RADA GMINY ŚWIERKLANY
z siedzibą w Jankowicach
44-264 Jankowice, ul. Świerklańska 54
woj. śląskie

UCHWAŁA NR 171/XXVI/17
RADY GMINY ŚWIERKLANY

z dnia 3 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklany w jednostce „C" Świerklany Górne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 248/XXXIII/14 Rady Gminy Świerklany z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklany

Rada Gminy Świerklany stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklany w jednostce „C" Świerklany Górne", nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklany" przyjętej Uchwałą Nr 189/XXVIII/13 Rady Gminy Świerklany z dnia 20 czerwca 2013r.
i uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklany w jednostce „C" Świerklany Górne

Rozdzial 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na *„miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Świerklany w jednostce „C" Świerklany Górne"* zwany dalej „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Świerklany o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Świerklany 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.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Przepisy ogólne;

2) Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:

a) budynki,

b) krzyże,

c) kapliczki;

5) strefa 150 metrów od cmentarza ograniczająca możliwości zagospodarowania;

6) przykryty odcinek cieku;

7) symbole literowe dotyczące przeznaczenia terenu:

a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej,

c) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,

d) **U** - teren zabudowy usługowej,

e) **UO** - teren zabudowy usługowej oświaty,

f) **US** – teren sportu i rekreacji,

g) **PU** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,

h) **ZP** – teren zieleni urządzonej,

i) **ZWS** – teren zieleni w dolinach cieków wodnych,

j) **ZL** – teren lasów,

k) **ZLd** - teren dolesień,

l) **R**- teren rolniczy,

m) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

n) **WSp** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących,

o) **ITKO** – teren infrastruktury technicznej kanalizacji i gospodarowania odpadami komunalnymi,

p) **KP** – teren parkingów,

q) **KDA** – teren drogi publicznej klasy „autostrada",

r) **KDG** – teren drogi publicznej klasy „główna",

s) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza",

t) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna",

u) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa",

v) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,

w) **KX** – teren drogi pieszo-jezdnej,

x) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego,

y) **KK** – teren kolejowy.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica administracyjna gminy Świerklany;

2) pomnik przyrody - Buk Zwyczajny (Fagus Sylvatica) - "Buk Sobieskiego";

3) stanowiska archeologiczne;

4) czwartorzędowy zbiornik wód podziemnych o typie porowym GZWP nr 345 "Rybnik";

5) strefa od kolei;

6) osuwiska;

7) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi);

8) granice złóż surowców naturalnych:

a) granica złoża węgla kamiennego "Borynia",

b) granica złoża węgla kamiennego "Jankowice",

c) granica złoża węgla kamiennego "Żory",

d) granica złoża metanu pokładów węgli „Jankowice-Wschód",

e) granica złoża metanu pokładów węgli "Żory 1",

f) granica złoża piasków podsadzkowych „Marklowice";

9) granice obszarów górniczych:

a) granica obszaru górniczego "Jankowice",

b) granica obszaru górniczego "Szeroka 1",

c) granica obszaru górniczego "Żory 1";

10) granice terenów górniczych:

a) granica terenu górniczego "Jankowice",

b) granica terenu górniczego „Szeroka I",

c) granica terenu górniczego "Żory 1";

11) cały obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego radaru meteorologicznego (numer z rejestru: MET/N/B/4083/0/2009).

3. Rysunek planu zawiera, poza treścią mapy zasadniczej, następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

1) infrastruktura techniczna:

a) stacje transformatorowe SN/nN,

b) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV,

c) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20kV,

d) kablowe linie elektroenergetyczne SN 20kV,

e) gazociągi wysokiego ciśnienia,

f) gazociągi średniego ciśnienia,

g) wodociąg magistralny,

h) rurociąg wody dołowej;

2) pozostałe:

a) granice działek ewidencyjnych,

b) trasa rowerowa.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12^0;

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

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie, którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;

4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

5) **obiektach zabytkowych** należy przez to rozumieć zabytki nieruchome, nie wpisane do rejestru zabytków, (ujęte w gminnej ewidencji zabytków bądź inne wartościowe ze względów kulturowych), dla których ustalono ochronę w planie;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania terenów dopuszczany w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczony sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

7) **przeznaczeniu podstawowym** - – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

8) **przedsięwzięciach** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o ochronie środowiska oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zgodnie z zasadami określonymi dla wyodrębnionych terenów;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

10) **terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne** – place zabaw, boiska, ścieżki zdrowia, bieżnie, skate park, siłownie, korty tenisowe i podobne obiekty sportowe usytuowane na wolnym powietrzu, służące rekreacji i wypoczynkowi czynnemu;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętą przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażoną w %;

12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość w podziale na:

a) **wysokość budynku** – wysokość, o której mowa w § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) **wysokość obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, z wyjątkiem budynków, mierzona od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu.

