

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Gorzyce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 27 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XIII/73/07 z dnia 22 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce,

**RADA GMINY GORZYCE  
uchwała  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce.**

**DZIAŁ I  
PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU**

§ 1.1. Przedmiotem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny w całej gminie o powierzchni łącznej ok. 28,43 ha jak na załącznikach graficznych w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu:
  - a) załącznik nr 1,
  - b) załącznik nr 2,
  - c) załącznik nr 3,
  - d) załącznik nr 4,
  - e) załącznik nr 5,
  - f) załącznik nr 6,
  - g) załącznik nr 7a - legenda planu,
  - h) załącznik nr 7b – zmiany planu miejscowego Gminy Gorzyce na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce,
- 2) załącznik nr 8 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 9 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
3. Załączniki nr 8 i 9 nie są ustaleniami planu miejscowego.
4. Równoprawnym zapisem rysunku planu jest również zapis elektroniczny na rastrze mapy zasadniczej.

§ 2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

§ 3. Obowiązujące ustalenia graficzne na rysunku planu to:

- 1) przebiegi linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe tych terenów,

- 2) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy, brak oznaczenia linii zabudowy oznacza obowiązek zastosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych (dotyczy odległości od dróg, ulic, terenów i torów kolejowych, wałów przeciwpowodziowych, cmentarzy, linii elektroenergetycznych średnich, wysokich i najwyższych napięć, gazociągów a także lasów, cieków i zbiorników wodnych itp.), linia zabudowy przecinająca istniejący obiekt oznacza nakaz jej zachowania w przypadku wyburzenia lub rozbudowy obiektu, w przypadku modernizacji obiektu obowiązuje istniejący obrys.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 4. Ustalenia Działu II. obowiązują o ile ustalenia szczegółowe Działu III. nie stanowią inaczej.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) działce pod zabudowę - należy przez to rozumieć niezabudowaną część lub całość nieruchomości gruntowej, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy,
- 3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki pod zabudowę lub budowlanej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, że powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50 % powierzchni działki pod zabudowę lub budowlanej,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć, że funkcje wymienione w tabeli nr 1 jako uzupełniające mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50 % powierzchni działki pod zabudowę lub budowlanej, funkcje istniejące bilansuje się łącznie z projektowanymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć, że funkcje wymienione w tabeli nr 1 jako dopuszczalne mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 25 % powierzchni działki pod zabudowę lub budowlanej, funkcje istniejące bilansuje się łącznie z projektowanymi,
- 7) stanie istniejącym - należy przez to rozumieć stan istniejący w momencie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę,
- 8) terenie - należy przez to rozumieć kontur wydzielony na rysunku planu „linią rozgraniczającą” i opisany odrębnym oznaczeniem literowo – cyfrowym (np.: 02.1.M,... 02.1.P, 02.2.P itp.) i posiadający jednako- we ustalenia funkcjonalno - przestrzenne,
- 9) terenie publicznym - należy przez to rozumieć teren, na którym inwestycje celu publicznego zajmują więcej niż 50% powierzchni działek pod zabudowę, niezależnie od ustalonej funkcji.

### Rozdział 1

#### Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu)

§ 6.1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne terenu zgodnie z tabelą nr 1:

**tabela nr 1**

PRZEZNACZENIE TERENÓW			
oznaczenie literowe	podstawowe (ponad 50%)	uzupełniające (do 50%)	dopuszczalne (do 25% całego terenu, rozliczane razem z uzupełniającym)
1	2	3	4
<b>KD</b>	drogi i ulice publiczne	chodniki, pobocza, rowy, skarpy itp.	ścieżki rowerowe
<b>M</b>	mieszkalnictwo wielorodzinne lub jednorodzinne średniej i niskiej intensywności;	usługi, handel, gastronomia, place zabaw dla dzieci, place sportowe, zieleni urządzo- na, parkingi;	mieszkalnictwo pensjonatowe, nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne z warsztatami wytwórczymi (w tym produkcja i usługi rolne);
<b>P</b>	przemysł, rzemiosło produkcyjne, składy, magazyny, bazy przedsiębiorstw produkcyj- nych, komunalnych, rolnych, komunikacyjnych; stacje paliw	przemysłowe oczyszczalnie ścieków, administracja, zieleni izolacyjna, parkingi, garaże;	handel, gastronomia, rzemiosło, usługi,
<b>R</b>	łąki, pastwiska, rola, intensywna produkcja rolna, sady, uprawy ogrodnicze w tym uprawy przemysłowe;	infrastruktura techniczna, drogi	urządzenia i obiekty związane z produkcją rolną i ogrodniczą, zabudowa zagrodowa
<b>UP</b>	usługi, rzemiosło produkcyjne, składy, magazyny, bazy przedsiębiorstw produkcyj- nych, komunalnych, rolnych, komunikacyjnych; handel; stacje paliw	przemysłowe oczyszczalnie ścieków, administracja, zieleni izolacyjna, parkingi, garaże;	mieszkalnictwo
<b>ZP</b>	parki, skwery, ogrody, zieleni urządzo- na	zbiorniki wodne, urządzenia zabaw dla dzieci, sportowe, obiekty rekreacyjne i turystyczne (gastronomia, handel itp.)	zieleni nieurządzo- na (łąki, zadrze- wienia, las);
<b>ZL</b>	lasy	obiekty i urządzenia produkcji i obsługi gospodarki leśnej, urządzenia sportowe i rekreacji, ścieżki rowerowe	parkingi, urządzenia komunalne

2. Możliwe jest mieszanie dopuszczonych funkcji w jednej kubaturze, rozdzielanie funkcji w odrębnych kubaturach na jednej działce – a także realizacja kubatury o jednej z ustalonych funkcji podstawowej, uzupełniającej lub dopuszczalnej przy zachowaniu proporcji zajęcia działki odpowiednio pod zabudowę lub budowlaną wskazanych w § 7 – tabela nr 2.

3. Poza funkcjami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów i komunikacji na całym obszarze gminy możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 500 m<sup>2</sup>.

4. Warunki dopuszczenia zabudowy zagrodowej na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu literą R: teren ma dostęp do drogi publicznej; infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla zamierzenia budowlanego.

§ 7.1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określają tabele nr 2 i nr 3:

tabela nr 2

przeznaczenie obiektu	maksymalna intensywność zabudowy działki		minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki	
	pod zabudowę	budowlanej	pod zabudowę	budowlanej
1	2	3	6	7
M (działka do 500 m <sup>2</sup> )	45%	65%	30%	20%
M (działka od 501 m <sup>2</sup> )	33%	50%	50%	40%
P	66%	75%	25%	20%
UP	60%	70%	30%	20%
R	20%	25%	75 %	60%
ZP	10%		nie określa się	

tabela nr 3

przeznaczenie obiektu	wielkość kubatury obiektu na działce		wysokości obiektów na działce		geometria dachu obiektów na działce	
	pod zabudowę	budowlanej	pod zabudowę	budowlanej	pod zabudowę	budowlanej
1	2	3	4	5	6	7
M	do 3500 m <sup>3</sup> , 1)	+/- 33% 1)	1 – 3 kond. nadziemne + poddasze, wysokość do 13 m	+/- 33% 1)	kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki, spadki połaci 10 – 50 stopni, 1), 2), 3)	1), 2)
P	nie ogranicza się	nie ogranicza się	do 19 m	do 15 m	nie ustala się	nie ustala się
UP	nie ogranicza się	nie ogranicza się	do 19 m	do 19 m	nie ustala się	nie ustala się
R 7)	nie ogranicza się	nie ogranicza się	do 15 m	1)	kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki, spadki połaci 10 – 50 stopni, 1), 2), 3)	kierunek kalenicy, spadki połaci 1), 2), 3)
<b>inne budynki (gospodarcze, usługowe itp.) na terenach przeznaczonych pod:</b>						
M	do 3000 m <sup>3</sup> , 1), 4)	do 3000 m <sup>3</sup> , 1), 4)	do 15 m	do 15 m	kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy do budynku głównego, spadki identyczne jak w budynku głównym 4), dachy płaskie stosuje się odpowiednio 3)	
UP	do 4000 m <sup>3</sup> , 4)	nie większa niż budynków głównych			nie ustala się	

