

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Ożarówice**

**z dnia .....2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Celiny w jego granicach administracyjnych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378 i poz. 1038), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/470/2018 Rady Gminy Ożarówice z dnia 19 października 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Celiny w jego granicach administracyjnych oraz w oparciu o uchwałę Nr XL/546/2010 Rady Gminy Ożarówice z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji,

**Rada Gminy Ożarówice**

stwierdza, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Celiny w jego granicach administracyjnych nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarówice, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/270/2016 Rady Gminy Ożarówice z dnia 28 grudnia 2016 r. i uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Celiny w jego granicach administracyjnych, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmuje obszar w granicach określonych uchwałą Nr XLII/470/2018 Rady Gminy Ożarówice z dnia 19 października 2018 r.
2. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu sporządzonego na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały oraz zawierającego wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarówice.
3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1, stanowiącymi jej integralne części są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarówice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarówice 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, zapisane w formie tekstowej,
  - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne o obiekcie.

**§ 2**

1. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:
  - 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;
  - 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:
    - a) granicę obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu numerem):
      - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
      - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - **PU** – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
  - **ZL** – lasy,
  - **Rz** – tereny rolnicze: użytki rolne, zadrzewienia, zakrzewienia,
  - **R** – tereny rolnicze,
  - **ITG** – teren urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo,
  - **KDA, KDS** – teren drogi publicznej klasy A – autostrada i klasy S – ekspresowa,
  - **KDA** – tereny dróg publicznych klasy A – autostrada,
  - **KDS** – tereny dróg publicznych klasy S – ekspresowa,
  - **KDGP** – teren drogi publicznej klasy Gp – główna ruchu przyspieszonego,
  - **KDG** – teren drogi publicznej klasy G – główna,
  - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
  - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - e) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na mocy ustaleń planu – kapliczka, krzyż przydrożny, budynek mieszkalny drewniany wraz z zabudową gospodarczą.
  - g) miejsca pamięci, stanowiące dobro kultury współczesnej:
2. Na rysunku planu uwzględniono, na podstawie przepisów odrębnych:
    - 1) obszar objęty planem w całości położony jest w ramach powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) – powierzchni poziomej wewnętrznej H = 345,8 m n.p.m;
    - 2) obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych LUN;
    - 3) obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze, w którym zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 7 km od punktu odniesienia (ARP) lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) ujawnionego w rejestrze lotnisk;
    - 4) obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) 2017-2037;
    - 5) obszar objęty planem w całości przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 111;
    - 6) strefę kontrolowaną gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 400 CN 1,6 MPa, relacji Szobiszowice – Ząbkowice szerokości 20,00 m, po 10,00 m z obu stron osi gazociągu.
  3. Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 Lubliniec – Myszków.
  4. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną:
    - 1) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 400 CN 1,6 MPa, relacji Szobiszowice – Ząbkowice wraz z odgałęzieniem DN 80 CN 1,6 MPa do SRP I Celiny;
    - 2) linia napowietrzna średniego napięcia (SN) 20 kV;
    - 3) zasięg hałasu drogowego wg mapy akustycznej dla pory dnia i pory nocy, sporządzonej w 2017r. dla autostrady A1 i drogi ekspresowej S1 dla poziomu mocy akustycznej 55 – 75 dB;
  5. Ze względu na brak występowania problematyki, w planie nie określa się:
    - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
    - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
    - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ożarówice;
  - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (z wyróżnikiem cyfrowym);
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach

- poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
  - 5) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć:
    - a) komunikację wewnętrzną (w szczególności: place manewrowe, dojazdy, dojścia, ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ścieżki piesze),
    - b) zieleni urządzonej, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleni izolacyjnej,
    - c) budowie terenowej, w szczególności podjazdy, schody, oczka wodne, place gospodarcze, w szczególności wykorzystywane do segregacji odpadów, w tym zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
    - e) sieci infrastruktury technicznej,
    - f) obiekty i urządzenia ochrony przeciwpożarowej;
  - 6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień wejścia w życie niniejszego planu, zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę, przed wejściem, niniejszego planu, w życie;
  - 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków,
    - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;
  - 8) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą budynki garaży, budynki gospodarcze, budynki zaplecza, ponadto wiaty, dopuszczoną na danym terenie o ustalonym przeznaczeniu podstawowym, z racji uzupełniającej (służebnej) roli w stosunku do funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym i pozostałym dopuszczalnym;
  - 9) **terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej** – należy przez to rozumieć teren na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
  - 10) **terenie zabudowy produkcyjno – usługowej** – należy przez to rozumieć teren, na którym przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
  - 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej (w tym w zakresie usług profesjonalnych) w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ochrony zdrowia i lecznictwa, oświaty i kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, wykonywania wolnych zawodów, usług finansowych, usług obsługi firm i klienta, (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), działalności artystycznej, działalności rzemieślniczej o charakterze usługowym, w tym obejmującej warsztaty samochodowe, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej tartaki i zakłady stolarskie, a także drobnej produkcji, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
  - 12) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego i rolniczego, stacji paliw, baz samochodowych, baz sprzętu budowlanego, lakierni, zakładów stolarskich, usług związanych z otwartym składowaniem materiałów budowlanych, części maszyn z wyłączeniem usług ogrodniczych związanych z otwartą ekspozycją;
  - 13) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;
  - 14) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
  - 15) **sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej** – należy przez to rozumieć zespół połączonych wzajemnie przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania (stacji elektroenergetycznych oraz rozdzielni przeznaczonych do dostarczania energii elektrycznej), która jest własnością Operatora Systemu Dystrybucyjnego;
  - 16) **rzemiośle wytwórczym** – należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, mały zakład produkcyjny prowadzony przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby, stanowiące już efekt finalny;

- 17) **usługach profesjonalnych** – należy przez to rozumieć świadczenie usług, w tym regulowanych ustawowo, dla których podstawą świadczenia są nabyte umiejętności;
  - 18) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym;
  - 19) **systemy elewacyjne w nowych technologiach** – należy przez to rozumieć systemy elewacyjne: aluminiowe, stalowe, ceramiczne, wentylowane (w tym z wykorzystaniem szkła);
  - 20) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy;
  - 21) **dachu symetrycznym dwuspadowym, wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach którego główne połacie względem płaszczyzny pionowej (płaszczyzn pionowych) zawierającej kalenicę (zawierających kalenicę), mają ten sam kąt nachylenia;
  - 22) **dach pilasty** – należy przez to rozumieć dach szedowy; zaliczany do grupy dachów jedno – lub dwuspadowych, usytuowanych bezpośrednio jeden za drugim;
  - 23) **dach wygięty** – należy przez to rozumieć dach o powierzchni krzywej lub zwichrowanej;
  - 24) **Planie Generalnym Lotniska Katowice Pyrzowice (EPKT)** – należy przez to rozumieć plan generalny lotniska użytku publicznego, o którym mowa w art. 55 ustawy z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo Lotnicze;
  - 27) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, nie stanowiące budynków, w szczególności place zabaw, place rekreacji ruchowej, place gier terenowych, skate – parki, plaże, miejsca do grillowania z wiatami, boiska, korty tenisowe, kładki, przystanie wodne;
  - 28) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć roślinność o minimum 30% składzie zimozielonych gatunków drzew i krzewów, których dojrzałe formy osiągają wysokość nie mniej niż 3m, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcję całorocznej osłony wizualnej i akustycznej.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

## Rozdział 2

**Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

### § 4

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały.
2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, przynależne zagospodarowanie terenu.

### § 5

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i oznacza symbolami **1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU, 7 MNU, 8 MNU, 9 MNU, 10 MNU**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2 i 3:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym zabudowa rzemiosła usługowego lub wytwórczego;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa towarzysząca: budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
    - c) miejsca do parkowania;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,

- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%, z dopuszczeniem dla zabudowy usługowej nie mniej niż 20%,
- c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na działkach, na których usytuowana jest istniejąca zabudowa, nie więcej niż 70%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 27,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- g) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. h oraz i,
- h) wysokość budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,50 m,
- i) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 9,00 m,
- j) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o uskoku połaci pod kątem prostym), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12° oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od 15° do 30°,
- k) dopuszcza się stosowanie okien połciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem,
- l) od strony drogi publicznej, wojewódzkiej oznaczonej symbolem **1 KDG** ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniej niż 2,00 m.