13) **zabudowie usługowej, usługach** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej zdefiniowane w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z obiektami towarzyszącymi;

14) **zabudowie usług konsumpcyjnych** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na drobne usługi, handel i rzemiosło zwłaszcza fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, warsztaty samochodowe;

15) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć zabudowę na obszarze planu:

a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

c) przyjęte zgłoszenia budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu,

d) ostateczne decyzje o pozwoleniu wodno-prawnym obowiązujące na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu;

16) **zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego następujące elementy zagospodarowania terenu:

a) miejsca postojowe,

b) garaże,

c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,

d) ścieżki piesze, pieszo - rowerowe,

e) budynki gospodarcze,

f) zieleń urządzona,

g) zieleń izolacyjna,

h) obiekty małej architektury,

i) infrastruktura techniczna.

17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć w szczególności urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) **nakaz** realizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §9;

2) **zakaz:**

a) nadbudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej, w której w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone w niniejszym planie dopuszczalne gabaryty, wysokość, rodzaj dachu lub wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu,

b) sytuowania ogrodzeń, które powodują brak dostępu do publicznych dróg, placów, skwerów oraz przejść,

c) lokalizowania ogrodzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne,

d) budowania wzdłuż dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu przęsła, blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły klinkierowej lub kamienia naturalnego oraz podmurówek pod przęsła,

e) budowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m od poziomu terenu za wyjątkiem terenów PU, wyłącznie w przypadku, kiedy ogrodzenie ma pełnić funkcję izolującą i ograniczającą uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w stosunku do nieruchomości sąsiednich,

f) stosowania na elewacjach zabudowy mieszkaniowej materiałów wykończeniowych, takich jak siding winylowy, blacha trapezowa i falista;

3) **dopuszczenie:**

a) zachowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu utrzymując dotychczasowe jej parametry oraz warunki obsługi komunikacyjnej,

b) sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **MNU**,

c) tworzenia ogródków gastronomicznych przy krawędzi budynku przed lokalem gastronomicznym z zachowaniem odstępu dla przejścia pieszego,

d) przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę i remont zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu - do parametrów i wskaźników ustalonych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z zachowaniem zasad ochrony ustalonych w §6.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się:

1) poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym wskazuje się tereny, które należą do poszczególnych **rodzajów terenów chronionych przed hałasem** :

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **MNU** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

c) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem **RM** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) dla terenu zabudowy usługowej oświaty oznaczonego symbolem **UO** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno –wypoczynkowych.

2. W granicach planu uwzględnia się pomnik przyrody „Buk Sobieskiego" (Decyzja PWRN nr 243 znak: OP-b/33/62 z dnia 25.08.1962r.) podlegający ochronie, wskazany graficznie na rysunku planu.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

1) **zakaz:**

a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem: inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej, budowli przeciwpowodziowych, wydobywania ze złoża gazu i wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną, o parametrach określonych w przepisach wykonawczych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) lokalizowania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii,

c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego,

d) zagospodarowania terenów na cele związane z: magazynowaniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym złomu oraz odpadów niebezpiecznych,

e) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu,

f) wykonywania prac powodujących zmianę stosunków wodnych, jeśli nie służą one ochronie przeciwpowodziowej, melioracji lub regulacji koryt cieków wodnych,

g) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na terenach rolnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

h) wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenów, szczególnie w dolinach cieków, z wyjątkiem tych rodzajów odpadów, które poddane procesom odzysku mogą być wykorzystywane na warunkach określonych w przepisach wykonawczych do ustawy o odpadach;

2) **nakaz:**

a) ochronę, utrzymanie i konserwację urządzeń melioracji szczegółowych oraz przykrytych odcinków cieków wskazanych na rysunku planu,

b) zachowania zieleni w dolinach cieków wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZWS** z dopuszczeniem lokalizacji kładek pieszych i pieszo-rowerowych,

c) utrzymania naturalnego przebiegu koryta rzeki Szotkówki i cieków wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WSp** z dopuszczeniem regulacji koryta służącej poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej,

d) zachowania otwartego koryta wód powierzchniowych z dopuszczeniem kładek pieszych i pieszo-rowerowych, dojść, dojazdów, przepustów oraz mostów,

e) nie naruszanie geometrii i stabilności skarp dolin w przypadku posadowiania i realizacji obiektów budowlanych wymienionych w ustaleniach szczegółowych,

f) zabezpieczenie gruntu przed infiltracją wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego w przypadku czasowego przechowywania odpadów,

g) wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach **PU** wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN** oraz z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenami zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **MNU**;

3) **dopuszczenie** magazynowania przez przedsiębiorców, odpadów niezbędnych do działalności produkcyjnej i usługowej lub wytworzonych w wyniku działalności produkcyjnej i usługowej, prowadzonej na obszarze objętym planem w terenie do którego posiadacz odpadów ma tytuł prawny.

