe,
 - c) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - d) lokalizacji obiektów tymczasowych;

2) nakazuje się:

- a) utrzymanie obiektów zabytkowych w ich stylowym kształcie architektonicznym,
- b) ochronę i pielęgnację starodrzewu, z dopuszczeniem wymiany chorego lub zamierającego starodrzewu wykorzystując lokalne, tradycyjnie występujące gatunki drzew.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej „OW”:

- 1) sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych wynika z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z przepisów prawa budowlanego;
- 2) lokalizacja inwestycji może być ograniczona koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. 1. W obszarze objętym planem wskazuje się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu:

- 1) Kościół pw. Najświętszego Serca Jezusa wraz z najbliższym otoczeniem w ramach działki - Bronów, ul. Ks. Jana Kuntza 8 (nr rejestru A/599/2020) - zlokalizowany na terenie o symbolu **B1UR** - oznaczony na rysunku planu numerem 1;
- 2) Kaplica pw. Świętego Serca Jezusowego z najbliższym otoczeniem - Bronów, ul. Ks. Kuntza/Czyża (nr rejestru A - 865/68) - zlokalizowany na terenie o symbolu **B12ZŁ1** - oznaczona na rysunku planu numerem 2;
- 3) Dom i stodoła - Bronów, ul. Zarzeczna 12 - d. zagroda nr 19 (nr rejestru A - 866/68) - zlokalizowany na terenie o symbolu **B10RM** - oznaczony na rysunku planu numerem 3;
- 4) Kościół pw. Opatrzności Bożej wraz z najbliższym otoczeniem - Ligota, ul. Bielska 25 (nr rejestru A - 46/60) - zlokalizowany na terenie o symbolu **C2UR** - oznaczony na rysunku planu numerem 4;
- 5) Dwór Czaderskich wraz z najbliższym otoczeniem - Ligota, ul. Woleńska 20 (nr rejestru A - 873/68) - zlokalizowany na terenie o symbolu **C15MU** - oznaczony na rysunku planu numerem 5;
- 6) Dom połączony ze stajnią wraz z najbliższym otoczeniem - Ligota, ul. Wolna 10, d. dom nr 3 ze stajnią (nr rejestru A - 874/68) - zlokalizowany na terenie o symbolu **C120MN** - oznaczony na rysunku planu numerem 6;
- 7) Figura Matki Bożej - Ligota, ul. Czechowicka 60 (nr rejestru B - 300/15) - zlokalizowana na terenie o symbolu **C23MN** - oznaczona na rysunku planu numerem 7;

- 8) Figura - rzeźba Św. Jana Nepomucena wraz z ogrodzeniem - Ligota, ul. Koło naprzeciw nr 5 (nr rejestru B/257/13) - zlokalizowana na terenie o symbolu **C32ZL2** - oznaczona na rysunku planu numerem 8;
 - 9) Kościół św. Józefa z najbliższym otoczeniem - Zabrzeg, ul. Ks. Janoszka 16 (nr rejestru A - 344/52) - zlokalizowany na terenie o symbolu **D1UR** - oznaczony na rysunku planu numerem 9;
 - 10) Dom z najbliższym otoczeniem - Zabrzeg, ul. Iłownicka 4 - d. dom nr 1 (nr rejestru A - 883/68) - zlokalizowany na terenie o symbolu **D66MN** - oznaczony na rysunku planu numerem 10;
 - 11) Dom z najbliższym otoczeniem - Zabrzeg, ul. Ks. Janoszka 7 - d. dom nr 62 (nr rejestru A - 885/68) - zlokalizowany na terenie o symbolu **D13MN** - oznaczony na rysunku planu numerem 11;
 - 12) Krzyż cmentarny - Zabrzeg, ul. Ks. Janoszka 16 (nr rejestru B - 503/76) - zlokalizowany na terenie o symbolu **D1ZC** - oznaczony na rysunku planu numerem 12;
 - 13) Dawna szkoła - Bronów (nr rejestru A - 26/60) - nie istnieje;
 - 14) Stodoła drewniana ośmioboczna (nr rejestru A - 48/60) - nie istnieje, pierwotnie zlokalizowana przy ul. Rolników 51 d. stodoła przy nr 10 w Ligocie.
2. Zabytki wymienione w ust. 1 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- § 9. 1.** W obszarze objętym planem wskazuje się następujące zabytki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione postanowieniami planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
- 1) budynek mieszkalny, Czechowice-Dziedzice, ul. Legionów 37;
 - 2) budynki mieszkalny i gospodarczy, Czechowice-Dziedzice, ul. Księża Grobel 21;
 - 3) Stara winiarnia, Czechowice - Dziedzice, ul. Legionów 2;
 - 4) budynek mieszkalny i gospodarczy, Czechowice - Dziedzice, ul. Ochodzka 11;
 - 5) budynek mieszkalny i gospodarczy, Czechowice - Dziedzice, ul. Ochodzka 25;
 - 6) budynek mieszkalny i gospodarczy, Czechowice - Dziedzice, ul. Ochodzka 27;
 - 7) budynek mieszkalny i gospodarczy, Czechowice - Dziedzice, ul. Ochodzka 29;
 - 8) budynek mieszkalny, Czechowice - Dziedzice, ul. Wodna 34;
 - 9) budynek mieszkalny, Czechowice - Dziedzice, ul. Wodna 28;
 - 10) budynek mieszkalny, Czechowice - Dziedzice, ul. Karola Klimesza 29;
 - 11) budynek mieszkalno-gospodarczy, Bronów, ul. Czyża 25;
 - 12) budynek mieszkalny, murowany, Bronów, ul. Ks. Jana Kuntza 1;
 - 13) budynek mieszkalny, Bronów, Ks. Jana Kuntza 3;
 - 14) budynek mieszkalny, murowany, Bronów, ul. Łanowa 2;
 - 15) budynek mieszkalny, murowany, Bronów, ul. Międzyrzecka 21;
 - 16) budynek mieszkalny, murowany, Bronów, ul. Zarzeczna 9;
 - 17) budynek mieszkalny (obecnie Szkoła Podstawowa nr 1), murowany, Ligota, ul. Bielska 17;
 - 18) budynek użyteczności publicznej, probostwo pw. Opatrzności Bożej, Ligota, ul. Bielska 25;
 - 19) budynek mieszkalny, murowany, Ligota, ul. Bielska 50;
 - 20) budynek mieszkalny, murowany, wraz z budynkiem inwentarskim, Ligota, ul. Bronowska 41;
 - 21) budynek mieszkalny, murowany, Ligota, ul. Bronowska 46;
 - 22) budynek mieszkalny, murowany, Ligota, ul. Długa 13;
 - 23) budynek mieszkalny, murowany, Ligota, ul. Grabowa 4;