- 1) zaleca się dostosowania parametru nowej kubatury do kubatur istniejących w sąsiedztwie i dostępnych z tej samej drogi, sąsiedztwem jest najbliższy budynek (o podobnej funkcji), jeśli odległość do najbliższego budynku jest większa niż 150 m - należy stosować parametr ustalony;
- 2) nie dopuszcza się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci, również wtedy, gdy takie występują w sąsiedztwie;
- 3) geometria dachu powinna nawiązywać do budynku sąsiedniego (jak w punkcie 1) z zastrzeżeniem punktu 2),
- 4) dopuszcza się odstępianie od ustalonych parametrów jeśli budynki gospodarcze są lokowane w głębi działki, minimum 30 m za budynkiem frontowym;
- 5) w obrębie przestrzeni publicznych nie ogranicza się lokalizacji elementów małej architektury;
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych o wysokości powyżej 120 cm od dróg i ulic; tymczasowe lokalizacje obiektów handlowo-usługowych dopuszcza się do powierzchni użytkowej 5 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m;
- 7) warunki dopuszczenia zabudowy zagrodowej na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu literą R: teren ma dostęp do drogi publicznej i infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla zamierzenia budowlanego;
- 8) tymczasowe użytkowanie terenu – dotychczasowe, bezterminowo.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 8.1. Plan ustala ochronę cieków mających znaczenie dla ekosystemu gminy. Ponadto wprowadzono obowiązek wykonania odstożników wód deszczowych dla większych powierzchni o nawierzchni utwardzonej (place, parkingi itp.). Plan ustala również obowiązek unieszkodliwienia ścieków komunalnych poprzez ich odprowadzenie do oczyszczalni dla wszystkich terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.

2. Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 metra od krawędzi cieku.

§ 9. W obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10.1. Zabudowę ograniczono poprzez ustalenie niskich wskaźników zabudowy działek oraz, dla terenów rolnych, nałożono na inwestorów obowiązek wykonania infrastruktury technicznej i dojazdów.

2. Na terenach oznaczonych symbolem R obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Na terenach oznaczonych symbolem M obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

§ 11. Ze względu na niską lesistość gminy w planie przeznaczono tylko jeden niewielki (0,07 ha) teren leśny pod zabudowę.

§ 12. Zasady kształtowania ładu przestrzennego ustalono poprzez wprowadzony w planie system wskaźników i ograniczeń dotyczących zabudowy o różnych funkcjach. System oparto na założeniu zróżnicowania wielkości i kształtu kubatur o ustalonym przeznaczeniu.

## **Rozdział 3**

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

§ 13. Podczas prowadzenia większych prac ziemnych na terenie całej gminy (dotyczy wykopów wąskoprze-strzennych o długości ponad 1000 metrów oraz o powierzchni ponad 1000 m<sup>2</sup>) wymaga się zawiadomienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze przeprowadzenia takich robót.

## **Rozdział 4**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 14. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne,
- 2) nawierzchnie placów, chodników wykonane z materiałów przeciwpoślizgowych; zaleca się nie stosowanie nawierzchni asfaltowych,
- 3) w strefach pieszych należy przewidzieć strefy wypoczynku z zielenią towarzyszącą,
- 4) zieleń w terenach publicznych nie musi być związana z gruntem; dopuszcza się stosowanie gazonów, donic itp.,
- 5) lokalizacja reklam nie może naruszać widoczności dróg publicznych, ani przesłaniać lub stanowić tła dla znaków drogowych.

## Rozdział 5

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 15. W planie uwzględniono ustalenia przepisów szczególnych dla następujących obszarów i obiektów prawnie chronionych:

- 1) tereny górnicze – na podstawie rejestru obszarów górniczych (TG „Wilchwy” KW S.A. KWK „Marcel”, TG „Radlin I” KW S.A. KWK „Marcel”).