4. W zakresie **warunków i zasad sytuowania reklam** ustala się:

1) **zakaz:**

a) stosowania oświetlenia pulsacyjnego oraz tablic **LCD** na szyldach i reklamach,

b) lokalizowania tablic reklamowych o powierzchni przekraczającej 6 m^2 z zastrzeżeniem §6 ust. 2 pkt 2 lit. c,

c) lokalizowania urządzeń reklamowych jako wolnostojących za wyjątkiem terenów **PU** i **U**, przy czym zakaz ten nie dotyczy masztów flagowych związanych z działalnością prowadzoną na danej nieruchomości,

d) lokalizowania reklam na ogrodzeniach;

2) **nakaz** zachowania łącznej powierzchni tablic reklamowych nie przekraczającej 15% powierzchni elewacji budynku, a także powierzchni dachów, attyk i gzymsów koronujących;

3) **dopuszczenie:**

a) nieoświetlonych reklam remontowo – budowlanych, wyłącznie na czas prowadzenia prac,

b) lokalizowania reklam i szyldów wyłącznie w kondygnacji parterowej budynku, na części elewacji pozbawionej otworów okiennych lub detali architektonicznych, lokalizacji masztów flagowych o wysokości nie przekraczającej 10 m na budynkach.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty chronione prawem, zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami obejmują:

1) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:

a) Budynek mieszkalny - ul. Kościelna 23,

b) Budynek mieszkalny - ul. Kościelna 35,

c) Budynek mieszkalny - ul. Kościelna 39,

d) Budynek mieszkalny - ul. Plebiscytowa 8,

e) Budynek mieszkalny - ul. Plebiscytowa 17,

f) Budynek mieszkalny - ul. Plebiscytowa 20,

g) Budynek mieszkalny - ul. Plebiscytowa 51,

h) Budynek mieszkalny - ul. Rybnicka 1,

i) Budynek mieszkalny - ul. Szkolna 19,

j) Lecznica dla zwierząt - ul. Boryńska 29;

2) **krzyże i kapliczki objęte ochroną w planie:**

a) Kapliczka św. Jana Nepomucena - ul. Kościelna/Kościuszki,

b) Krzyż z 1884r. - ul. Kościelna/ Kościuszki,

c) Krzyż przydrożny z 1877r. - ul. Boryńska/Parytatyczna/Szkolna,

d) Krzyż przydrożny z 1950r. - ul. Plebiscytowa;

3) **stanowiska archeologiczne:**

Lp.	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w obrębie miejscowości
1.	103-43	7	3
2.	103-43	8	4
3.	103-43	2	1
4.	103-43	7	5
5.	103-43	3	2
6.	103-43	10	6

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:

1) **nakaz:**

a) ochronę budynków z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących: bryłę obiektu, spadki dachu, pokrycie dachu, detal architektoniczny, historyczną stolarkę okienną z możliwością jej wymiany na nową o tym samym kształcie i układzie podziałów okiennych, wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych,

b) stosowanie przy remontach materiałów tradycyjnych, w szczególności takich, jak cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna,

c) w zagospodarowaniu działki budowlanej – utrzymanie dominującej roli i charakteru budynku historycznego;

2) **zakaz:**

a) termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia i zatarcia detali,

b) nadbudowy budynków,

c) lokalizowania reklam wielkoformatowych o powierzchni powyżej 4 m^2,

d) malowania farbami kryjącymi kamiennych detali, cokołów,

e) stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach, okładzin z płytek gresowych;

3) **dopuszczenie:**

a) zadaszenie wejść, doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi,

b) rozbudowę, wyłącznie w głąb działki przy zachowaniu cech stylowych,

c) zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1 lit. a,

d) wyburzenie i wymianę kubatury w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym budynku lub klęską żywiołową.

3. Dla obiektów wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się następujące zasady ochrony:

1) **nakaz:**

a) zachowanie kompozycji, formy, materiału i cech stylowych obiektu,

b) zachowania i ochrony obiektów;

2) **dopuszczenie** przeniesienia lub przesunięcia obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją.

4. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust.1 pkt 3 wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 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 oraz w planach zagospodarowania województwa

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanych złóż:

1) węgla kamiennego:

a) „Borynia",

b) „Jankowice",

c) „Żory";

2) metanu pokładów węgli:

a) „Jankowice-Wschód",

b) „Żory 1";

3) piasków podsadzkowych „Marklowice".

2. Obszar objęty planem, znajduje się w granicach obszarów górniczych:

1) „Jankowice";

2) „Szeroka I";

3) „Żory 1".

3. Obszar objęty planem, znajduje się w granicach terenów górniczych:

1) „Jankowice";

2) „Szeroka I";

3) „Żory 1".

4. W obszarze objętym planem występują osuwiska oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wskazane na rysunku planu.