- 24) budynek mieszkalny, murowany, Ligota, ul. Miliardowicka 57;
- 25) budynek mieszkalny, Ligota, ul. Nowy Świat 1;
- 26) dawna szkoła , przedszkole nr 2, murowana, Ligota, ul. Przedszkolna 10;
- 27) dom akcji katolickiej „Oaza”, murowany, Ligota, ul. Rolników 27/ Leszczynowa;
- 28) budynek mieszkalny, Ligota, ul. Zajączka 56;
- 29) budynek mieszkalny, dawny dom Wójta Jana Hessa, Ligota ul. Zabrzaska 5;
- 30) budynek mieszkalny, murowany, Ligota, ul. Długa 29;
- 31) budynek mieszkalny, Zabrzeg, ul. Do Zapory 2;
- 32) budynek mieszkalno - usługowy, Zabrzeg, ul. Do Zapory 22;
- 33) budynek mieszkalny, Zabrzeg, ul. Do Zapory 29;
- 34) budynek mieszkalny, murowany, Zabrzeg, ul. Do Zapory 32;
- 35) budynek mieszkalny, Zabrzeg, ul. Do Zapory 43;
- 36) budynek mieszkalny, Zabrzeg, ul. Grzybowa 15 A;
- 37) budynek mieszkalny, Zabrzeg, ul. Gminna 4;
- 38) budynek mieszkalny, murowany, Zabrzeg, ul. Maciejowicka 34 - Zakole 4;
- 39) budynek mieszkalny, drewniany, Zabrzeg, ul. Maciejowicka 36 - Zakole 2;
- 40) budynek mieszkalny, Zabrzeg, ul. Sikorskiego 33;
- 41) budynek mieszkalny, murowany, Zabrzeg, ul. Stadionowa 28;
- 42) cmentarz rzymsko-katolicki (obok kościoła) wraz z kostnicą i krzyżem, Bronów ul. Ks. Jana Kunza 8;
- 43) cmentarz przykościelny oraz krzyż cmentarny marmurowy, krzyż drewniany, Ligota przy parafii p.w. Opatrzności Bożej;
- 44) cmentarz przy kościele wraz z bramą, kostnicą i krzyżem, Zabrzeg, przy parafii pw. św. Józefa;
- 45) kapliczka słupowa, Czechowice-Dziedzice, ul. Księża Grobel 21;
- 46) kapliczka słupowa św. Jana Nepomucena, Czechowice - Dziedzice, ul. Waryńskiego/Wierzbowa;
- 47) krzyż przydrożny, Czechowice - Dziedzice, ul. Ochodzka/Leśna;
- 48) krzyż przydrożny, Czechowice - Dziedzice, ul. Ochodzka 31;
- 49) krzyż, Bronów, ul. Czyża (naprzeciw nr 30);
- 50) krzyż, Bronów, ul. Ks. Jana Kuntza 8;
- 51) krzyż, Bronów, ul. Czyża 5/ul. Kolorowa;
- 52) kapliczka słupowa, Ligota, ul. Ligocka 106;
- 53) kapliczka skrzynkowa, Ligota, ul. Nowy Świat 15;
- 54) krzyż, Ligota ul. Zabrzaska 5;
- 55) krzyż, Ligota, ul. Woleńska 2;
- 56) krzyż, Ligota, ul. Długa 13;
- 57) krzyż, Ligota, ul. Bielska (w polu);
- 58) krzyż, Ligota, ul. Bielska 25;
- 59) Kaplica pw. NMP, Zabrzeg, ul. Waryńskiego / ul. Korfantego;
- 60) kapliczka słupowa, Zabrzeg, ul. Miliardowicka 39 / ul. Pasieczna;
- 61) kapliczka słupowa, Zabrzeg, ul. Do Zapory 63;

- 62) kapliczka słupowa, Zabrzeg, ul. Do Zapory 3;
- 63) krzyż, Zabrzeg, ul. Hłownicka 4;
- 64) krzyż, Zabrzeg, ul. Ks. Janoszka 16;
- 65) krzyż, Zabrzeg, ul. Waryńskiego 69.

2. Dla zabytków wymienionych w ust. 1 pkt 1 - pkt 41 ustala się następujące zasady ich ochrony:

1) zakazuje się:

- a) umieszczania na frontowych elewacjach budynków elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne,
- b) umieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
- c) stosowania blach falistych, trapezowych oraz gontu bitumicznego i papy na pokrycia dachowe,
- d) stosowania tynków mozaikowych;
- e) docieplania od zewnątrz elewacji budynków posiadających cenny wystrój i detal architektoniczny oraz oryginalne wykończenie elewacji,
- f) lokalizacji na dachach budynków konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowo-telefonicznych o wysokości przekraczającej 0,60 m ponad kalenicę dachu w przypadku usytuowania ich na kalenicy lub przekraczających wysokość 0,60 m ponad połacie dachu w przypadku innego ich usytuowania;

2) nakazuje się:

- a) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a zachowanie charakterystycznych cech i parametrów budynków, takich jak: forma architektoniczna, gabaryty, geometria dachu, proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz elementów wystroju elewacji,
- b) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów, a w szczególności dachówki, blachy w układzie na rąbek stojący, gontu lub łupka,
- c) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b zachowanie i przywracanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie formy, podziału i sposobu otwierania;
- d) ochronę komponowanego otoczenia obiektu w granicach ogrodu wraz z starodrzewem;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynku od strony tylnej elewacji oraz dobudowę od strony elewacji innej niż frontowa elewacja klatki schodowej, windy, pochylni związanych z zapewnieniem dostępu osobom niepełnosprawnym do budynku, z poszanowaniem wartości historycznych i artystycznych elementów wystroju elewacji,
- b) w przypadku złego stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej stosowanie nowej o detalu i cechach architektonicznych nawiązujących do oryginalnej.