## Rozdział 6

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16.1. Scalanie i podział działek pod zabudowę wewnątrz terenów następuje pod warunkiem, że nowe działki posiadają proporcje kształtu (stosunek długości do szerokości działki) nie większe niż 7,5. Zasady podziału wewnętrznego terenu po scaleniu są następujące:

- 1) front wydzielonych działek przylegających do drogi publicznej (KD) lub wydzielonego dojazdu nie może być mniejszy niż 18 metrów (ustalenie nie dotyczy działek przylegających do placu manewrowego sięgacza oraz działek mniejszych niż 500 m<sup>2</sup>);
- 2) przy podziale terenu na działki należy wydzielić dojazd jeśli nie można zachować bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- 3) wydzielenie dojazdu jest zgodne z planem gdy jego szerokość jest równa lub większa:
  - a) 8,5 m gdy służy za dojście i dojazd (również ciąg pieszo-jezdny) do 16 lub mniej działek,
  - b) 12 m dla terenów przemysłowych (P);
  - c) 10 m w pozostałych przypadkach;
- 4) wydzielenie dojazdu w formie sięgacza (nie posiadającego dwustronnego dostępu do drogi publicznej) wymaga zachowania parametrów drogi pożarowej zakończonej placem manewrowym.

2. Podział działek pod zabudowę wewnątrz terenów następuje pod warunkiem, że nowe działki posiadają proporcje kształtu (stosunek długości do szerokości działki) nie większe niż 7,5. Zasady podziału wewnętrznego terenu są następujące:

- 1) front wydzielonych działek przylegających do drogi publicznej (KD) lub wydzielonego dojazdu nie może być mniejszy niż 18 metrów (ustalenie nie dotyczy działek przylegających do placu manewrowego sięgacza oraz działek mniejszych niż 500 m<sup>2</sup>);
- 2) przy podziale terenu na działki należy wydzielić dojazd jeśli nie można zachować bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, wydzielenie dojazdu jest zgodne z planem gdy spełnia następujące kryteria:
  - a) w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (M):
    - gdy następuje wydzielenie maksymalnie 5 działek pod zabudowę lub budowlanych – dostęp do drogi publicznej przez działkę gruntu o szerokości minimalnej 5 m;
    - gdy wydzielenie dotyczy 6 ÷ 16 działek – dostęp do drogi publicznej przez dojazd o szerokości minimalnej 8,5 m;
    - gdy wydzieli się 17 lub więcej działek – dostęp do drogi publicznej przez dojazd o szerokości minimalnej 10 m
  - b) w obrębie pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę:
    - dostęp do drogi publicznej przez dojazd o szerokości minimalnej 10 m;
    - dla terenów przemysłowych (P) - dostęp do drogi publicznej przez dojazd o szerokości minimalnej 12 m;
- 3) wydzielenie dojazdu w formie sięgacza (nie posiadającego dwustronnego dostępu do drogi publicznej) wymaga zachowania parametrów drogi pożarowej zakończonej placem manewrowym, jeśli sięgacz obsługuje więcej niż 5 działek.

§ 17. Na działkach istniejących, których wydzielenie nastąpiło przed dniem uprawomocnienia się niniejszego planu miejscowego, posiadających front mniejszy niż 18 m dopuszcza się realizację obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu, jeśli służy to uzupełnieniu zabudowy.

§ 18. Jeśli podziału dokonuje się w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic między sąsiadami – zasad podziału określonych w § 16, ust. 2 nie stosuje się.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19.1. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji w granicach gminy określa tabela nr 6:

**tabela nr 6**

oznaczenie na rysunku planu	określenia dotyczące klasy dróg i ulic
1	2
KD/L	istniejące i projektowane drogi gminne, klasa – lokalne (L)

2. Ustalona klasa pochodzi z obowiązujących przepisów odrębnych - zmiana przepisów odrębnych nie wymaga zmiany planu,

3. Ograniczenia dotyczące włączeń do dróg publicznych zapisane w DZIALE 3 dotyczą działek pod zabudowę, które nie posiadają włączeń w stanie istniejącym,

4. Warunki dopuszczenia włączeń indywidualnych do drogi klasy główna (DK nr 78) są zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów, dopuszcza się inne włączenia za zgodą zarządcy drogi.

