UCHWAŁA NR X/111/2019
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU

z dnia 4 lipca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Toszku nr XXXIII/265/2017 z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek, na wniosek Burmistrza Toszka

Rada Miejska w Toszku
uchwala, co następuje:

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek, przyjętego uchwałą XXVIII/195/2016 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 30 listopada 2016 r. i uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obwodnicy miasta Toszek.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek zwana dalej „planem" obejmuje obszar ok. 63,12 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000, będących integralną częścią niniejszej uchwały,

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie:

1) tekstowej – treść niniejszej uchwały, określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;
2) graficznej – rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek" – załącznik od nr 1 do nr 3 uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały, niestanowiącymi ustaleń planu, są również załączniki zawierające:

1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Toszku o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu – załącznik nr 4 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Toszku 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 – załącznik nr 5 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do części graficznej planu.

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska i przyrody;
4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) Rozdział 5 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
6) Rozdział 6 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
7) Rozdział 7 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

3. W obszarach objętych planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) obszarów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz stref ochronnych ujęć wody;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) obiektów i granic obszarów podlegających ochronie na mocy o ochronie przyrody;

6) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;

7) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

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

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Toszku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego granice określono w § 1 uchwały;

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

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

5) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające (tj. stanowiące co najmniej 51% powierzchni) na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię:

   a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,

   b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;

8) **wysokości zabudowy –** należy przez to rozumieć:

   a) wysokość budynku, 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 (Dz. U. z 2017, poz. 2285),

   b) wysokość budowli, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczbowy, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym

mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; nie dotyczy kondygnacji podziemnych;

10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętego inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;

11) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;

12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z małą architekturą;

13) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w wolnostojących budynkach usługowych lub wbudowanych lokalach użytkowych, w których prowadzona jest działalność służąca obsłudze ludności i zaspokajaniu jej potrzeb, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i z wykluczeniem działalności związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz baz logistyczno – transportowych;

14) **usługach podstawowych –** należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, urzędów pocztowych oraz usługi bytowe, jak np. szewc, fryzjer, krawiec, pralnie, zakłady fotograficzne, wypożyczalnie dvd, punkty kserograficzne, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w wolnostojących lub wbudowanych lokalach użytkowych;

15) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, 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;

16) **strefie –** należy przez to rozumieć wydzielony obszar, określony na rysunku planu, w granicach którego obowiązują łącznie z pozostałymi ustaleniami planu szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu;

17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

§ 5. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;

5) wykaz stanowisk archeologicznych objętych ochroną;

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia określają:

1) symbole cyfrowe wskazują na kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach danego obszaru;

2) symbole literowe identyfikują tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:

a) UP - tereny usługowo - produkcyjne,

b) U - tereny usługowe,

c) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

d) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) ZŁ - tereny łąk, pastwisk i sadów,

f) R - tereny rolnicze,

g) Ws - tereny wód i cieki wodne,

h) KDGP - tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona,

i) KDGP/KDZ - tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona/tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza,

j) KDGP/UP - tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona/tereny usługowo - produkcyjne,

k) KDG/KDGP - tereny dróg publicznych klasy G - główna/tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona,

l) KDG - teren drogi publicznej klasy G - główna,

m) KDGP/KDZ - tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona/tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza,

n) KDZ - tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza,

o) KDD - teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa;

3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:

a) sieć napowietrzna elektroenergetyczna 20 kV,

b) gazociąg DN 1000 PN 8,4 MPa (MOP 8,4 MPa). Tworóg – Kędzierzyn,

c) gazociąg DN 400 PN 6,3 MPa (MOP 5,5 MPa). Tworóg – Kędzierzyn,

d) strefa kontrolowana gazociągu DN 1000,

e) strefa kontrolowana gazociągu DN 400;

4) oznaczenia terenów, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych:

a) tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi,

b) stanowiska archeologiczne.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem następujących wymogów:

1) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych w granicy działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowana zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;

3) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu;

4) zakazuje się w ustanowionej strefie gazociągu /zgodnej z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (DZ.U. poz 640 z dnia 2013-06-04)/ możliwości wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działa mogących spowodować uszkodzenia gazociągu, brak możliwości sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3,0 metry (licząc od osi gazociągu do pnia drzewa).