3. Dla zabytków wymienionych w ust. 1 pkt 42 - pkt 44 nakazuje się:

- 1) ochronę ogrodzeń, układu przestrzennego i rozplanowania, z zachowaniem układu alejek i ciągów pieszych;
- 2) ochronę oraz restaurację i konserwację zabytkowych pomników nagrobnych;
- 3) ochronę i pielęgnację starodrzewu, z dopuszczeniem wymiany chorego lub zamierającego starodrzewu wykorzystując lokalne, tradycyjnie występujące gatunki drzew;
- 4) ochronę zabytkowych kostnic zlokalizowanych w ramach terenów cmentarzy zgodnie z zapisami ust. 2;
- 5) ochronę zabytkowych krzyży zlokalizowanych w ramach terenów cmentarzy zgodnie z zapisami ust. 4.

4. Dla zabytków wymienionych w ust. 1 pkt 45 - pkt 65:

- 1) nakazuje się zachowanie, konserwację, restaurację, rewaloryzację i ochronę ich lokalizacji, formy, gabarytów oraz cech stylowych;

- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji w przypadku modernizacji, rozbudowy lub przebudowy dróg na odległość nie większą niż 20,0 m od lokalizacji pierwotnej, co należy poprzedzić zabiegami konserwacyjnymi i restauratorskimi w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) nakazuje się ochronę i pielęgnację starodrzewu wkomponowanego w otoczenie zabytku, z dopuszczeniem wymiany chorego lub zamierającego starodrzewu wykorzystując lokalne, tradycyjnie występujące gatunki drzew.

5. Wskazuje się oznaczone na rysunkach planu lokalizacje stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Nr KEZA	Miejscowość	AZP	Nr na obszarze	Nr w miejscowości
1	106-46/1	Bronów	106-46	1	1
2	106-46/3	Bronów	106-46	3	2
3	106-46/4	Bronów	106-46	4	3
4	106-46/5	Bronów	106-46	5	4
5	106-46/6	Bronów	106-46	6	5
6	106-46/7	Bronów	106-46	7	6
9	106-47/17	Bronów	106-47	17	9
10	106-47/21	Bronów	106-47	21	10
11	106-47/22	Bronów	106-47	22	11
12	105-47/17	Czechowice - Dziedzice	105-47	17	4
13	105-47/18	Czechowice - Dziedzice	105-47	18	5
14	105-47/19	Czechowice - Dziedzice	105-47	19	6
15	105-47/20	Czechowice - Dziedzice	105-47	20	7
16	105-47/21	Czechowice - Dziedzice	105-47	21	8
17	105-47/22	Czechowice - Dziedzice	105-47	22	9
18	105-47/23	Czechowice - Dziedzice	105-47	23	10
19	105-47/12	Ligota	105-47	12	1
20	105-47/13	Ligota	105-47	13	2
21	105-47/14	Ligota	105-47	14	3
22	105-47/16	Ligota	105-47	16	4
23	105-47/24	Ligota	105-47	24	5
24	106-47/5	Ligota	106-47	5	6
25	106-47/6	Ligota	106-47	6	7
26	106-47/7	Ligota	106-47	7	8
27	106-47/8	Ligota	106-47	8	9
28	106-47/9	Ligota	106-47	9	10
29	106-47/10	Ligota	106-47	10	11
30	106-47/11	Ligota	106-47	11	12
31	106-47/18	Ligota	106-47	18	13
32	106-47/30	Ligota	106-47	30	14
33	105-47/1	Zabrzeg	105-47	1	1
34	105-47/2	Zabrzeg	105-47	2	2
35	105-47/3	Zabrzeg	105-47	3	3
36	105-47/4	Zabrzeg	105-47	4	4
37	105-47/5	Zabrzeg	105-47	5	5
38	105-47/6	Zabrzeg	105-47	6	6

39	105-47/7	Zabrzeg	105-47	7	7
40	105-47/8	Zabrzeg	105-47	8	8
41	105-47/9	Zabrzeg	105-47	9	9
42	105-47/10	Zabrzeg	105-47	10	10
43	105-47/11	Zabrzeg	105-47	11	11
44	105-47/15	Zabrzeg	105-47	15	12
45	105-47/31	Zabrzeg	105-47	31	13
46	106-46/8	Bronów	106-46	8	7
47	106-46/9	Bronów	106-46	9	8

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 10. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach o symbolach **MW**, **MN** i **MU** - 700,0 m²,
 - b) na terenach o symbolach **ZR** - 500,0 m²,
 - c) na terenach o symbolach **U**, **UE**, **UR** i **US** - 800,0 m²,
 - d) na terenach o symbolach **PU** - 1000,0 m²,
 - e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m²;
 - 2) minimalne szerokości frontu działek:
 - a) na terenach o symbolach **MW**, **MN**, **MU**, **U**, **UE**, **UR** i **US** - 12,0 m,
 - b) na terenach o symbolach **ZR** - 10,0 m,
 - c) na terenach o symbolach **PU** - 20,0 m,
 - d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 4,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym

- § 11. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny i obszary, których granice pokazano na rysunkach planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” oraz obszaru Natura 2000 „Zbiornik Goczałkowicki – Ujście Wisły i Bajerki”;
 - 2) granice rezerwatu przyrody „Rotuz” wraz z otuliną;
 - 3) pomniki przyrody;
 - 4) granice złóż:
 - a) węgla kamiennego „Silesia” (ID Midas 334),
 - b) węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” (ID Midas 373),
 - c) wód leczniczych „Goczałkowice-Zdrój I” (ID Midas 9293),