5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ustalenie niższej klasy dróg i ulic.

§ 20. Wymaga się zachowania minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce pod zabudowę lub działce budowlanej. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic (nie dotyczy obiektów celu publicznego użytkowanych lub realizowanych przez samorząd lokalny). Wykaz funkcji obiektów na działkach, wskaźników i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 7:

tabela nr 7

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
1	2	3
budynki mieszkalne (mieszkania)	1-2	1 mieszkanie lub dom jednorodzinny
biura i budynki administracji	1	30 - 40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe)	1	20 - 30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
sklepy do 700 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep)	30 - 50 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
sklepy powyżej 700 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1	10 - 30 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
restauracje	1	4 - 8 m <sup>2</sup> pow. dla gości
salony gry	1 (minimum 3 miejsca)	10 - 20 m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowanej aparatami do gry
zakłady handlowe, przedsiębiorstwa	1	50 - 70 m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione
magazyny, place magazynowe (składowe)	1	120 m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione
place wystawowe i place handlowe	1	80 - 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 1 osobę zatrudnioną
warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw	6	1 stanowisko napraw
myjnie samochodowe	3	1 stanowisko do mycia

## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń (np.: kolektory kanalizacji sanitarnej, pompownie ścieków, odstojniki wód opadowych, kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie wody, zbiorniki wody, wodociągi, studnie, urządzenia i linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, urządzenia - maszty i linie teletechniczne, urządzenia - np.: stacje redukcyjno - pomiarowe i sieci gazowe itp.) jest możliwa na każdym terenie wskazanym w planie. Wielkość terenu przeznaczonego pod ww. urządzenia infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 500 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego.

§ 22.1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zachowuje się istniejące sieci wodociągowe, dopuszczając przebudowę odcinków sieci ze względów technicznych i eksploatacyjnych,
- 2) w przypadku budowy nowych odcinków sieci dopuszcza się prowadzenie projektowanych sieci (wg projektów realizacyjnych) pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) przyjmuje się zasadę wyposażenia wszystkich obszarów zainwestowania w grupowe systemy kanalizacji zgodnie z koncepcją skanalizowania gminy,
- 2) w przypadku budowy nowych odcinków sieci dopuszcza się prowadzenie projektowanych sieci (wg projektów realizacyjnych) pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie;

- 3) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie szczelnego szamba jeśli nie można podłączyć obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) dopuszcza się inne, docelowe rozwiązania gospodarki ściekowej, np.: oczyszczalnie indywidualne – przydomowe, jeśli nie można podłączyć obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód deszczowych:
- 1) odprowadzenie wód deszczowych należy przewidzieć do istniejących odbiorników;
  - 2) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> wymaga się zastosowania odstożników wód deszczowych; obowiązek zastosowania odstożników dla nawierzchni o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> nie dotyczy dróg i ulic jeśli zezwalają na to przepisy szczególne, ustalenie nie zwalnia inwestorów z obowiązku wykonania odstożników (lub innych, wymaganych urządzeń) jeśli skład odprowadzanych wód deszczowych tego wymaga.
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) zasilanie w gaz przewidziano z istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy;
  - 2) istniejący system zaopatrzenia w gaz, oparty na gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 150 i stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej w Gorzycach i sieci gazociągów średniego ciśnienia powinien być rozbudowywany poprzez rozwój sieci średniego ciśnienia;
  - 3) dopuszcza się realizację nowej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia i budowę odrębnej sieci średniego ciśnienia;
  - 4) dopuszcza się wprowadzenie niskociśnieniowej sieci zaopatrzenia w gaz.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z istniejących linii z możliwością ich rozbudowy;
  - 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia przewidziano pod powierzchnią terenu;
  - 3) dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku gdy nie ma możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.
6. Ustala się następujące zasady prowadzenia sieci teletechnicznych:
- 1) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
  - 2) dopuszcza się budowę linii napowietrznych tylko w przypadku gdy nie ma możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
- 1) gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym lub na paliwach ropopochodnych;
  - 2) dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel z paleniskiem ekologicznym, np.: retortowym).
8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓLNE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM**

§ 23.1. Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązują niezależnie od ewentualnych połączeń lub podziałów działek budowlanych lub działek pod zabudowę.