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody:

2. W obszarze planu ustala się:

1) zakazy:

a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi MW, UP, U za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,

c) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów;

2) dopuszczenia:

a) realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami UP i U,

c) lokalizacji istniejących, w dniu wejścia w życie planu, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje,

d) lokalizacji przedsięwzięć związanych z wytwarzaniem, magazynowaniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów w celach powtórnego użycia w procesie produkcji oraz usług jedynie w obiektach kubaturowych.

3. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

1) nakazy:

a) zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, w tym prowadzenia działań inwestycyjnych na obszarze zdrenowanym w sposób niepowodujący trwałego przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,

b) stosowania szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych wraz z osadnikami dla miejsc postojowych, parkingów, placów i garaży,

c) nakaz stosowania zasad odprowadzania ścieków – kanalizacja sanitarna i deszczowa zgodnie z ustaleniami § 22;

2) dopuszczenia:

a) zarurowania cieków wodnych, dla celów zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu,

b) kanalizowania miejsc okresowych spływów wód opadowych;

3) zakazy:

a) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

b) lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne i przeciwpowodziowe oraz urządzenia infrastruktury drogowej i technicznej w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej, tj. od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,

4. Cały obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych. W ramach ochrony wód podziemnych ustala się zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz ziemi;

5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

1) nakaz zaopatrzenia w ciepło w oparciu o własne i lokalne źródła energii;

2) dopuszczenie stosowania zdalczynnych systemów grzewczych;

3) dopuszczenie termomodernizacji budynków na całym obszarze objętym planem.

6. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów stałych, jako:

1) sytuowanych w sposób estetycznie wkomponowany w otoczenie,

2) osłoniętych od strony przestrzeni ogólnodostępnych,

3) zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych;

7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

1) poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. 2017 r., poz. 519);

2) dla obiektów przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenach U i UP ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

8. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.) - dla wszystkich pozostałych terenów w obszarze objętym planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

9. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się uzupełnienie lub wymianę zdegradowanego drzewostanu oraz innych elementów zieleni.

10. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem występuje stanowisko archeologiczne, znajdujące się w ewidencji stanowisk archeologicznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, chronione na mocy obowiązujących przepisów z zakresu ochrony zabytków. Utrzymuje się ochronę konserwatorską następującego stanowiska: ***Wykaz stanowisk archeologicznych***

Nr stan. w obrębie obszaru AZP	Nr stan. w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna, kulturowa
Obszar 94-43			
17	18	ślad osadnictwa	X-XIII w.

2. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego, w tym przekładki i realizacja podziemnych ciągów infrastruktury technicznej, winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i przepisów odrębnych.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Kąt położenia wydzielanej granicy działki w stosunku do istniejącego lub nowo wydzielonego pasa drogowego w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek gruntu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1) MW, MU, UP, U:

a) zabudowa wolnostojąca: min. 500,0 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m,

b) zabudowa bliźniacza: min. 400,0 m^2 (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 14,0 m,

c) zabudowa szeregowa: min. 300,0 m^2 (dla pojedynczego segmentu), przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 6,0 m;

4. Dla terenów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek nie ustala się.

Rozdział 6.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1-5 UP.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo – produkcyjna, handlu, magazynów, obiektów hotelowych, w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:
   a) budynki magazynowe i gospodarcze,
   b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu, wielostanowiskowe, wielopoziomowe,
   c) urządzenia infrastruktury technicznej,
   d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
   e) istniejąca oczyszczalnia ścieków;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
   b) stacje paliw, myjnie samochodowe,
   c) obiekty małej architektury,
   d) zieleń urządzona.

3. Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:
   - 4 UP i 5 UP – od terenów dróg KDGP – 25 m oraz 15,0 m od terenów dróg KDZ - zgodnie z rysunkiem planu,
   - 1 – 3 UP – od terenów dróg KDGP – 25 m oraz od 8,0 m do 10,0 m od terenów dróg KDZ i 3,0 m od drogi 1 KDD - zgodnie z rysunkiem planu,
2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
   a) 6,0 m dla budynków usługowych,
   b) 3,0 m dla pozostałych budynków;
3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków usługowych i magazynowych: do wys. 18,0 m,
   b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 6,0 m;
5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej:
   a) do wys. 15,0 m,
   b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się wysokość do 25,0 m;
6) dachy:
   a) o symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia od 12^{o} do 45^{o}, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, kopertowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2^{o},

b) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi, blachą , materiałami bitumicznymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;

7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

8) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów UP zgodnie z § 19.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: rzemiosła, handlu, magazynów, obiektów hotelowych, w tym obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi:

a) budynki magazynowe i gospodarcze,

b) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu, wielostanowiskowe, wielopoziomowe,

c) urządzenia infrastruktury technicznej,

d) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

b) parkingi,

c) zieleń urządzona.

3. Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) wyznacza się odległości ieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu dla:

- U od terenów dróg KDGP – 25 m oraz 15,0 m od terenów dróg KDZ- zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 6,0 m dla budynków usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych i magazynowych: do wys. 18,0 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 6,0 m;

5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów urządzeń infrastruktury technicznej:

a) do wys. 15,0 m,

b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się wysokość do 25,0 m;

6) dachy:

a) o symetrycznym układzie połaci dwu – wielospadowe, o kącie nachylenia od 12^{o} do 45^{o}, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, kopertowych, płaskich oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2^{o},

b) pokrycie połaci dachowych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi, blachą , materiałami bitumicznymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;

7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

8) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 19.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 MU.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa zagrodowa, zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:

a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze,

b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

c) zieleń urządzona.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:

- 1 MU i 3 MU, linii zabudowy nie wyznacza się,

- 2 MU, od 5 m do 14 m - zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wys. 12,0 m oraz z dopuszczeniem podpiwniczenia,

b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 4,0 m,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m z dopuszczeniem do 25,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją;

5) dachy:

a) o symetrycznym układzie połaci dwu i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia od 15^{o} do 45^{o} dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 12^{o} do 35^{o} dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2^{o},

b) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, kopertowych i płaskich dla budynków nawiązujących do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy,

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczna lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15^{o} dopuszcza się pokrycia bitumiczne;

6) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;

7) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

8) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),

b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;

9) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów zgodnie z § 19.

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa z zakresu usług podstawowych oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla ich obsługi, w tym:

a) zespoły garażowe, garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,

b) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

b) zieleń urządzona,

3. Dla terenów zabudowy ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dla:

- MW - 14 m, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:

a) 10,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,

b) 3,0 m dla pozostałych budynków;

3) dla terenów obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wys. 16,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia,

b) budynków garażowych i gospodarczych: do wys. 5,0 m,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do wys. 15,0 m z dopuszczeniem do 25,0 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją;

5) dachy:

a) o symetrycznym układzie połaci dwu i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia od 15° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 12° do 35° dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min. 2°,

b) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, kopertowych i płaskich dla budynków nawiązujących do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy,

c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczna lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub szarym; dla dachów o kącie nachylenia poniżej 15° dopuszcza się pokrycia bitumiczne;

6) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;

7) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, budek, baraków),

b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym;

8) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenu zgodnie z § 19.

§ 14. 1. Wyznacza się teren tereny łąk, pastwisk i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **1-5 ZŁ.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny łąk, pastwisk i sadów, w tym: tereny parków, skwerów, wraz z zagospodarowaniem funkcjonalnie związanym z terenem:

a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

b) oświetlenie,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) place zabaw,

b) tereny sportu i rekreacji,

c) ciągi komunikacyjne.

3. Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) dla terenu linii zabudowy nie ustala się;

2) dla terenu obowiązują następujące wskaźniki:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;

3) W terenie ZŁ, w razie inwestycji na wyznaczonym terenie potencjalnie zagrożonym ruchami masowymi ziemi, nakazuje się rozpoznanie warunków geologicznych i szczegółowe badania geologiczno – inżynierskie gruntu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6 R.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych i polowych, użytków zielonych oraz zieleni naturalnej stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 6,0 – 8,0 m,

b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) utrzymuje się, bez wydzielania na rysunku planu, istniejące na tych terenach wody powierzchniowe;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jak też związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;

3) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej) na gruntach rolnych do 25,0 m;

4) W terenie 3-4 R, w razie inwestycji na wyznaczonym terenie potencjalnie zagrożonym ruchami masowymi ziemi, nakazuje się rozpoznanie warunków geologicznych i szczegółowe badania geologiczno – inżynierskie gruntu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws.**

2. Ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe, w tym: rzeka, cieki wodne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i budowle związane ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną,

b) kładki piesze i pieszo – jezdne,

c) obiekty mostowe.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy terenu:

1) zakaz budowy obiektów i budowli, za wyjątkiem określonych w przeznaczeniu dopuszczalnym,

2) dopuszczenia:

a) odprowadzania wód opadowych do terenów Ws, jako odbiorników wód opadowych;

b) budowy obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków,

c) regulacji koryt cieków wodnych poprzez kształtowanie profilu podłużnego i poprzecznego koryt, związanego z ochroną przeciwpowodziową;

3) nakazy:

a) zapewnienia dostępności linii brzegowej dla obsługi technicznej wód powierzchniowych,

b) ochrony naturalnie ukształtowanych koryt rzek i potoków.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

1) tereny dróg publicznych klasy GP - główne przyśpieszone: **1 KDGP, 2 KDGP, 5 KDGP, 7 KDGP, 9 KDGP,**

2) teren drogi publicznej klasy GP - główna przyśpieszona/teren drogi publicznej Z - zbiorcza: **3 KDGP/2 KDZ,**

3) teren drogi publicznej klasy GP - główna przyśpieszona/teren usługowo - produkcyjny: **4 KDGP/2 UP,**

4) teren drogi publicznej klasy G - główna/teren drogi publicznej klasy GP - główna przyśpieszona: **2 KDG/6 KDGP,**

5) teren drogi publicznej klasy G - główna; **1 KDG,**

6) tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona/tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza: **8 KDGP/4 KDZ,**

7) tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcze: **1 KDZ, 3 KDZ, 5 KDZ,**

8) teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa: **1 KDD;**

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) lokalizacja ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji ulicy;

2) niezbędna infrastruktura.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

2) parkingi;

3) place manewrowe;

4) zieleń izolacyjna i towarzysząca, w postaci dekoracyjnych drzew i krzewów, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;

5) sieci infrastruktury technicznej;

6) przepusty wodne.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych: KDGP, KDG, KDZ, KDD,

2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów ulic istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;

3) na terenie zabudowanym utrzymuje się istniejące szerokości dróg publicznych i wewnętrznych, linie rozgraniczające dróg w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

4) w miejscu skrzyżowania infrastruktury komunikacyjnej z ciekami wodnymi należy zapewnić przepływ wód powierzchniowych „Ws", poprzez stosowanie właściwych obiektów inżynieryjnych;

5) dopuszcza się budowę obiektów mostowych na ciekach wodnych, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do tych cieków.

§ 18. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) tereny dróg publicznych klasy **GP** – głównej przyśpieszone, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDGP, 2 KDGP, 5 KDGP, 7 KDGP, 9 KDGP:**

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu:

- **1 KDGP** od 15,0m ÷ 20,0m,
- **2 KDGP** od 25,0m ÷ 62,0m,
- **5 KDGP** od 25,0m ÷ 66,5m,
- **7 KDGP** od 25,0m ÷ 67,0m,
- **9 KDGP** od 8,7m ÷ 9,6m;

2) teren drogi publicznej klasy GP - główna przyśpieszona/teren drogi publicznej Z - zbiorcza: **3 KDGP/2 KDZ:**

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 25,0m,

3) teren drogi publicznej klasy GP - główna przyśpieszona/teren usługowo - produkcyjny: **4 KDGP/2 UP:**

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 25,0m,

4) teren drogi publicznej klasy G - główna/teren drogi publicznej klasy GP - główna przyśpieszona: **2 KDG/6 KDGP:**

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: od 15m do 16,0m,

5) teren drogi publicznej klasy G - główna; **1 KDG:**

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: od 16,0m do 20,5m,

6) tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona/tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza: **8 KDGP/4 KDZ:**