- d) torfu „Bronów A” (ID Midas 13723),
- e) torfu „Bronów B” (ID Midas 13728);
- 5) granice lokalizacji linii kolejowej dla przedsięwzięcia pn. budowa, przebudowa i remont układu torowego wraz z elementami infrastruktury towarzyszącej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 6) tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.
- 2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 oraz dla pomników przyrody wymienionych w pkt 3 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich ochrony;
 - 2) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4 przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu, nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego;
 - 3) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 6 ustala się sposób zagospodarowania terenów położonych w tej strefie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ujęcia;
 - 4) z zastrzeżeniem § 5 pkt 10 zagospodarowanie obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 7 lit. a i lit. b wymaga zachowania przepisów odrębnych prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania jako terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 12.** 1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny, których granice pokazano na rysunkach planu, dla których ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) tereny położone w odległości do 50,0 m, do 150,0 m i do 500,0 m od granic cmentarzy;
 - 2) granice terenów zamkniętych;
 - 3) granice terenów, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, położonych w odległości:
 - a) do 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub do 20,0 m od osi skrajnego toru,
 - b) do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
 - 4) tereny położone w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
 - 5) granice zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych;
 - 6) granice zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Kaniów, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska;
 - 7) granice terenów położonych w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów;
 - 8) tereny położone w strefie technologicznej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV relacji Bieruń-Komorowice, Bujaków-Liskovec o szerokości 50,0 m licząc po 25,0 m od pionowego rzutu osi linii.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy;
- 2) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących terenów zamkniętych;
- 3) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 4) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych prawa wodnego;
- 5) w granicach, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i pkt 6 obowiązują ograniczenia w wysokości zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach, o których mowa w ust. 1 pkt 7 zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 7) w strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 8 zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - b) lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) lokalizowania urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- 8) zakazuje się zwiększania rzędnych terenu oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV relacji Bieruń-Komorowice, Bujaków-Liskovec.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z obszarem zewnętrznym poprzez drogi:
 - a) publiczne klasy „główna ruchu przyspieszonego” o symbolach **KDGP**,
 - b) publiczne klasy „zbiorcza” o symbolach **KDZ**,
 - c) publiczne klasy „lokalna” o symbolach **KDL**,
 - d) publiczne klasy „dojazdowa” o symbolach **KDD**;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi:
 - a) publiczne klasy „główna ruchu przyspieszonego” o symbolach **KDGP**,
 - b) publiczne klasy „zbiorcza” o symbolach **KDZ**,
 - c) publiczne klasy „lokalna” o symbolach **KDL**,
 - d) publiczne klasy „dojazdowa” o symbolach **KDD**,
 - e) publiczne ciągi pieszo - jezdne o symbolach **KDX**,
 - f) wewnętrzne o symbolach **KDW**,
 - g) dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że:
 - ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m,
 - nie będzie wymagane uzyskanie zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych wyższych klas bonitacyjnych na cele nieleśne i nierolnicze,

- h) dojazdowe do gruntów rolnych na terenach o symbolach **RM, RU, R1, R2, ZŁ1 i ZŁ2**,
- i) dojazdowe do gruntów leśnych na terenach o symbolach **RLU i ZL**;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów o symbolach **A8U i A9U** poprzez drogi o symbolach **A22KDD, A23KDD i A24KDD** powiązanie z drogą krajową nr 1 poprzez drogę o symbolu **A1KDZ** (ul. Ligocka) oraz skrzyżowanie na terenie o symbolu **4KDGP**.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych we wszystkich terenach o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za wyjątkiem terenów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych wyższych klas bonitacyjnych na cele nieleśne i nierolnicze.
3. Nakazuje się, aby lokalizacja ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych w szczególności uwzględniała zachowanie właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk.
4. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 - pkt 4 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc do parkowania dla:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) budynków rekreacji indywidualnej – 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - d) obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - e) obiektów usługowych:
 - biura, banki i obiekty kultury – 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty administracji – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - szkoły – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - obiekty opieki zdrowotnej – 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty handlowe i usługowe – 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty gastronomii – 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - hotele i pensjonaty – 1 miejsce na 5 pokoi do wynajęcia;
- 2) miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:
- a) parkingów naziemnych,
 - b) garaży wolnostojących lub wbudowanych,
 - c) parkingów i garaży podziemnych;
- 3) ilość miejsc do parkowania oblicza się według wskaźników określonych w pkt 1, a wynik obliczeń stanowi liczbę całkowitą zaokrągloną w górę;
- 4) w ramach ilości miejsc do parkowania wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1 konieczność zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
 - b) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,
 - c) 3 miejsc przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc,
 - d) 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych wyższych klas bonitacyjnych na cele nieleśne i nierolnicze,
 - b) przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
 - c) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,
 - d) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się dostawę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wód położonego poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się pobór wody z ujęć indywidualnych, z ograniczeniami dla studni zlokalizowanych na terenach położonych w odległości do 150,0 m od granic cmentarza wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 3) na rysunku planu Nr 4 pokazano granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Goczałkowicach;
 - 4) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się pobór wody do celów gospodarczych z ujęć powierzchniowych, których istniejące punkty poboru wskazano informacyjnie na rysunkach planu, z wyłączeniem obszaru strefy pośredniej ujęcia wody, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 6;
 - 6) ustala się pobór wody do celów przemysłowych z ujęcia powierzchniowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **A1ITW**;
 - 7) dopuszcza się pobór wody podziemnej dla zaplecza eksploatacji złoża borowiny „Bronów A” ze studni, której lokalizację pokazano orientacyjnie na terenie o symbolu **B9ZL2**.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:
 - 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej prowadzącej ścieki na oczyszczalnię „Czechowice-Dziedzice”;
 - 2) dopuszcza się lokalizacje przepompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **A1ITK, A2ITK, B1ITK, C1ITK-C8ITK, D1ITK-D14ITK**;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem:
 - a) ścieków bytowych:
 - do przydomowych oczyszczalni, z włączeniem obszaru strefy ochrony pośredniej, o której mowa w § 11 ust.1 pkt 6,
 - do zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 7,
 - b) ścieków przemysłowych do przykładowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 7;
 - 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych,