5. W granicach terenów i obszarów, o których mowa w ust. 2, ust. 3 i ust. 4:

1) przy przebudowie istniejących i lokalizacji nowych obiektów budowlanych uwzględnia się:

a) informacje o aktualnych warunkach geologiczno-górniczych,

b) przepisy w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

2) uwzględnia się prowadzenie i planowanie eksploatacji złóż zgodnie z warunkami określonymi w koncesjach na ich wydobywanie, w tym szczególnie z uwzględnieniem ograniczeń kategorii odporności obiektów budowlanych.

6. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego radaru meteorologicznego.

7. Obszar objęty planem znajduje się w granicach czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 345 "Rybnik.

8. W obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

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

1. Dla terenów przyległych do powierzchniowych wód publicznych ustala się:

1) **zakaz:**

a) budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych,

b) realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych,

c) podwyższenia i nadsypywania terenów w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych,

d) **nakaz** zapewnienia przez właścicieli nieruchomości dostępu do wody.

2. W strefie od cmentarza ograniczającej możliwości zagospodarowania, wskazanej na rysunku planu, o szerokości 150 m od granicy cmentarza **zakazuje się** :

1) realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

2) poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć indywidualnych.

3. W granicach planu ustala się uwzględnienie skomplikowanych warunków gruntowych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do ustawy, związanych z występowaniem:

1) obszarów i terenów górniczych §7 ust.2 i ust.3;

2) osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych o których mowa w §7 ust.4.

4. Na terenach osuwisk i terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi), o których mowa w §7 ust.4 wskazanych na rysunku planu:

1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni;

2) zakazuje się podcinania skarp w przypadku przebudowy, rozbudowy układu drogowego.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji **dopuszcza się:**

1) rozbudowę, przebudowę, remont i zmianę przebiegu elementów układu komunikacji w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

2) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

3) lokalizację w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej inwestycji związanych z infrastrukturą drogową i techniczną, miejsc postojowych, wiat przystankowych zintegrowanych z punktami sprzedaży detalicznej, wolno stojących kabin telefonicznych, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury;

4) zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach oraz miejsc parkingowych;

5) sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych.

2. Klasyfikacja i parametry dróg publicznych określone są w Rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

3. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej :

a) min. 2 stanowiska postojowe na mieszkanie,

b) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – min.1 stanowisko postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług;

2) dla zabudowy zagrodowej - min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie;

3) dla zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej, składów, magazynów – min. 1 miejsce na czterech zatrudnionych i dodatkowo dwa miejsca na zakład;

4) dla terenu sportu i rekreacji:

a) min. 4 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami, takich jak boiska gier lub korty tenisowe

b) min. 1,5 stanowiska postojowego na 100m² powierzchni użytkowe budynku usług sportu i rekreacji;

5) dla zabudowy na terenach infrastruktury technicznej kanalizacji i gospodarowania odpadami - min. 1 stanowisko na czterech zatrudnionych i dodatkowo dwa miejsca dla petentów;

6) dla zabudowy usługowej:

a) min.1 stanowisko postojowe na 25m² powierzchni użytkowej podstawowej usług, w szczególności biura, banki, poczta i urzędy, ale nie mniej niż 1 stanowisko postojowe,

b) min. 2 stanowiska postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii i rozrywki,

c) nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla lokalu usługowego, lokalu rzemieślniczego,

d) nie mniej niż 2 stanowiska dla sklepu o powierzchni sprzedaży do 400m²,

e) min. 1 stanowisko postojowe na 100m² powierzchni użytkowej dla sklepów o powierzchni sprzedaży do 2000m²,

f) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 stanowisk postojowych na 100 łóżek,

g) szkoły, przedszkola, żłobki – 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,

h) przychodnie i domy opieki – 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

7) w zakresie ustalonych w pkt 1- 6 minimalnych wskaźników stanowisk postojowych, zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wielkości 1 miejsce postojowe na każde kolejne 20 miejsc postojowych;

8) minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące ogólne **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.a;

2) **dopuszczenie:**

a) prowadzenia sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 3, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,

b) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany i rozbiórki oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów,

c) wprowadzenia dodatkowych, nie wymienionych sieci kablowych do telekomunikacji i transmisji informacji,

d) systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW pracujących na potrzeby terenu, na którym są umieszczone, z zastrzeżeniem §7 ust 6;

3) **nakaz** realizacji nowobudowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) obsługa z gminnej sieci wodociągowej;

2) rozbudowa i przebudowa funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się indywidualne lub grupowe systemy grzewcze oparte o:

1) spalanie paliw w urządzeniach o sprawności nie mniejszej niż 90%;

2) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną lub gazem.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się dostawy gazu w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) modernizację i rozbudowę istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy, lokalizację należy realizować w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów;

2) prowadzenie linii zasilających SN i nN wzdłuż granic nieruchomości oraz w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w sposób nie ograniczający możliwości realizacji podstawowego przeznaczenia terenu;

3) realizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki lub jako podziemne i nadziemne.

6. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej radiokomunikacyjnej** ustala się **:**

1) zachowanie istniejących przebiegów systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiokomunikacyjnej;

2) zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne, z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, szczególnie na terenach nowego zainwestowania,

3) realizację linii telekomunikacyjnych sieci stacjonarnej w postaci kabli teletechnicznych ułożonych w kanalizacji teletechnicznej lub doziemnych, prowadzonych w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w sposób nie ograniczający możliwości realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

7. W zakresie **odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) odprowadzanie ścieków sanitarnych, deszczowych i roztopowych poprzez system kanalizacji gminnej;

2) dopuszczenie odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków;

3) utrzymanie istniejących przepompowni wód opadowych i roztopowych;

4) **dopuszczenie:**

a) przeprowadzania regulacji cieków i rowów będących odbiornikami wód opadowych i roztopowych,

b) przebudowy systemu melioracji,

c) budowy systemu odwadniania doliny rzeki Szotkówki,

d) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych poprzez:

- retencjonowanie na działce z możliwością wtórnego wykorzystania,
- odprowadzanie do cieków powierzchniowych lub gruntu zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18.11.2014r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 16.12.2014r. poz. 1800).

8. W zakresie postępowania z **odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami ustawy o odpadach.

§ 11. W obszarze objętym planem **nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 12. Ustala się stawkę procentową na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% słownie: trzydzieści procent dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNU, RM, U, UO, US, PU ZP, ZWS, ZL, ZLd, R, WS, WSp, ITKO, KP, KDA, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KX, KDX.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1MN** do **51MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usług konsumpcyjnych,

b) zabudowa agroturystyczna,

c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,

d) budowle przeciwpowodziowe,

e) kładki piesze i pieszo-rowerowe;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) miejsca postojowe,

b) garaże,

c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,

d) ścieżki piesze, pieszo - rowerowe,

e) budynki gospodarcze,

f) zieleń urządzona,

g) obiekty małej architektury,

h) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min. 30%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,8;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. b i c:

- maksimum 3 kondygnacje nadziemne ale nie więcej niż 10 m dla dachów płaskich,
- maksimum 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 12 m dla dachów wielospadowych;

b) wysokość budynków gospodarczych: 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe ale nie więcej niż 6 m,

c) wysokość garaży: 1 kondygnacja ale nie więcej niż 6 m,

d) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3 m,

e) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,

f) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;

6) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:

a) 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową usług konsumpcyjnych i zabudową agroturystyczną;

7) **nakaz:**

a) realizacji nowej zabudowy usług konsumpcyjnych wyłącznie w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych,

b) uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowania określonych w §8.

8) **zakaz** realizacji zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

3. Dla terenów **MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

1) powierzchnia działek:

a) min. 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) min. 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) min. 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) min. 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową usług konsumpcyjnych i zabudową agroturystyczną;

e) min.1500 m² dla zabudowy usług konsumpcyjnych i zabudowy agroturystycznej;

2) szerokość frontów działek:

a) min. 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) min. 12 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) min. 7 m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) min. 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową usług konsumpcyjnych i zabudową agroturystyczną,

e) min. 20 m dla zabudowy usług konsumpcyjnych i zabudowy agroturystycznej.

3) układ granic prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20%.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1MNU** do **43MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) hostele i pensjonaty,

b) zabudowa usług konsumpcyjnych,

c) zabudowa agroturystyczna,

d) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,

e) budowle przeciwpowodziowe,

f) kładki piesze i pieszo-rowerowe;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) miejsca postojowe,

b) garaże,

c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,

d) ścieżki piesze, pieszo - rowerowe,

e) budynki gospodarcze,

f) zieleń urządzona,

g) obiekty małej architektury,

h) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów **MNU** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min. 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,8;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. b i c:

- maksimum 3 kondygnacje nadziemne ale nie więcej niż 12 m dla dachów płaskich,
- maksimum 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 12 m dla dachów wielospadowych.

b) wysokość budynków gospodarczych: 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe ale nie więcej niż 6 m,

c) wysokość garaży: 1 kondygnacja ale nie więcej niż 6 m,

d) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3 m,

e) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,

f) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;

6) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:

a) 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 250 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) 1500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową i zabudową agroturystycznej,

e) min. 1500 m^2 dla zabudowy usługowej i konsumpcyjnej, hosteli i pensjonatów, zabudowy usług agroturystycznych;

7) **nakaz:**

a) realizacji nowej zabudowy usługowej wyłącznie w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych,

b) uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowania określonych w §8.

8) **zakaz** realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1200 m^2.