## § 6

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznacza symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 22 ust.4 i 5:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
    - b) zabudowa towarzysząca: budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
    - d) miejsca do parkowania;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%, z dopuszczeniem dla zabudowy usługowej nie mniej niż 20%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. d,
    - d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na działkach, na których usytuowana jest istniejąca zabudowa, nie więcej niż 70%,
    - e) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 27,
    - f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - g) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. h oraz i,
    - h) wysokość budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,50 m,
    - i) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 9,00 m,
    - j) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o uskoku połaci pod kątem prostym), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12° oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od 15° do 30°,
    - k) dopuszcza się stosowanie okien połciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.

## § 7

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usługowej i oznacza symbolami **1 U, 2 U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym zabudowa rzemiosła usługowego lub wytwórczego;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa towarzysząca: budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
    - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
    - c) miejsca do parkowania;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 22:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,3 i nie więcej niż 1.8,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80%, z zastrzeżeniem lit. d,
    - d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na działce, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa, nie więcej niż 90%,
    - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 27,
    - f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże w tym wielopoziomowe (w tym o podziemnych, podziemnej kondygnacji),
    - g) wysokość budynków, garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 18,00 m, z zastrzeżeniem lit. h,
    - h) wysokość garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,50 m,
    - i) wysokość budynków gospodarczych nie więcej niż 9,00 m,
    - j) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $30^\circ \div 45^\circ$ , dopuszczeniem, dla budynków garaży, gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci do  $12^\circ$ , oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od  $15^\circ$  do  $30^\circ$ ,
    - k) geometria drugorzędnych elementów budynków, w szczególności lukarn, wykuszy – dowolna,
    - l) dopuszcza się stosowanie okien połciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.
  - 4) nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 1,5 m na terenach oznaczonych symbolami:
    - a) 1 U od strony terenów oznaczonych symbolami 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU (przy uwzględnieniu lokalizacji istniejących budynków),
    - b) 2U od strony terenów oznaczonych symbolami 8 MNU i 9 MNU.

## § 8

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy produkcyjno – usługowej i oznacza symbolami **1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa, w tym handel hurtowy,
    - b) obiekty produkcyjne, składy, magazyny, stacje paliw,
    - c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa towarzysząca: budynki gospodarcze, garaże, wiaty budynki zaplecza socjalnego,
    - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
    - c) miejsca do parkowania;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 22 :
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 3,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10%,

- c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80%, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na działce, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa, nie więcej niż 90%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 27,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże w tym wielopoziomowe ( w tym o podziemnych, podziemnej kondygnacji),
- g) wysokość budynków, garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 25,00 m,
- 4) geometria dachu – dach pochyły o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego, pilastego i wygiętego,
- 5) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniej niż 3,00 m od strony terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej z zastrzeżeniem pkt.6,
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 1PU i 5PU ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 1,5 m od strony terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej oznaczonych symbolami 1MN i 4MNU.

## § 9

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze: użytki rolne, zadrzewienia, zakrzewienia i oznacza symbolami **1 Rz, 2 Rz, 3 Rz, 4 Rz, 5 Rz, 6 Rz, 7 Rz, 8 Rz**.
2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze: użytki rolne, zadrzewienia, zakrzewienia;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (budowle i urządzenia);
  - 3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz innych sieci nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
    - b) obiektów i urządzeń ochrony przeciwpożarowej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) w sytuacji realizacji obiektów budowlanych na wydzielonych działkach budowlanych:
      - intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,9,
      - powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
      - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 90%,
    - b) wysokość budowli i urządzeń – nie więcej niż 10,00 m,
    - c) wysokość budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,50 m,
    - d) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia do 12°, pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