- c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na tereny kolejowe i wykorzystywanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;
 - 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł dla potrzeb przygotowania ciepłej wody do celów grzewczych, ciepłej wody użytkowej i posiłków;
 - 3) warunki eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw określają przepisy odrębne.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
 - 2) na rysunkach planu wskazano informacyjnie przebieg linii napowietrznych średniego napięcia;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) stacji transformatorowych z możliwością wymiany istniejących transformatorów na jednostki o większej mocy,
 - b) stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A1ITE**;
 - 4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
 - 5) występuje powiązanie z układem zewnętrznym poprzez napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji Komorowice-Czechowice, Czechowice-Goczałkowice, pokazane informacyjnie na rysunkach planu;
 - 6) występuje powiązanie z układem zewnętrznym poprzez napowietrzną dwutorową linię elektroenergetyczną najwyższego napięcia 220 kV relacji Bieruń-Komorowice, Bujaków-Liskovec, nieposiadającą odbioru na terenie planu, pokazaną informacyjnie na rysunkach planu;
 - 7) dopuszcza się modernizację linii wymienionych w pkt 5 i pkt 6 poprzez ich odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 5 możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych o maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 50,0 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - stacji bazowej telekomunikacji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **D1ITT**,
 - urządzeń telekomunikacyjnych pokazanych informacyjnie na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **C2UE**, **C13U** i **D1IRM**.
9. W zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł będących mikroinstalacjami:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów o symbolach **ZŁ1, ZŁ2, ZL, WS1, WS2, C1R2 i C2R2** oraz za wyjątkiem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymienionych w § 9 ust. 1;
 - 2) zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z biomasy, za wyjątkiem lokalizacji biogazowni rolniczych na terenach o symbolach **RM, RU i R1**.
10. W zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, które nie są mikroinstalacjami:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 3 i pkt 4 dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) na budynkach, z wyłączeniem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymienionych w § 9 ust. 1,
 - b) niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł na terenach o symbolach **PU**, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000,0 kW,
 - c) niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł na terenach o symbolach **MW, MN, MU, U, US, ITW, ITK, ITE, ITT, RM, RU i R1**, o mocy zainstalowanej elektrycznej:
 - do 150,0 kW na gruntach rolnych klasy IV,
 - do 1000,0 kW na gruntach innych niż wymienione w pkt 1 lit. c tiret pierwsze i pkt 2 lit. a;
 - 2) zakazuje się lokalizacji niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii na:
 - a) gruntach rolnych klasy I-III,
 - b) terenach oznaczonych symbolami **UE, UR, RLU, R2, ZD, ZP, ZC, ZR, ZŁ1, ZŁ2, ZL, WS1 i WS2**;
 - 3) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z energii wiatru;
 - 4) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z biomasy, za wyjątkiem lokalizacji biogazowni rolniczych, zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu, na terenach o symbolach **RM, RU i R1**.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów o symbolach **MW, MN, MU, U, UC, PU, RM i RU** – 30 %;
- 2) dla terenów o symbolach **UE, UR, RLU i US** – 15 %;
- 3) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 i pkt 2 – 1 %.

Rozdział 11.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **MW** ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) garaży i budynków gospodarczych.
2. W parterach budynków wymienionych ust. 1 pkt 1 dopuszcza się lokalizację lokali na potrzeby:
- 1) handel detaliczny;
 - 2) gastronomia;
 - 3) usługi biurowe i administracyjne;
 - 4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 5) z zastrzeżeniem ust. 3 usługi rzemiosła, za wyjątkiem usług rzemiosła związanych z produkcją.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów - dachy płaskie lub dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,8,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 12,0 m,
 - b) garaże i budynki gospodarcze - 6,0 m,
 - c) budowle – 30,0 m.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **MN** ustala się lokalizację:

- 1) z zastrzeżeniem § 5 pkt 2 lit. a budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 2) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi, na potrzeby usług wymienionych w pkt. 3 lit. a - lit. f;
- 3) zabudowy na potrzeby usług wymienionych w lit. a - lit. f, przy czym powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może stanowić więcej niż 50 % powierzchni dopuszczonej w ramach danej działki budowlanej:
 - a) handel detaliczny,
 - b) gastronomia,
 - c) usługi biurowe i administracyjne,
 - d) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) usługi sportu i rekreacji,
 - f) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 usługi rzemiosła, za wyjątkiem usług rzemiosła związanych z produkcją;
- 4) nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie na terenie o symbolu **C149MN**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) nakazuje się, aby uciążliwość związana z prowadzoną działalnością gospodarczą nie wykraczała poza granice nieruchomości, na której będzie zlokalizowana;
- 3) dopuszcza się utrzymanie zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy, oraz innych obiektów i urządzeń służących prowadzeniu działalności rolniczej.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) budynki usługowe - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,

- c) garaże i budynki gospodarcze - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu o symbolu **C150MN**:
 - a) maksymalny – 1,2,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla pozostałych terenów o symbolach **MN**:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10,0 m,
 - b) budynki usługowe – 12,0 m,
 - c) garaże i budynki gospodarcze z dachami spadzistymi – 6,0 m,
 - d) garaże i budynki gospodarcze z dachami płaskimi – 3,5 m,
 - e) budowle – 30,0 m.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **MU** ustala się lokalizację:

- 1) z zastrzeżeniem § 5 pkt 2 lit. a budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie na terenie o symbolu **C8MU**;
- 3) budynków usługowych;
- 4) budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie wymienionej w pkt 1 - pkt 3.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - b) obiektów obsługi pojazdów samochodowych,
 - c) składów i magazynów;
- 2) nakazuje się, aby uciążliwość związana z prowadzoną działalnością gospodarczą nie wykraczała poza granice nieruchomości, na której będzie zlokalizowana.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe – dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
 - c) garaże i budynki gospodarcze - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10,0 m,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe – 12,0 m,
 - c) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,
 - d) budowle – 30,0 m.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **U** ustala się lokalizację:

- 1) budynków usługowych;
- 2) obiektów obsługi pojazdów samochodowych wyłącznie na terenach o symbolach **A3U**, **A8U-A10U** i **C13U**;
- 3) składów i magazynów wyłącznie na terenach o symbolach **A1U-A5U** i **A8U-A10U**;
- 4) budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie wymienionej w pkt 1.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) nakazuje się, aby uciążliwość związana z prowadzoną działalnością gospodarczą nie wykraczała poza granice nieruchomości, na której będzie zlokalizowana;
- 3) dopuszcza się:
 - a) na terenach o symbolach **B1U** i **D3U** możliwość remontu i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie zwiększających ich kubatury,
 - b) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki usługowe - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
 - b) garaże i budynki gospodarcze - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie o symbolu **A3U** – 15 %,
 - b) na pozostałych terenach o symbolach **U** – 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

- a) budynki usługowe – 12,0 m,
- b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,
- c) budowle – 30,0 m.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy usług edukacji oznaczonych na rysunkach planu symbolami **UE** ustala się lokalizację budynków przeznaczonych na żłobki, przedszkola i szkoły wraz z obiektami sportu i rekreacji oraz obiektami funkcjonalnie związanymi.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) geometria dachów:

- a) budynki usługowe - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
- b) garaże i budynki gospodarcze - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny – 1,5,
- b) minimalny – 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

- a) budynki usługowe – 12,0 m,
- b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,
- c) budowle – 30,0 m.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy usług kultu religijnego oznaczonych na rysunkach planu symbolami **UR** ustala się lokalizację zabudowy przeznaczonej na potrzeby kultu religijnego oraz zabudowy związanej z działalnością określoną w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) geometria dachów:

- a) budynki usługowe - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
- b) garaże i budynki gospodarcze - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny – 1,5,
- b) minimalny – 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

- a) budynki usługowe – 20,0 m,
- b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,

c) budowle – 30,0 m.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy sportowo-rekreacyjnej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **US** ustala się lokalizację:

- 1) zabudowy sportowo-rekreacyjnej;
 - 2) na terenach o symbolach **B2US**, **B3US** i **C2US** obiektów usług edukacji;
 - 3) wolnostojących szalek;
 - 4) budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie wymienionej w pkt 1 i pkt 2.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych w czasie organizacji imprez sportowych i rekreacyjnych.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) geometria dachów:
 - a) budynki sportowo-rekreacyjne – dowolna geometria dachów,
 - b) budynki usług edukacji - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
 - c) garaże i budynki gospodarcze - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,5,
 - b) minimalny – 0,01;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki sportowo-rekreacyjne i usługowe – 15,0 m,
 - b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,
 - c) budowle – 30,0 m.