3. Dla terenów **MNU** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

1) powierzchnia działek:

a) min. 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) min. 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) min. 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) min. 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową i zabudową agroturystycznej,

e) min. 1500 m² dla zabudowy usługowej i konsumpcyjnej, hosteli i pensjonatów, zabudowy usług agroturystycznych,

2) szerokość frontów działek:

a) min. 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) min. 12 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) min. 7 m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) min. 20 m dla zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową, zabudowy agroturystycznej i zabudowy usługowej,

e) min. 20 m dla zabudowy usługowej i konsumpcyjnej, hosteli i pensjonatów, zabudowy agroturystycznych,

3) układ granic prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20%.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1RM** do **4RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa agroturystyczna;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) budynki gospodarcze,

b) garaże,

c) miejsca postojowe,

d) dojścia, dojazdy i place manewrowe,

e) zieleń urządzona,

f) obiekty małej architektury,

g) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **RM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 40%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,5;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków: maksimum 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) wysokość budynków gospodarczych: 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe ale nie więcej niż 6 m,

c) wysokość garaży: 1 kondygnacja ale nie więcej niż 6m,

d) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,

e) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 45°.

3. Dla terenów **RM** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

1) powierzchnia działki: min. 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki: min. 18 m;

3) układ granic prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20%.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1U** do **17U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa związana z działalnością usługową,

b) stacje paliw,

c) stacje obsługi pojazdów,

d) zabudowa usług konsumpcyjnych,

e) hotele, motele, pensjonaty,

f) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,

g) kładki piesze i pieszo-rowerowe,

h) budowle przeciwpowodziowe;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) miejsca postojowe,

b) garaże,

c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,

d) ścieżki piesze, pieszo - rowerowe,

e) budynki gospodarcze,

f) zieleń urządzona,

g) obiekty małej architektury,

h) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,2,

b) maksymalny: 0,8;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. b i c:

- maksimum 3 kondygnacje nadziemne ale nie więcej niż 12 m dla dachów płaskich,

- maksimum 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 12 m dla dachów wielospadowych

b) wysokość budynków gospodarczych: 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe ale nie więcej niż 6 m,

c) wysokość garaży: 1 kondygnacja ale nie więcej niż 6 m,

d) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3 m,

e) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,

f) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 45°.

6) **zakaz** realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

1) powierzchnia działki: min. 1500 m^2;

2) szerokość frontu działki: min. 20 m;

3) układ granic prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20%.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny i urządzenia sportu i rekreacji;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) miejsca postojowe,

b) garaże,

c) budynki gospodarcze,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury,

f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min. 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,2,

b) maksymalny: 1,5;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. b i c: maksimum 3 kondygnacje nadziemne ale nie więcej niż 15 m,

b) wysokość budynków gospodarczych: 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe ale nie więcej niż 6 m,

c) wysokość garaży: 1 kondygnacja ale nie więcej niż 6 m,

d) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3 m,

e) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,

f) kształt dachu: płaski, łukowy lub wielospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 45°.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

1) powierzchnia działki: min. 1500 m^2;

2) szerokość frontu działki: min. 20 m;

3) układ granic prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20%.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1US** do **2US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty administracyjno – socjalne;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) miejsca postojowe,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty małej architektury,

d) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 50%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,05,

b) maksymalny: 0,4;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 10 m,

b) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3 m,

c) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,

d) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;

6) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach **US** za wyjątkiem zabudowy określonej w ust. 1 pkt 2.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **US** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

1) powierzchnia działki: min. 1500 m^2;

2) szerokość frontu działki: min. 20 m;

3) układ granic prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20%.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1PU** do **15PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) maksimum dwa wbudowane mieszkanie służbowe,

b) stacje paliw,

c) stacje i warsztaty obsługi pojazdów,

d) hotele, motele;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) miejsca postojowe,

b) garaże,

c) dojazdy, dojścia, place manewrowe,

d) budynki gospodarcze,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna,

g) obiekty małej architektury,

h) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **PU** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,1,

b) maksymalny: 1,0;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. b i c:

- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne ale nie więcej niż 15 m,

- jednokondygnacyjne hale nie więcej niż 10 m;

b) wysokość budynków gospodarczych: 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe ale nie więcej niż 6 m,

c) wysokość garaży: 1 kondygnacja ale nie więcej niż 6 m,

d) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3m,

e) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,

f) kształt dachu: płaski.

6) **nakaz** wprowadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami §5 ust.3 pkt 2 lit. g;

7) **zakaz** realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **PU** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

1) powierzchnia działki: min. 1500m^2;

2) szerokość frontu działki: min. 25m;

3) układ granic prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1ZP** do **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne: terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) dojścia,

b) obiekty małej architektury,

c) ścieżki piesze i pieszo - rowerowe,

d) infrastruktura techniczna;

4) dla terenów oznaczonych symbolem **1ZP** do **2ZP** ustala się udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 60%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3 m;

6) zakazuje się zabudowy kubaturowej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1ZWS** do **28ZWS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń w dolinach cieków wodnych:

a) łąki, pastwiska,

b) ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

c) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejące zakrzewienia i zadrzewienia,

b) kładki piesze i pieszo-rowerowe,

c) budowle przeciwpowodziowe,

d) mosty;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) ścieżki piesze, pieszo – rowerowe,

b) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów **ZWS** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) **zakaz:**

a) wszelkiej zabudowy za wyjątkiem elementów zagospodarowania towarzyszącego,

b) wyprzedzającej rekultywacji dolin cieków z użyciem odpadów wydobywczych z eksploatacji węgla kamiennego.