2. Ustalenia odnoszące się do stanu istniejącego dotyczą stanu istniejącego w momencie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

3. Ustalenia szczególne obowiązują dla każdej wydzielonej działki budowlanej lub pod zabudowę.

4. Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne określone w przepisach szczegółowych powinno być rozliczone łącznie i nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.

5. Możliwe jest mieszanie dopuszczonych funkcji w jednej kubaturze, rozdzielanie funkcji w odrębnych kubaturach na jednej działce – a także realizacja kubatury o jednej z ustalonych funkcji podstawowych, uzupełniających lub dopuszczalnych przy zachowaniu proporcji zajęcia działki odpowiednio pod zabudowę lub budowlaną.

6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na każdym terenie – zasady lokalizacji reguluje § 21 niniejszej uchwały.

7. Zasady podziału i scalania działek pod zabudowę ustalone w Rozdziale 6 niniejszej uchwały obowiązują dla wszystkich terenów.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu M:

1) **02.1.M** (powierzchnia 1,46 ha – załącznik nr 4):

a) przeznaczenie terenu:

- podstawowe (ponad 50%) - mieszkalnictwo wielorodzinne lub jednorodzinne średniej i niskiej intensywności,
- uzupełniające (do 50%) - usługi, handel, gastronomia, place zabaw dla dzieci, place sportowe, zielen urządzona, parkingi,
- dopuszczalne (do 25%) - mieszkalnictwo pensjonatowe, nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne z warsztatami wytwórczymi (w tym produkcja i usługi rolne);

b) intensywność zabudowy:

- (działka do 500 m<sup>2</sup>) – działka pod zabudowę: 45%, działka budowlana: 65%;
- (działka od 500 m<sup>2</sup>) – działka pod zabudowę: 33%, działka budowlana: 50%;

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- (działka do 500 m<sup>2</sup>) – działka pod zabudowę: powyżej 30%, działka budowlana: powyżej 20%;
- (działka od 500 m<sup>2</sup>) – działka pod zabudowę: powyżej 50%, działka budowlana: powyżej 40%;

d) wielkość kubatur o funkcji podstawowej na działce:

- działka pod zabudowę: do 3500 m<sup>3</sup>,
- działka budowlana: jak budynek istniejący z tolerancją 33%;

e) wysokość kubatur o funkcji podstawowej na działce:

- działka pod zabudowę: 1-3 kondygnacje nadziemne plus poddasze; nie więcej niż 13 m;
- działka budowlana: jak budynek istniejący z tolerancją 33%;

f) geometria dachu obiektów o funkcji podstawowej na działce: kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki, spadki połąci 10-50 stopni; zaleca się dostosowanie parametrów nowej kubatury i geometrii dachu do kubatur istniejących w sąsiedztwie i dostępnych z tej samej drogi, sąsiedztwem jest najbliższy budynek (o podobnej funkcji), jeśli odległość do najbliższego budynku jest większa niż 150 m - należy stosować parametry ustalone, nie dopuszcza się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połąci, również wtedy, gdy takie występują w sąsiedztwie, geometria dachu powinna nawiązywać do budynku sąsiedniego;

g) inne budynki (funkcje uzupełniające i dopuszczalne):