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **PU** ustala się lokalizację:

- 1) budynków produkcyjnych;
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 zabudowy usługowej;
 - 3) na terenie o symbolu **A5PU** obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) magazynów, składów, baz transportowych i centrów logistycznych;
 - 5) centrów biurowych, badawczych, szkoleniowych i konferencyjnych;
 - 6) obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
 - 7) budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie wymienionej w pkt 1-pkt 6.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji:
- 1) obiektów związanych z składowaniem, sortowaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
 - 2) budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dachy płaskie lub dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 15°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki – 12,0 m,
 - b) budowle – 30,0 m.

§ 24. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **RM** ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże, budynki inwentarskie i gospodarcze – 10,0 m,
 - b) budowle – 30,0 m.

§ 25. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oznaczonych na rysunkach planu symbolami **RU** ustala się lokalizację obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.

2. Dla terenu o symbolu **C1RU** ustala się lokalizację wyłącznie budynków, budowli i urządzeń związanych z hodowlą ryb.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu o symbolu **C2RU** – 60 %,
 - b) dla terenów o symbolach **C1RU**, **C3RU**, **D1RU** – 30 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach **C2RU** – 20 %,

- b) dla terenów o symbolach **C1RU, C3RU, D1RU** – 50 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu o symbol **C2RU**:
 - a) maksymalny – 1,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o symbolach **C1RU, C3RU i D1RU**:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki – 12,0 m,
 - b) budowle – 30,0 m.

§ 26. 1. Dla terenu leśniczówki oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1RLU** ustala się lokalizację obiektów w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

- 2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) geometria dachów – dachy płaskie lub dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,01;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki – 12,0 m,
 - b) budowle – 30,0 m.

§ 27. 1. Dla terenów tereny rolnictwa z możliwością zabudowy oznaczonych na rysunkach planu symbolami **R1** ustala się lokalizację:

- 1) upraw polowych, ogrodnich i sadownictwa;
- 2) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 3) budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 2.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejących w terenach cieków wodnych wraz z zielenią niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną.
- 3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) geometria dachów – dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,4

b) minimalny – 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże, budynki inwentarskie i gospodarcze – 10,0 m,

b) budowle na terenach o symbolach **C20R1** i **C21R1**:

- budowle związane z infrastrukturą elektroenergetyczną – 50,0 m,

- pozostałe budowle – 30,0 m,

c) budowle na pozostałych terenach o symbolach **R1** – 30,0 m.

§ 28. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunkach planu symbolami **R2** ustala się lokalizację:

1) upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa;

2) budowli i urządzeń związanych z rolnictwem, za wyjątkiem terenów o symbolach **C1R2** i **C2R2**;

3) budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;

2) dopuszcza się na terenie o symbolu **C1R2** możliwość remontu i modernizacji istniejących budynków nie zwiększając ich kubatury;

3) dopuszcza się na terenach o symbolach **A6R2**, **A7R2**, **B26R2**, **B27R2** i **C48R2-C66R2** możliwość nadbudowy, remontu i modernizacji istniejących budynków nie zwiększając ich powierzchni zabudowy;

4) nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejących w terenach cieków wodnych wraz z zielenią niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów na terenach o symbolach **A6R2**, **A7R2**, **B26R2**, **B27R2**, **C1R2** i **C48R2-C66R2**:

1) geometria dachów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;

b) budynki usługowe - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;

c) garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

a) budynki – 10,0 m,

b) budowle – 30,0 m.

4. Maksymalna wysokość budowli na terenie o symbolu **C36R2** i **C38R2**:

1) dla budowli związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną – 50,0 m;

2) dla pozostałych budowli – 30,0 m.

5. Maksymalna wysokość budowli na pozostałych terenach o symbolach **R2** – 30,0 m.

§ 29. Dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **ZD** ustala się lokalizację altan działkowych, obiektów gospodarczych oraz infrastruktury ogrodowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.

§ 30. 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **ZP** ustala się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej wraz z związanymi z nią budowlami i urządzeniami;
 - 2) budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Maksymalna wysokość budowli – 5,5 m.

§ 31. 1. Dla terenów cmentarzy oznaczonych na rysunkach planu symbolami **ZC** ustala się lokalizację:

- 1) pól grzebalnych;
 - 2) budynków związanych z funkcjonowaniem cmentarza, w tym domu pogrzebowego i budynków usługowych przeznaczonych na potrzeby sprzedaży artykułów związanych z pochówkiem oraz miejsc postojowych związanych z cmentarzem.
2. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 1 należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) geometria dachów – dowolna;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 20 %;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80 %;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,4,
 - b) minimalny – 0,01;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki – 12,0 m,
 - b) budowle – 30,0 m.

§ 32. 1. Dla terenu zieleni rekreacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **DIZR** ustala się lokalizację:

- 1) budynków rekreacji indywidualnej;
 - 2) budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących obiektów.
3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) geometria dachów:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) altany, garaże i budynki gospodarcze - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,4,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – 6,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 10,0 m.