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: od 54,0m do 106,0m,

7) tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcze: **1 KDZ, 3 KDZ, 5 KDZ:**

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu:

- **1 KDZ** od 15,0m ÷ 16,0m,
- **3 KDZ** od 16,0m ÷ 27,0m,
- **5 KDZ** od 15,0m ÷ 17,0m,

8) teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa; **1 KDD:**

a) szerokość linii rozgraniczających drogę dla terenu, w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: od 7,0m do 10,0m,

§ 19. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

1) na terenach zabudowy UP, U, MU, MW – miejsca postojowe należy zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

2) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług;

3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, jako nawierzchnię utwardzoną lub wliczoną w powierzchnię zabudowaną, bądź jako miejsca w garażach, przy czym plan dopuszcza stosowanie zarówno miejsc postojowych jako elementów zagospodarowania terenu, jak również miejsc postojowych w garażach, z obowiązkiem zachowaniem wskaźników, o których mowa w pkt 1 – 2).

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej w oparciu o sieć wodociągową oraz z lokalnych ujęć wody;

2) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej (w tym wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym);

3) pokrycie zapotrzebowania w wodę w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów; nowo projektowane przewody wodociągowe wyposażyć w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

4) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów sieci wodociągowych nakazuje się konieczność uwzględnienia zabezpieczenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe;

2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych:

a) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],

b) linii napowietrznych oraz kablowych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],

c) linii kablowych średniego napięcia [SN] - 20 kV, wraz z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy lub przełożenia, stosownie do potrzeb;

3) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe SN/nN na obszarze objętym planem oraz dopuszcza się ich przebudowę, modernizację lub przełożenie;

4) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowoprojektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych (szczegółowe ustalenie lokalizacji linii oraz stacji transformatorowych na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji);

5) na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;

6) dopuszcza się możliwość przebudowy i przełożenia linii elektroenergetycznych.

§ 22. Ustala się zasady w zakresie systemu odprowadzania ścieków – kanalizacja sanitarna i deszczowa:

1) utrzymuje się indywidualne i zbiorcze systemy kanalizacji odprowadzania i oczyszczania ścieków, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;

2) ustala się budowę nowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących zbiorczych kolektorów sanitarnych i przepompowni ścieków, a także budowę i rozbudowę przyłączy sieci kanalizacyjnej oraz ich bieżące remonty;

3) ustala się docelową realizację sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków sanitarnych znajdującej się w granicach opracowania;

4) nakazuje się podłączenie terenów usługowo - produkcyjnych do systemu kanalizacyjnego;

5) dopuszcza się, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, lokalizacji inwestycji pod warunkiem wyposażenia ich w indywidualne, wysokosprawne urządzenia do oczyszczania ścieków (oczyszczalnie indywidualne, grupowe); dopuszcza się również stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;

6) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych do gruntu i rozsączanie ich za pomocą drenażu na powierzchni działki lub do zbiorników na wodę deszczową, zlokalizowanych na terenie działki, albo odprowadzenie do rowów melioracyjnych lub wód powierzchniowych;

7) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach na wodę deszczową zlokalizowanych w obrębie działek inwestora oraz stosowanie retencji kanałowej, przy jednoczesnym podłączeniu do kanalizacji deszczowej;

8) dopuszcza się kanalizowanie okresowych miejsc spływu wód opadowych;

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowo projektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;

2) nakazy:

a) budowa, przebudowa i rozbudowa sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,

b) budowa i rozbudowa sieci gazowej, w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci.

§ 24. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:

a) indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w energię cieplną,

b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię cieplną;

2) dopuszcza się budowę magistrali cieplnej, a także ułożenie sieci c.o.;

§ 25. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi systemów telekomunikacji:

1) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z wykluczeniem linii napowietrznych;

2) nakazuje się prowadzenie sieci linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w przypadku budowy gazociągu przesyłowego dopuszcza się ich prowadzenie poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego, poza granicami linii rozgraniczających dróg i ulic;

3) konieczność umieszczania urządzeń infrastruktury telekomunikacji jako wbudowane w budynkach lub urządzeniach wolnostojących, lokalizowanie urządzeń stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych;

4) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej nowych operatorów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej i szerokopasmowego internetu.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 26. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: 30%

2. Stawki, o których mowa w ust. 1 stanowią podstawę pobierania jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Toszku

Tadeusz Kobiernik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/111/2019
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 4 lipca 2019 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- TERENY USŁUGOWO - PRODUKCYJNE
- TERENY USŁUGOWE
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ŁĄK, PASTWISK I SADÓW
- TERENY ROLNICZE
- TERENY WÓD I CIEKI WODNE
- KDGP — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GP - GŁÓWNE PRZYSPIESZONE
- KDGP/KDZ — TERENU DRÓG PUBLICZNEJ KLASY GP - GŁÓWNA PRZYSPIESZONA/TEREN DRÓG PUBLICZNEJ Z - ZBIORCZA
- KDGP/GP — TERENU DRÓG PUBLICZNEJ KLASY GP - GŁÓWNA PRZYSPIESZONA/TEREN USŁUGOWO - PRODUKCYJNY
- KDG/KDGP — TERENU DRÓG PUBLICZNEJ KLASY G - GŁÓWNA/TEREN DRÓG PUBLICZNEJ GP - GŁÓWNA PRZYSPIESZONA
- KDG — TERENU DRÓG PUBLICZNEJ KLASY G - GŁÓWNA
- KDGP/KDZ — TERENU DRÓG PUBLICZNEJ KLASY GP - GŁÓWNA PRZYSPIESZONA/TEREN DRÓG PUBLICZNEJ Z - ZBIORCZA
- KDZ — TERENU DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z - ZBIORCZE
- KDD — TERENU DRÓG PUBLICZNEJ KLASY D - DOJAZDOWA

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- LINIE ENERGETYCZNE ENERGY
- GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY DN1000 MOP 8,4 MPa THKOŚĆ - KEDZIERZYN
- GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY DN400 PN 8,3 MPa THKOŚĆ - KEDZIERZYN
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU DN1000
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU DN400

OZNACZENIA TERENÓW, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- TERENY POTENCJALNIE ZAGROŻONE RUCHOMA MASOWYM ZIEMI
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