- wielkość kubatur: do 3000 m<sup>3</sup>,
- wysokość obiektów: do 15 m;
- geometria dachów: kierunek kalenicy - prostopadły lub równoległy do budynku głównego, spadki identyczne jak w budynku funkcji podstawowej;
- dopuszcza się odstępianie od ustalonych parametrów jeśli budynki gospodarcze są lokowane w głębi działki, minimum 30 m za budynkiem frontowym funkcji podstawowej, dachy płaskie należy stosować odpowiednio w zależności od kubatur istniejących w sąsiedztwie, nie dopuszcza się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połąci;

h) elementy małej architektury: zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych od dróg i ulic o wys. powyżej 120 cm;

i) miejsca parkingowe: wymaga się zachowania minimalnej ilości miejsc parkingowych na działce: 1-2 m.p. na 1 mieszkanie lub na dom jednorodzinny, inne funkcje - wg tabeli nr 7 w § 20;

j) tymczasowe użytkowanie terenu: dotychczasowe, bezterminowo;

k) obsługa komunikacyjna terenu poprzez układ dróg wewnętrznych lub dojazdowych, nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów na działki, zjazd z drogi krajowej nr 78 na układ dróg wewnętrznych lub dojazdowych należy uzgodnić z zarządcą drogi;

l) dla budynków należy uwzględnić potrzebę wykonania zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normowych standardów poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, np.: w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej lub okien i drzwi dźwiękochłonnych, zieleni izolacyjnej itp., koszty ochrony akustycznej ponosi inwestor;

2) **02.2.M** (powierzchnia 0,07 ha – załącznik nr 5): ustalenia szczegółowe jak dla terenu 02.1.M (nie dotyczy liter k oraz l) oraz:

ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górnictwowych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu literą P:

1) **02.1.P** (powierzchnia 8,16 ha – załącznik nr 3):

a) przeznaczenie terenu:

- podstawowe (ponad 50%) - przemysł, rzemiosło produkcyjne, składy, magazyny, bazy przedsiębiorstw produkcyjnych, komunalnych, rolnych, komunikacyjnych; stacje paliw;
- uzupełniające (do 50%) - przemysłowe oczyszczalnie ścieków, administracja, zielen izolacyjna, parkingi, garaże;
- dopuszczalne (do 25%) - handel, gastronomia, rzemiosło, usługi;

- b) intensywność zabudowy: działka pod zabudowę: 66%, działka budowlana: 75%;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: działka pod zabudowę: powyżej 25%, działka budowlana: powyżej 20%;
- d) wielkość kubatur o funkcji podstawowej na działce: nie ogranicza się
- e) wysokość kubatur o funkcji podstawowej na działce: do 19 m;
- f) geometria dachu obiektów o funkcji podstawowej na działce: nie ustala się
- g) inne budynki (funkcje uzupełniające i dopuszczalne):
  - wielkość kubatur: do 4000 m<sup>3</sup>, dopuszcza się odstąpienie od ustalonych parametrów jeśli budynki gospodarcze są lokowane w głębi działki, minimum 30 m za budynkiem frontowym
  - wysokość: nie większa niż budynków głównych;
  - geometria dachów: nie ustala się;
- h) elementy małej architektury: zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych od dróg i ulic o wys. powyżej 120 cm;
- i) miejsca parkingowe: wymaga się zachowania minimalnej ilości miejsc parkingowych na działce w zależności od funkcji obiektów, wykaz funkcji obiektów, wskaźników i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 7 w § 20;
- j) tymczasowe użytkowanie terenu: dotychczasowe, bezterminowo;
- k) obsługa komunikacyjna terenu: wyłącznie z układu lokalnego;

2) **02.2.P** (powierzchnia 12,62 ha – załącznik nr 3): ustalenia szczegółowe jak dla terenu 02.1.P oraz:

- a) projektowaną zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 50 metrów od krawędzi jezdni autostrady A1.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu literą R:

1) **02.1.R** (powierzchnia 0,84 ha – załącznik nr 1):