§ 33. 1. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **ZŁ1** ustala się lokalizację:

- 1) zieleni naturalnej;
- 2) trwałych użytków zielonych oraz zagospodarowanie jako grunty orne;
- 3) budowli i urządzeń związanych z rolnictwem;
- 4) stawów hodowlanych i oczek wodnych;
- 5) obiektów związanych z gospodarką rybacką o powierzchni zabudowy nie większej niż 40,0 m²;
- 6) urządzeń sportowo-rekreacyjnych wiat oraz altan;
- 7) budowli i urządzeń związanych z przejazdami drogowymi, przejściami pieszymi oraz regulacją przepływu wód;
- 8) budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) dopuszcza się na terenach o symbolach **A23ZŁ1-A31ZŁ1** i **C20ZŁ1-C23ZŁ1** możliwość nadbudowy, remontu i modernizacji istniejących budynków nie zwiększając ich powierzchni zabudowy;
- 3) nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejących w terenach stawów i cieków wodnych wraz z zielenią niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów na terenach o symbolach **A23ZŁ1-A31ZŁ1** i **C20ZŁ1-C23ZŁ1**:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) budynki usługowe - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;
 - c) garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie - dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki – 10,0 m,
 - b) budowle – 30,0 m.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów na pozostałych terenach o symbolach **ZL1**:

- 1) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,1,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
 - a) budynki – 5,5 m,
 - b) budowle – 30,0 m.

§ 34. 1. Dla terenów zieleni w dolinach rzek, cieków i zbiorników wodnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **ZL2** ustala się lokalizację:

- 1) zieleni naturalnej;
- 2) trwałych użytków zielonych;
- 3) na terenach o symbolach **A25ZL2** i **C1ZL2** suchego polderu powodziowego;
- 4) budowli i urządzeń związanych z przejazdami drogowymi, przejściami pieszymi oraz regulacją przepływu wód;
- 5) budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) zadrzewienia terenów;
- 2) nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejących w terenach cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 3) dopuszcza się użytkowanie jako łąki i pastwiska, z sukcesywnym ograniczaniem gruntów ornych.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy i budowli:

- 1) budynki - w związku z ust. 2 pkt 1 lit. a nie ustala się;
- 2) budowle – 5,5 m.

§ 35. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** ustala się zagospodarowanie zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

§ 36. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **WS1** ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń wodnych;
- 2) stawów hodowlanych z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 3) urządzeń i budowli związanych z prowadzeniem hodowli ryb;
- 4) zieleni stanowiącej biologiczną obudowę stawów;
- 5) budowli i urządzeń związanych z przejazdami drogowymi, kolejowymi, przejściami pieszymi i rowerowymi;
- 6) budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie naturalnego charakteru brzegów rzek oraz kanałów, za wyjątkiem realizacji prac zabezpieczających i regulujących spływ.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się maksymalną wysokość budowli - 30,0 m.

§ 37. 1. Dla terenów zapór i wałów przeciwpowodziowych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **WS2** ustala się lokalizację:

- 1) zapór i wałów przeciwpowodziowych z możliwością prowadzenia robót budowlanych związanych z ich rozbudową, przebudową i odbudową;
- 2) urządzeń wodnych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się maksymalną wysokość budowli - 30,0 m.

§ 38. 1. Dla terenów parkingów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **KDP** ustala się lokalizację:

- 1) parkingów;
- 2) budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 5 %.

§ 39. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunkach planu symbolami **KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDX i KDW** określa się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dla dróg o symbolach **KDGP** - od 5,0 m do 30,0 m (w granicach opracowania planu);
- 2) dla dróg o symbolach **KDZ** - od 2,5 m do 24,0 m (w granicach opracowania planu);
- 3) dla dróg o symbolach **KDL** - od 2,5 m do 22,0 m (w granicach opracowania planu);
- 4) dla dróg o symbolach **KDD** - od 3,0 m do 16,0 m;
- 5) dla ciągów pieszo - jezdnych **KDX** od 5,0 m do 8,0 m;
- 6) dla dróg o symbolach **KDW** - od 5,0 m do 10,0 m.

§ 40. 1. Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **KP** ustala się lokalizację dróg dla rowerów, pieszych oraz pieszych i rowerów wraz z infrastrukturą.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 10 %.

§ 41. 1. Dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **KK** ustala się lokalizację:

- 1) infrastruktury kolejowej;
- 2) terenów komunikacji drogowej;
- 3) terenów komunikacji pieszo-rowerowej, w tym dróg dla rowerów, pieszych oraz pieszych i rowerów.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dowolna;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny – 0,8,
- b) minimalny – 0,001;

5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – budynki i budowle – 12,0 m, z dopuszczeniem obiektów wyższych jeżeli wymaga tego technologia związana z infrastrukturą kolejową, przy nieprzekraczaniu wysokości – 50,0 m.

§ 42. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej - wodociągi oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1ITW** ustala się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dowolna;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – budynki i budowle – 12,0 m.

§ 43. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej - kanalizacja oznaczonych na rysunkach planu symbolami **ITK** ustala się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dowolna;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – budynki i budowle – 12,0 m.

§ 44. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1ITE** ustala się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dowolna;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – budynki i budowle – 20,0 m.

§ 45. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej - telekomunikacja oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1ITT** ustala się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dowolna;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – budynki i budowle – 50,0 m.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

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

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje zachodnią część gminy Czechowice-Dziedzice t.j. miejscowości Ligota, Zabrzeg, Bronów oraz część Czechowic-Dziedzic i procedowany jest na podstawie uchwały Nr XVII/174/19 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej sołectwa Zabrzeg, Ligotę, Bronów i część miasta Czechowice-Dziedzice położoną pomiędzy ul. Ligocką, drogą DK1 i północną granicą administracyjną Miasta Czechowice-Dziedzice. Łączna powierzchnia projektu planu wynosi około 3700 ha.

Projekt planu po wejściu w życie będzie powodował utratę częściowo lub w całości mocy następujących obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w Ligocie w rejonie ul. Wapienickiej, Woleńskiej, Dworskiej, przyjętego uchwałą Nr IV/24/11 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 25 stycznia 2011 r.,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zachodniej obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice, przyjętego uchwałą Nr XL/353/13 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 16 lipca 2013 r.

Sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części gminy spowodowane jest koniecznością racjonalnego zagospodarowania terenów, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice oraz uwzględnieniem wniosków mieszkańców. Konieczne było również zaktualizowanie obowiązujących planów miejscowych, gdyż nie są one zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.