## § 10

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze i oznacza symbolami **1 R, 2 R, 3 R**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (budowle i urządzenia);
  - 3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz innych sieci nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
    - b) obiektów i urządzeń ochrony przeciwpożarowej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) w sytuacji realizacji obiektów budowlanych na wydzielonych działkach budowlanych:
      - intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,9,

- powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 90%,
- b) wysokość budowli i urządzeń – nie więcej niż 10,00 m,
- c) wysokość budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,50 m,
- d) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia do 12°, pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

### § 11

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny lasów i oznacza symbolami **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

### § 12

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren urządzeń infrastruktury technicznej - gazownictwo i oznacza symbolem **1 ITG**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej – gazownictwo;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca do parkowania;
  - 3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt 1,
    - b) dojść, dojazdów,
    - c) zieleni izolacyjnej,
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,75,
    - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 75%,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 27,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - f) wysokość budynków nie więcej niż 6,50 m,
    - g) geometria dachu: dach płaski, o kącie nachylenia do 12°, pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

### § 13

1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 KDA, KDS**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy A – autostrada A1 i droga publiczna klasy S – ekspresowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci infrastruktury technicznej, niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
    - b) urządzenia ochrony środowiska;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu stanowiącego drogi publiczne: klasy A – autostrada A1 i klasy S – ekspresowa S1, oznaczonego symbolem **1 KDA, KDS** – 323,00 m do 570,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 14

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KDA, 2 KDA, 3 KDA**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy A – autostrada A1;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:



- a) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
- b) urządzenia ochrony środowiska;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) oznaczonej symbolem **1 KDA** – od 160,00 m do 336,00 m,
  - b) oznaczonej symbolem **2 KDA** – od 97,00 m do 326,00 m,
  - c) oznaczonej symbolem **3 KDA** – od 0 m do 31,00 m.

#### § 15

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KDS, 2 KDS**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy S – ekspresowa,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
    - b) urządzenia ochrony środowiska;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi (zgodnie z rysunkiem planu):
    - a) oznaczonej symbolem **1 KDS** – od 31,00 m do 40,00 m,
    - b) oznaczonej symbolem **2 KDS** – od 100,00 m do 310,00 m.

#### § 16

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 KDGP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy Gp – główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 78);
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
    - b) urządzenia ochrony środowiska;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 15,00 m do 125,00 m, (zgodnie z rysunkiem planu).

#### § 17

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 KDGP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy G – główna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
    - b) urządzenia ochrony środowiska;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających (zgodnie z rysunkiem planu) od 8,00 m do 20,00 m.

#### § 18

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy D – dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi (zgodnie z rysunkiem planu):
    - a) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **1 KDD** – od 15,00 m do 25,80 m,
    - b) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **2 KDD** – od 5,00 m do 6,00 m,
    - c) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **3 KDD** – od 3,50 m do 24,70 m,
    - d) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **4 KDD** – od 18,70 m do 20,00 m,
    - e) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **5 KDD** – od 15,00 m do 20,00 m,
    - f) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **6 KDD** – od 10,00 m do 20,70 m,

- g) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **7 KDD** – od 9,50 m do 19,00 m,
- h) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **8 KDD** – od 15,00 m do 25,00 m,
- i) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **9 KDD** – od 6,00 m do 7,00 m,
- j) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **10 KDD** – od 15,00 m do 43,00 m.

## § 19

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, (zgodnie z rysunkiem planu):
    - a) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1 KDW** – od 6,00 m do 11,20 m,
    - b) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2 KDW** – od 15,00 m do 19,10 m,
    - c) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **3 KDW** – od 16,00 m do 25,30 m,
    - d) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **4 KDW** – od 15,00 m do 25,30 m,
    - e) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **5 KDW** – od 15,00 m do 25,30 m,
    - f) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **6 KDW** – od 15,00 m do 25,30 m.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kolorystyka obiektów budowlanych