10 0 10 25 50 100m

N

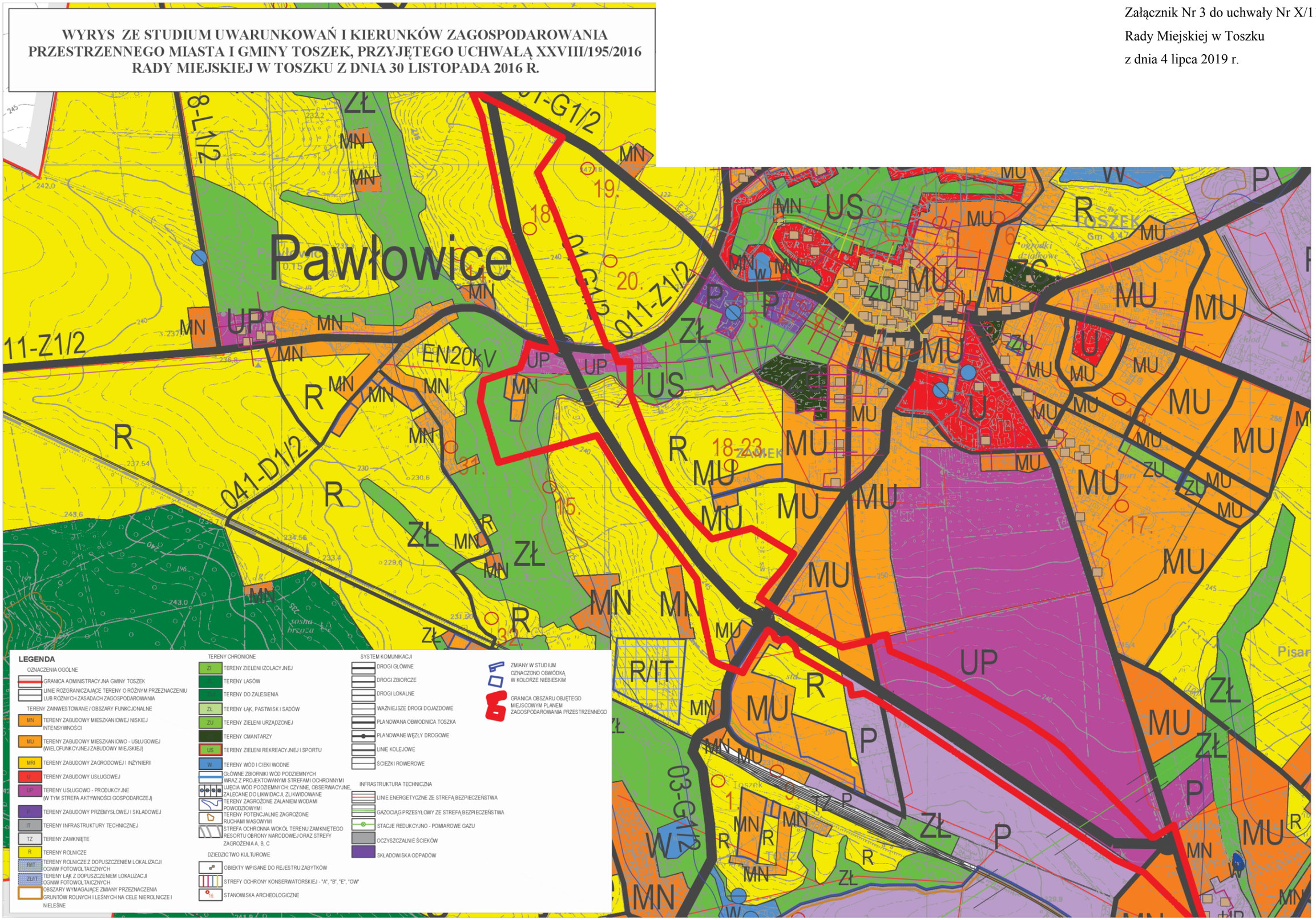
1KDGP
2KDGP
1R
2R
18.
3R
4R
5R
5KDGP
6KDGP
7KDGP
1KDZ
2KDZ
3KDZ
4KDGP / 2UP
3KDGP / 2KDZ
1KDD
1UP
2UP
3UP
1MU
2ZŁ
1ZŁ
3ZŁ
4ZŁ
5ZŁ
Ws
EN20kV
MW

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/111/2019
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 4 lipca 2019 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/111/2019
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 4 lipca 2019 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY TOSZEK, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ XXVIII/195/2016 RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU Z DNIA 30 LISTOPADA 2016 R.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/111/2019

Rady Miejskiej w Toszku

z dnia 4 lipca 2019 r.

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945),

Rada Miejska w Toszku:

stwierdza brak przesłanki do rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek – w związku z oświadczeniem Burmistrza Toszka o nie wpłynięciu uwag do przedmiotowego projektu planu miejscowego w okresie jego wyłożenia, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, jak również w kolejnych 14 dniach po zakończeniu terminu tego wyłożenia.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr X/111/2019

Rady Miejskiej w Toszku

z dnia 4 lipca 2019 r.

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r., poz. 1945),

Rada Miejska w Toszku rozstrzyga:

o sposobie realizacji, zapisanych w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób następujący:

1) środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz środków zewnętrznych;

2) jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz stosowanie zasady uzyskiwania możliwie najlepszych efektów przy wykorzystaniu możliwie najniższych nakładów.

UZASADNIENIE

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Toszku ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

2. Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Toszku uchwałą Nr XXXIII/265/2017 z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek dla terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Toszek.

3. Przystąpienie do sporządzenia planu uzasadnione było potrzebą w zakresie:

1)uwzględnienia wniosków inwestorów;

2)dostosowanie ustaleń planu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Toszek, przyjętego uchwałą XXVIII/195/2016 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 30 listopada 2016 r.;

3)dostosowania ustaleń planu miejscowego do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego;

4)poprawy ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania terenów;

5)poprawy dostępności komunikacyjnej obszaru.

