

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY OŻAROWICE**

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zendek przy ul. Głównej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarówice, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/270/2016 Rady Gminy Ożarówice z dnia 28 grudnia 2016 r. z późn. zm. Rada Gminy Ożarówice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zenek przy ul. Głównej.

2. Plan obejmuje obszar w granicy ustalonej na rysunku planu, która została oznaczona zgodnie uchwałą nr XI.176.2025 z dnia 13 marca 2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zendek przy ul. Głównej przyjętej przez Radę Gminy Ożarówice.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki Nr 1 stanowiący rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarówice o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
- 3) 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 – niestanowiący ustaleń planu;
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu podporządkowanego i nie mogącego kolidować z ustalonym planem przeznaczeniem terenu;
- 3) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 4) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz o ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji, zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono:

1) symbolem liczbowo-literowym, np. 1PEF , gdzie:

- a) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
- b) drugi symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu według symboli zapisanych w §3 ust. 1 pkt 4 uchwały,

**§ 3. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:
  - a) **PEF** - tereny elektrowni słonecznej,
  - b) **ZN** - teren zieleni naturalnej.

2. Na rysunku planu uwzględniono, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) powierzchnię ograniczającą wysokość obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, wynoszące 351 m n.p.m, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz Planem Generalnym Lotniska Katowice – Pyrzowice,
- 2) granicę obszaru w której zabrania się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
- 3) granicę obszaru od punktu odniesienia lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT) ujawnionego w rejestrze lotnisk (ARP),
- 4) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 327 Lubliniec-Myszków, obejmujący cały obszar planu,
- 5) **Powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN)**,
- 6) Obszar objęty planem położony jest w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT) 2017-2037.

3. Pozostałe oznaczenia rysunków mają charakter informacyjny

**§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, zieleni urządzonej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

**2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 Lubliniec-Myszków oraz w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 111.
- 2) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ożarówice oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- 4) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków;
- 5) zakaz lokalizowania spalarni odpadów i współspalarni odpadów;
- 6) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

7) wszelkie uciążliwości związane z planowaną działalnością nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm; nakaz stosowania rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych chroniących przed emisją zanieczyszczeń i hałasu w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny

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

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Katowice – Pyrzowice ( w powierzchni poziomek wewnętrznej), w graniach których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ( budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, wynoszące 351 m nad poziomem morza, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz Planem Generalnym Lotniska Pyrzowice.

2. Obszar objęty planem położony w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

3. W obszarze objętym planem uwzględniono granicę obszaru, w którym zabrania hodowania i wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych (w odległości do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska i 1,5 km od osi startowej lotniska, po obu stronach tej drogi)

4. W obszarze objętym planem uwzględniono granicę obszaru, 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).

5. Dla terenów położonych w ramach powierzchni, o której mowa w ust. 1 i 2 mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy Prawo lotnicze.

6. Obszar objęty planem położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania, utworzonym dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, którego granicę wyznacza granica zewnętrzna obszaru ograniczonego użytkowania – prognozowany na 2020 rok zasięg krzywej ekwiwalentnego poziomu dźwięku  $L_{AeqN}=50$  Db dla pory nocy, uwzględniona na rysunku planu.

7. Dla obszaru objętego planem położonego w obszarze ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, o którym mowa w ust. 11, ma zastosowanie uchwała Nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, opublikowana w Dz. U. Województwa Śląskiego, poz. 4405 z dnia 1 września 2014 r.

### **4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**

1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dla przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne:

- a) minimalna wielkość działek – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontów działek – 16 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-120°.

### **5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) inwestycje realizować projektując liczbę miejsc parkingowych według potrzeb indywidualnych, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla obsługi elektrowni słonecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsca do parkowania w formie wydzielonej zatoki, lub w wyznaczonym miejscu postojowym;

#### **6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 2) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z §4 ust. 5 pkt. 1 - 2 uchwały.

#### **7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **wodociągów** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),
  - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- 4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:
  - a) indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych, a także przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących obiektów;
- 5) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
  - a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną;
- 6) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń kogeneracyjnych, wykorzystywanych do zaopatrzenia obszaru w dostawę energii.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - a) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 9) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w obszarze planu strefy technologiczne od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Dla terenów o przeznaczeniu PEF ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

**9. Na obszarze objętym planem nie występują:**

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary naturalnego osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) złoża kopalin.

**10. Na obszarze objętym planem nie określa się:**

- 1) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony i dziedzictwa kulturowego.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **1PEF** dla którego ustala się

- 1) przeznaczenie: elektrownie słoneczne;
2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) minimalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – 90%;
  - 2) wartość nadziemnej intensywności zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,1,
    - b) minimalna – dowolna;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 5%.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2 ZN** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ożarówice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Ożarówice