## § 20

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:
  - 1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:
    - a) linie zabudowy nieprzekraczalne dla nowej zabudowy (od linii rozgraniczających tereny dróg), oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c:
      - w odległości w przedziale od 3,00 m do 26,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy A – autostrada i klasy S – ekspresowa, oznaczony symbolem **1 KDA, KDS**,
      - w odległości w przedziale od 1,50 m do 42,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy A – autostrada oznaczony symbolami **1 KDA, 2 KDA**,
      - w odległości w przedziale od 4,00 m do 15,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy S – ekspresowa, oznaczony symbolem **1 KDS, 2 KDS**,
      - w odległości 10,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy GP – główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 78), oznaczony symbolem **1 KDGP**,
      - w odległości 6,00 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy G – główna, oznaczony symbolem **1 KDG**,
      - w odległości 6,00 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa, oznaczonych symbolami **1 KDD – 10 KDD**,
      - w odległości 4,00 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1 KDW – 6 KDW**,
    - b) w odległości 10,00 m, liczonej od południowych granic linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami **1 PU, 1 MN, 2 MN, 1 MNU, 3 Rz**,
    - c) linie zabudowy nieprzekraczalne, o których mowa w lit. a i b, nie obejmują:
      - stacji transformatorowych,
      - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5m,
      - wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,5m,
      - gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,5 m,
      - tarasów, balkonów oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,5m,
      - podjazdów dla niepełnosprawnych;
  - 2) pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, a liniami rozgraniczającymi drogi dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.
3. Dopuszcza się, w budynkach, kondygnację podziemną lub kondygnacje podziemne.
4. Dopuszcza się zachowanie geometrii dachu i wysokości budynku istniejącego, w sytuacji jego przebudowy, rozbudowy, z zastrzeżeniem ust.5.
5. W sytuacji rozbudowy związanej ze zmianą geometrii dachu obowiązują ustalenia w zakresie geometrii dachu, jak dla poszczególnych rodzajów terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:
  - 1) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, szarości, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej, zielonej;
  - 2) stosowanie dla elewacji cegieł klinkierowych lub cegieł licowych w kolorze czerwonym lub brązowym lub brązowo – czerwonym;
  - 3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu, parkingu);
  - 4) dopuszcza się stosowanie odcieni metalizowanych w barwach srebra i miedzi dla systemów elewacyjnych w nowych technologiach.

#### Rozdział 4

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu**

#### § 21

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych;
  - 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się hermetyzację procesów produkcyjnych;
  - 3) w zakresie ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów, obowiązuje realizacja funkcji usługowej, usługowo – produkcyjnej w sposób, który nie powoduje ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.
  - 4) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami PU nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej w tym poprzez retencję;
  - 5) w zakresie ochrony przed hałasem – mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Ochrony Środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu;
  - 6) w zakresie ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych – ochrona walorów przyrodniczo – krajobrazowych została uwzględniona poprzez ustalenie, terenów rolniczych, lasów oznaczonych symbolami R, Rz, ZL, z dopuszczeniem na terenach oznaczonych symbolami Rz i R zieleni śródpolnej;
  - 7) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu – zasady kształtowania krajobrazu w odniesieniu do ochrony walorów estetyczno – widokowych, z zastrzeżeniem pkt 8 – zostały określone w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustaleniach planu dotyczących ładu przestrzennego w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych.
  - 8) maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 25,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów, przy uwzględnieniu powierzchni ograniczających zabudowę o których mowa w § 23 ust. 4 i 5.

#### Rozdział 5

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### § 22

2. W obszarze objętym planem ustala się obiekty o wartościach zabytkowych chronione prawem miejscowym, w tym ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków dla Gminy Ożarówice.