Gmina nie dokonała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże z uwagi na w/w uwarunkowania, uchwalenie nowego planu miejscowego jest jak najbardziej zasadne.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r., przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązania projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

- 1) pkt 3.1 str. 25 - dopuszcza się modyfikację przebiegu fragmentów linii rozgraniczających jednostki rozwoju wyłącznie w sytuacji wyjątkowych uwarunkowań prawnych: własnościowych, technicznych, których nie można było zidentyfikować na etapie opracowania dokumentu Studium,
- 2) pkt 12.4.IV str. 203 - do podstawowych zasad, które należy zachować przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy (między innymi) - uściślanie granic obszarów o różnych przeznaczeniach, stosownie do aktualnej struktury własności, wydanych decyzji administracyjnych, stanu użytkowania terenu oraz innych uwarunkowań lokalnych i potrzeb realizacji inwestycji publicznych.
- 3) pkt 7.1 Kierunki rozwoju dróg publicznych

pkt III. Wskazany na rysunku studium przebieg dróg istniejących i projektowanych ma charakter ustaleń obowiązujących w zakresie liniowej rezerwy terenów dla dróg o podanych klasach technicznych oraz funkcjach komunikacyjnych, przy założeniu, że dokładny przebieg poszczególnych dróg wraz z wskazaniem linii rozgraniczających terenów będą określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

pkt IV. Dopuszcza się możliwość korekty i przełożenia przebiegów dróg publicznych wyznaczonych na rysunku studium na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość rezygnacji w przyszłych planach miejscowych z przebiegu graficznie wyznaczonych dróg i przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkiem rozwoju dla jednostki rozwoju w obszarze, której wyznaczono drogę.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;
- 3) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:
 - a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,
 - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,
 - c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,
 - d) publikację na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,
 - e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

- 1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:
 - a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów,
 - b) wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) ograniczenia kolorystyki połaci dachów spadzistych;
- 2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, dotyczących:
 - a) odstąpienia od zabudowy na gruntach leśnych,
 - b) wskazania w projekcie planu terenów leśnych, terenów zieleni nieurządzonej i terenów zieleni nieurządzonej w dolinach rzek jako lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w projekcie planu przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania,
 - c) wskazania obszaru „Natura 2000 Dolina Górnej Wisły” i „Zbiornik Goczałkowicki – Ujście Wisły i Bajerki”, rezerwatu przyrody „Rotuz” wraz z otuliną oraz pomników przyrody,
 - d) wskazania terenów proponowanych do ochrony:
 - Proponowany obszar chronionego krajobrazu „Dolina Wisły”,
 - Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Stawy Sokoły i Hałconowiec”;
- 3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:
 - a) wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego,
 - b) wskazanie obiektów zabytkowych chronionych ustaleniami planu,
 - c) wskazanie stref ochrony konserwatorskiej (strefy „A” i „OW”),
 - b) wskazanie lokalizacji stanowisk archeologicznych,
- 4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:
 - a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy poprzez wskazanie:
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - terenów położonych w odległości do 50,0 m, do 150,0 m, i do 500,0 m od granic cmentarza,

- terenów położonych w odległości do 50,0 od wałów przeciwpowodziowych,
 - terenów zamkniętych oraz terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych,
 - terenów położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - terenów położonych w granicach zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych oraz granicach zasięgu powierzchni podejścia określające powierzchnię ograniczającą dopuszczalną wysokość zabudowy określoną w dokumentach rejestracyjnych lotniska Kaniów,
- b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy (tereny rolne, tereny zieleni, wód powierzchniowych oraz tereny leśne);

5) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych w obowiązujących planach miejscowych.

6) wydzielenie istniejących arterii komunikacji pozwalających na powiązania lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach (np. linie elektroenergetyczne wysokich napięć).

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podczas procedury sporządzania planu wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ zgodnie z ustalonymi w Studium kierunkami rozwoju gminy, wyznaczono nowe tereny inwestycyjne (głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) na gruntach rolnych wyższych klas bonitacyjnych (I-III). W związku z czym, podczas procedury sporządzenia planu wystąpiono również o opinię odpowiedniej Izby Rolniczej, a następnie Marszałka Województwa Śląskiego dotyczącej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Minister Rolnictwa i Rozwoju wsi wydał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części wnioskowanych terenów.

Wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie objęto gruntów rolnych wyższych klas bonitacyjnych, które zostały przeznaczone na cele inwestycyjne w aktualnie obowiązujących planach miejscowych. Grunty te uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia podczas procedury ich sporządzania.

Istniejące drogi publiczne zostały wydzielone w planie w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem ich istniejącego wydzielenia własnościowego oraz uwzględnienia stanu zagospodarowania terenów na terenach prywatnych sąsiadujących z drogami publicznymi.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, stwierdzono, że te przyjęte w projekcie planu szerokości zapewniają możliwość umieszczania elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji tych dróg oraz uwarunkowań terenowych.

W projekcie planu nie zamieszczono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w związku z tym, że jak dotychczas nie zostały one wskazane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000. Zastosowanie skali 1:2000 rysunku planu jest uzasadnione bardzo dużym obszarem sporządzania planu, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej.

Zastosowanie skali 1:1000 powodowałoby nieuzasadnioną konieczność wydruków o dużej powierzchni lub podziału rysunku na dużą ilość sekcji, co utrudniałoby korzystanie z tej graficznej formy projektu planu.

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów o symbolach MW, MN, MU, U, UC, PU, RM i RU, 15% dla terenów o symbolach UE, UR, RLU i US oraz 1% dla pozostałych terenów. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy będzie obowiązujący.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 6 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 3 marca 2025 r. do 31 marca 2025 r. Uwagi do projektu kierowane do Burmistrza Miasta przyjmowane były do dnia 14 kwietnia 2025 r.

Wpłynęło 233 uwagi. Niektóre uwagi zostały podzielone na części, ponieważ dotyczyły dwóch lub kilku działek zlokalizowanych w różnych miejscach obszaru opracowania. Po podziale ilość uwag wynosi 244. Burmistrz Miasta uwzględnił 62 uwagi oraz uwzględnił częściowo lub nieuwzględnił 182 uwagi.

W trakcie oceny zgodności uchwalonego planu z przepisami prawa, Wojewoda Śląski w rozstrzygnięciu nadzorczym Nr IFIII.4131.1.67.2025 z dnia 30 lipca 2025 r. stwierdził istotne naruszenie zasad sporządzania planu i uchylił go w całości.

W związku powyższym, w celu doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa, przed przedstawieniem do ponownego uchwalenia przez Radę Miejską skorygowano naruszenia wymienione w rozstrzygnięciu nadzorczym oraz uzgodniono projekt planu z Wodami Polskimi i we fragmentach wyłożono ponownie do publicznego wglądu (w dniach od 2025 r. do 2025 r. Uwagi do projektu kierowane do Burmistrza Miasta przyjmowane były do dnia 2025 r.).

Wpłynęło.....