4. W ramach ustaleń planu, w kolejnych rozdziałach uchwały, uwzględniono:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska i przyrody;
4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) Rozdział 5 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
6) Rozdział 6 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
7) Rozdział 7 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

5. W ustaleniach planu miejscowego określono tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, w tym:

a) UP - tereny usługowo - produkcyjne,

b) U - tereny usługowe,

c) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

d) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) ZŁ - tereny łąk, pastwisk i sadów,

f) R - tereny rolnicze,

g) Ws - tereny wód i cieki wodne,

h) KDGP - tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona,

i) KDG - tereny dróg publicznych klasy G - główna,

j) KDZ - tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza,

k)KDD - teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa

i) KDGP/UP - tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona/tereny usługowo - produkcyjne,

j) KDGP/KDZ - tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona/tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza,

k) KDG/KDGP - tereny dróg publicznych klasy G - główna/tereny dróg publicznych klasy GP - główna przyśpieszona;

6. Obszary objęte projektem miejscowego planu dotyczą fragmentów Gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek zwana dalej „planem" obejmuje obszar ok. 63,12 ha,. Obszar ten charakteryzuje się niskim współcznikiem zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Obszary opracowania przylegają do istniejących terenów rolnych, zieleni oraz terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
W części opracowania przeważa zabudowa mieszkaniowa, natomiast tereny usług stanowią nieznaczny stopień użytkowania terenu i są powiązane z zabudową mieszkaniową – działalność gospodarcza indywidualna. Zabudowa koncentruje się głównie na poszerzeniu obszarów do zamieszkania umożliwiającej działalność gospodarczą. W zakresie dyspozycji przestrzennej planu wyznaczono: granice obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, wynikające z przepisów odrębnych.

7. Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której przedmiotem jest identyfikacja i analiza prognozowanych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu. W opracowaniu „prognozy" dokonano analizy uwarunkowań przyrodniczo – terenowych i dostępnej dokumentacji oraz wskazano możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na abiotyczne, biofizyczne i zdrowotne komponenty środowiska określonego obszaru, jakie może wywołać realizacja dyspozycji przestrzennych zawartych w projekcie planu. Prognozę opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 630).

8. Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu, której celem jest przedstawienie ogólnej informacji o skutkach finansowych uchwalenia mpzp oraz wskazanie uwarunkowań ekonomicznych towarzyszących realizacji planu. Prognoza finansowa określa wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W prognozie finansowej dokonano analizy i oceny przyjętych rozwiązań przestrzennych dla przeznaczenia terenów, poprzez określenie wpływu finansowego ustaleń planu na wartość rynkową gruntów, co ma wpływ na budżet gminy oraz uwzględniono niezbędne wydatki na realizację inwestycji z zakresu budowy infrastruktury w ramach zadań własnych gminy. Prognoza nie jest wiążąca dla Gminy, ale może stanowić podstawę do rozstrzygnięcia, które podejmie Rada Miejska w sprawie realizacji zapisów mpzp. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opinią odnoszącą się do przyjętych w projekcie planu ustaleń i służy ich ocenie przez Radę Miejską w aspekcie efektywności ekonomicznej. Prognoza została opracowana na 10 lat. Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu jest ocena ekonomiczna przyjętych rozwiązań planistycznych, jako jednego z istotnych elementów przy podejmowaniu ostatecznej decyzji Rady Miejskiej dotyczącej przyjęcia uchwały w sprawie mpzp.

9. Opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, dostosowany do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu.

10. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony na terenie

Miasta i Gminy Toszek dla terenów obwodnicy miasta Toszek i został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

1) w dniach od 19 listopada 2018 r. do 10 grudnia 2018 r., gdzie w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do projektu planu, tj. do dnia 24 grudnia 2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym Burmistrz Toszka wydał Oświadczenie w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Czynności procedury planistycznej określone w art. 17 pkt 12 i 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) nie mają zastosowania.

2) w dniach od 15 maja 2019 r. do 4 czerwca 2019 r., gdzie w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do projektu planu, tj. do dnia 18 czerwca 2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym Burmistrz Toszka wydał Oświadczenie w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Czynności procedury planistycznej określone w art. 17 pkt 12 i 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) nie mają zastosowania.

Mając powyższe, Burmistrz Toszka przedstawia Radzie Miejskiej w Toszku niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu jego uchwalenia.