L.p.	obiekt	czas powstania	adres
1.	budynek mieszkalny, drewniany wraz z zabudową gospodarczą	początek XX w.	ul. Polna 16 (działka nr 55/8)
2.	kapliczka	początek XX w.	ul. Męczenników Oświęcimia obok nr 22 (działka nr 139)
3.	krzyż przydrożny	początek XX w.	ul. Męczenników Oświęcimia (działka nr 66/5)

3. Dla obiektów o wartościach zabytkowych, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) dla budynku mieszkalnego drewnianego (poz. 1 w wykazie), ustala się:
    - a) zachowanie gabarytów budynku, w tym wysokości, kątów nachylenia połaci dachu dwuspadowego symetrycznego, szerokości elewacji frontowej,
    - b) zachowanie wyglądu elewacji budynku w tym podziałów architektonicznych, rytmu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
    - c) zakaz stosowania, na elewacji budynku, okładzin i paneli okładzinowych,
    - d) w sytuacji przebudowy, remontu nakaz stosowania materiałów wykończeniowych tradycyjnych, w szczególności dachówki ceramicznej nieglazurowanej, drewna jako materiału wykończeniowego elewacji;
  - 2) dla kapliczki oraz krzyża przydrożnego (poz. 2 i 3 w wykazie) ustala się nakaz zachowania gabarytów, w tym wysokości, detalu architektonicznego, z dopuszczeniem prac konserwatorskich i restauratorskich.
4. W obszarze planu ustala się miejsce pamięci, stanowiące dziedzictwo dóbr kultury współczesnej, wykazane w ewidencji miejsc pamięci województwa śląskiego MP85/01: pomnik oraz tablica wmurowana w bryłę budynku położonego przy ul. Męczenników 5 przy drodze krajowej 78 upamiętniający mord hitlerowski na mieszkańcach regionu.
5. Dla miejsca pamięci, o którym mowa w ust.4, ustala się nakaz zachowania gabarytów oraz utrzymania jego dotychczasowego charakteru martyrologicznego.

## Rozdział 6

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

#### § 23

1. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 111 oraz w całości położony jest w zasięgu Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 Lubliniec – Myszków – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 21 pkt 4.
2. W obszarze objętym planem nie występują ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników śródlądowych.
3. W obszarze objętym planem nie występują tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody.
4. Obszar objęty planem w całości położony jest w ramach powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) – powierzchni poziomej wewnętrznej H = 345,8 m.
5. Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych LUN.
6. Obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze, w którym zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych (w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT). ujawnionego w rejestrze lotnisk (ARP).
7. Obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) na lata 2017 – 2037.
8. Dla terenów położonych w ramach powierzchni, o której mowa w ust. 4 i ust. 5 oraz w ramach obszaru, o którym mowa w ust. 6 i 7, mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy Prawo lotnicze.

## Rozdział 7

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 24**

1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:
  - 1) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej atrialnej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
  - 2) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
  - 3) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
  - 4) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 145°;
  - 5) powierzchnię działki, dla zabudowy usługowo – produkcyjnej, produkcyjnej, składów, magazynów i pozostałej, nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 145°.
2. W przypadku przeznaczenia działki dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

## Rozdział 8

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 25**

1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.
2. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.
3. W obszarze objętym planem została uwzględniona strefa kontrolowana czynnego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 400 CN 1,6 MPa relacji Sobiszowice – Ząbkowice wraz z jego odgałęzieniem SDN 80 CN 1,6 MPa do SRP I Celiny, szerokości 20,00 m, po 10,00 m z obu stron osi gazociągu.
4. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 3 ustala się zakaz realizacji budynków, urzędzania składowisk i magazynów, sadzenia drzew i krzewów.
5. W obszarze objętym planem ustala się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Dla budynków istniejących, usytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane, za wyjątkiem odbudowy (wymiany kubatury),
7. Dla zabudowy istniejącej, w tym o innym przeznaczeniu niż ustalonym w planie, dopuszcza się roboty budowlane polegające na:
  - 1) przebudowie;
  - 2) rozbudowie, nadbudowie, zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych terenów.
8. Dopuszcza się dla budynku istniejącego o wysokości wyższej niż ustalona dla terenu na którym jest usytuowany, roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych terenów, z dopuszczeniem zachowania wysokości.