2) **nakaz** uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowania określonych w §8.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1ZL** do **11ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) trasy turystyczne,

b) miejsca wypoczynku,

c) wody powierzchniowe.

3) zagospodarowanie towarzyszące: ścieżki piesze i rowerowe w ramach dróg leśnych.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1ZLd** do **10ZLd** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren dolesień;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) trasy turystyczne,

b) miejsca wypoczynku,

c) wody powierzchniowe;

3) zagospodarowanie towarzyszące: ścieżki piesze i pieszo - rowerowe.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1R** do **27R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty służące produkcji rolniczej,

b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

c) kładki piesze i pieszo-rowerowe,

d) budowle przeciwpowodziowe;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) dojazdy, dojścia,

b) drogi transportu rolniczego,

c) ścieżki piesze, pieszo - rowerowe,

d) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **R** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wysokość obiektów służących produkcji rolniczej: 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe ale nie więcej niż 8 m;

2) kształt dachu: wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°;

3) **zakaz:**

a) wyprzedzającej rekultywacji z użyciem odpadów wydobywczych z eksploatacji węgla kamiennego,

b) niszczenia zakrzewień i zadrzewień śródpolnych,

c) zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 lit. a, lit. c i lit. d;

4) **nakaz:**

a) uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowania określonych w §8,

b) utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji szczegółowych.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1WS** do **6WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1WS** do **6WS** zakazuje się:

1) zasypywania i niszczenia wód powierzchniowych;

2) niszczenia zieleni wysokiej i niskiej na obrzeżach.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 1WSp** do **20WSp** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) kładki piesze i pieszo-rowerowe,

b) budowle przeciwpowodziowe,

c) mosty.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1WSp** do **20WSp** zakazuje się:

1) zasypywania i niszczenia wód powierzchniowych;

2) niszczenia zieleni wysokiej i niskiej na obrzeżach.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ITKO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej kanalizacji i gospodarowania odpadami komunalnymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarczo – techniczne,

b) budynki administracyjne, socjalne;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) miejsca postojowe,

b) garaże,

c) dojazdy, dojścia, place manewrowe,

d) zieleń urządzona,

e) zieleń izolacyjna,

f) obiekty małej architektury,

g) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **ITKO** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

2) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 10% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,04,

b) maksymalny: 0,5;

4) gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków: jedna kondygnacja nie więcej niż 10 m,

b) wysokość garaży: nie więcej niż 6 m,

c) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3 m,

d) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,

e) kształt dachu: wielospadowy o nachyleniu połaci do 45° lub dach płaski.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **ITKO** nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingów.

2) zagospodarowanie towarzyszące:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty małej architektury.

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 5%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m;

6) wysokość obiektów małej architektury – nie więcej niż 3 m;

7) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m;

8) nie określa się wymagań w zakresie kształtowania wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KP** nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDA, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KX, KDX** ustala się odpowiednio:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **KDA** - teren drogi publicznej klasy "autostrada",

b) **KDG** - teren drogi publicznej klasy "główna",

c) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy "zbiorcza",

d) **KDL** - teren drogi publicznej klasy "lokalna",

e) **KDD** - teren drogi publicznej klasy "dojazdowa",

f) **KDW** - teren drogi wewnętrznej,

g) **KX** – teren drogi pieszo - jezdnej,

h) **KDX** - teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu **KDA** :

a) budowle inżynierskie,

b) drogi dojazdowe w pasie drogowym związane z funkcjonowaniem autostrady,

c) infrastruktura techniczna w pasie drogowym związana z funkcjonowaniem autostrady,

d) zieleń przydrożna;

3) przeznaczenie dopuszczalne dla terenów **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KX, KDX** :

a) miejsca postojowe na drogach **KDL, KDD i KDW,**

b) budowle inżynierskie,

c) drogi serwisowe,

d) infrastruktura techniczna;

4) zagospodarowanie towarzyszące

a) obiekty małej architektury,

b) infrastruktura techniczna,

c) ścieżki rowerowe.

d) zieleń urządzona.

2. Ustala się następującą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **KDA** – 130 m z poszerzeniami, w tym w rejonie węzła drogowego;

2) **KDG** – 20 – 25 m z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;

3) **KDZ** – 20 m z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;

4) **KDL** – 12 m z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;

5) **KDD** – 10 m z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;

6) **KDW** – 6 m z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;

7) **KX** - 5 m;

8) **KDX** – 5 m.