## Rozdział 9

### **Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

## § 26

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, w obszarze objętym planem, poprzez drogi publiczne odpowiednio: drogę publiczną klasy G – główna, drogi publiczne klasy L – lokalna, drogi publiczne klasy D – dojazdowa, drogi wewnętrzne oraz komunikację wewnętrzną, powiązane z zewnętrznym układem dróg publicznych, z zastrzeżeniem iż skomunikowanie drogi publicznej klasy dojazdowa oznaczonej symbolem 7 KDD, z zewnętrznym układem dróg publicznych, nastąpi poprzez istniejącą drogę serwisową (przebiegającą w ramach terenu oznaczonego symbolem 2 KDS wzdłuż terenów oznaczonych symbolami 6 Rz, 5ZL, 7 Rz, 5 PU, krzyżującą się z drogą publiczną klasy główna oznaczonej symbolem 1 KDG).
2. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, winna nastąpić wyłącznie z dróg niższej kategorii w stosunku do dróg publicznych klasy: A – autostrada A1, S – ekspresowa oraz Gp – główna ruchu przyspieszonego, z zastrzeżeniem ust. 1.

## § 27

1. Ustala się wymagania w zakresie minimalnej ilości miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 4, 5 i 6:

L.p.	Rodzaj usługi.	Jednostka odniesienia.	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.
<b>Usługi publiczne.</b>			
1.	usługi administracyjne, biura, urzędy	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
2.	przychodnie, prywatne praktyki lekarskie, z zastrzeżeniem l.p. 2a	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 5
2a	praktyki lekarskie prowadzone jako działalność usługowa w lokalu użytkowym w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej	30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 1
3.	zakłady opiekuńczo – lecznicze, domy opieki społecznej	10 zatrudnionych lub 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 2
4.	szkoły, przedszkola, żłobki	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
5.	kina, teatry, kluby, ośrodki kultury	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20
<b>Biura, usługi.</b>			
6.	usługi profesjonalne z zastrzeżeniem poz.7	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 3
7.	usługi profesjonalne świadczone jako działalność usługowa w lokalu użytkowym w ramach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej	30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 1
<b>Handel, gastronomia, hotele.</b>			
8.	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej	nie mniej niż 2
9.	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	nie mniej niż 3
10.	usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby	10 miejsc konsumpcyjnych	nie mniej niż 3
11.	hotele, motele, pensjonaty	10 łóżek lub 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 4 nie mniej niż 5 nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla autokaru w ramach

			usługi
<b>Sport i rekreacja.</b>			
12.	terenowe urządzenia sportu i rekreacji – w szczególności place zabaw, place sportowe, boiska, obiekty sportowe	100m <sup>2</sup> powierzchni lub 15 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 3
<b>Rzemiosło nieuciążliwe, zabudowa produkcyjna</b>			
13.	produkcja, rzemiosło (usługowe, wytwórcze)	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
14.	magazyny, składy	2000m <sup>2</sup> powierzchni	nie mniej niż 1
15.	obiekty obsługi produkcji i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie.
3. Dla funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek usługowy, ustala się 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie.
4. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust.1, koniecznym jest zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej),
5. Miejsca do parkowania należy lokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, której te miejsca towarzyszą.
6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 –15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## § 28

1. Dla obszaru objętego planem, ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
    - a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi), z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody;
  - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
    - a) odprowadzanie ścieków komunalnych w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do oczyszczalni ścieków poza obszarem objętym planem, z dopuszczeniem lokalnych oczyszczalni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem § 21 pkt 4 lit. b;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej, w szczególności układ sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
  - 4) zaopatrzenie w gaz – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów gazowych z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
  - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
    - a) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji;
    - b) ze źródeł centralnych,
  - 6) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 7) dopuszcza się wyłącznie urządzenia o pionowej osi obrotu, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii:
    - a) o całkowitej wysokości nie większej niż 3,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym,

- b) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem;
  - 8) telekomunikacji – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów telekomunikacyjnych z urządzeniami i obiektami budowlanymi), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
  - 9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 5, 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę, przebudowę, sieci infrastruktury technicznej, na zasadach:
- 1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
  - 2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

## Rozdział 10

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

#### **§ 29**

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 %.

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 30**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ożarówice.

#### **§ 31**

Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Ożarówice.

#### **§ 32**

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