3. Nakazuje się zakończenia placem do zawracania dróg oznaczonych symbolami **15KDD, 18KDW, 19KDW i 23KDW.**

4. Ustala się nakaz zachowania następujących **wysokości:**

1) obiektów małej architektury – nie więcej niż 3 m;

2) wysokość obiektów budowlanych: maksimum 15 m.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **KK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy;

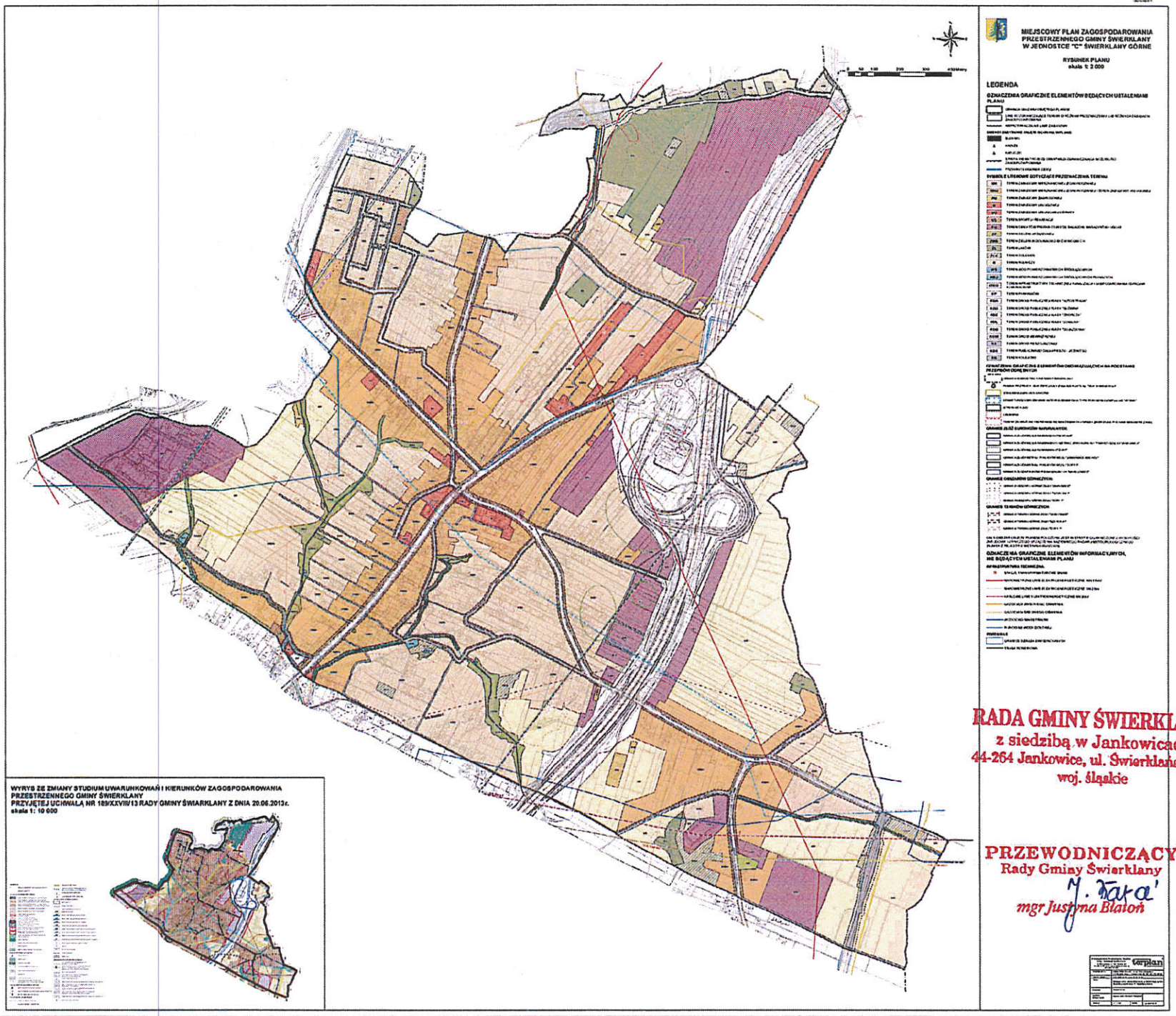
2) zagospodarowanie towarzyszące: infrastruktura techniczna.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świerklany.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Świerklany
J. Blatoń
Justyna Blatoń


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIERKLANY W JEDNOSTCE "C" ŚWIERKLANY GÓRNE
RYSUNEK PLANU
skala 1: 2 000
LEGENDA
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIERKLANY
PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR 189/XXVIII/13 RADY GMINY ŚWIERKLANY Z DNIA 20.06.2013r.
skala 1: 10 000
RADA GMINY ŚWIERKLANY
z siedzibą w Jankowicach
44-264 Jankowice, ul. Świerklańska 54
woj. śląskie
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świerklany
mgr Justyna Blaton