- a) przeznaczenie terenu:
  - podstawowe (ponad 50%) - łąki, pastwiska, rola, intensywna produkcja rolna, sady, uprawy ogrodnicze w tym uprawy przemysłowe,
  - uzupełniające (do 50%) - infrastruktura techniczna, drogi,
  - dopuszczalne (do 25%) - urządzenia i obiekty związane z produkcją rolną i ogrodniczą, zabudowa zagrodowa;
- b) warunki dopuszczenia zabudowy zagrodowej: teren ma dostęp do drogi publicznej; infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla zamierzenia budowlanego;
- c) intensywność zabudowy: działka pod zabudowę: 20%, działka budowlana: 25%;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: działka pod zabudowę: powyżej 75%, działka budowlana: powyżej 60%;
- e) wielkość kubatur na działce: nie ogranicza się;
- f) wysokość kubatur:
  - działka pod zabudowę: nie więcej niż 15 m;
  - działka budowlana: zaleca się dostosowania parametru nowej kubatury do kubatur istniejących w sąsiedztwie i dostępnych z tej samej drogi, sąsiedztwem jest najbliższy budynek (o podobnej funkcji), jeśli odległość do najbliższego budynku jest większa niż 150 m - należy stosować parametr ustalony;
- g) geometria dachu obiektów na działce: kierunek kalenicy: prostopady lub równoległy do bocznej granicy działki, spadki połąci 10÷50 stopni; zaleca się dostosowanie parametrów nowej kubatury i geometrii dachu do kubatur istniejących w sąsiedztwie i dostępnych z tej samej drogi, sąsiedztwem jest najbliższy budynek (o podobnej funkcji), jeśli odległość do najbliższego budynku jest większa niż 150 m - należy stosować parametry ustalone, nie dopuszcza się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połąci, również wtedy, gdy takie występują w sąsiedztwie, geometria dachu powinna nawiązywać do budynku sąsiedniego;
- h) elementy małej architektury: zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych od dróg i ulic o wys. powyżej 120 cm;
- i) miejsca parkingowe: wymaga się zachowania minimalnej ilości miejsc parkingowych na działce: 1-2 m.p. na 1 mieszkanie lub na dom jednorodzinny, inne funkcje - wg tabeli nr 7 w § 20;
- j) tymczasowe użytkowanie terenu: dotychczasowe, bezterminowo.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami UP:

1) **02.1.UP** (powierzchnia 0,37 ha – załącznik nr 1):

- a) przeznaczenie terenu:
  - podstawowe (ponad 50%) - usługi, rzemiosło produkcyjne, składy, magazyny, bazy przedsiębiorstw produkcyjnych, komunalnych, rolnych, komunikacyjnych; stacje paliw;
  - uzupełniające (do 50%) - przemysłowe oczyszczalnie ścieków, administracja, zieleni izolacyjna, parkingi, garaże; handel, gastronomia, rzemiosło, usługi;
  - dopuszczalne (do 25%) - mieszkalnictwo;
- b) intensywność zabudowy:
  - działka pod zabudowę: 60%,
  - działka budowlana: 70%;
- c) średnia ważona liczby kondygnacji: 1÷4;
- d) powierzchnia biologicznie czynna:

- działka pod zabudowę: powyżej 30%;
  - działka budowlana: powyżej 20%;
  - e) wielkość kubatur o funkcji podstawowej na działce: nie ogranicza się
  - f) wysokość kubatur o funkcji podstawowej na działce: do 19 m;
  - g) geometria dachu obiektów o funkcji podstawowej na działce: nie ustala się
  - h) elementy małej architektury: zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych od dróg i ulic o wysokości powyżej 120 cm;
  - i) miejsca parkingowe: wymaga się zachowania minimalnej ilości miejsc parkingowych na działce w zależności od funkcji obiektów, wykaz funkcji obiektów, wskaźników i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 7 w § 20;
  - j) tymczasowe użytkowanie terenu: dotychczasowe, bezterminowo;
- 2) **02.2.UP** (powierzchnia 1,80 ha – załącznik nr 2): ustalenia szczegółowe jak dla terenu 02.1.UP oraz:
- a) obsługa komunikacyjna terenu poprzez jeden zjazd z drogi krajowej nr 78 – wspólny dla wszystkich istniejących i wydzielonych działek na terenie;
- 3) **02.3.UP** (powierzchnia 1,61 ha – załącznik nr 6): ustalenia szczegółowe jak dla terenu 02.1.UP oraz: ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górnicznych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami ZP:

1) **02.1.ZP** (powierzchnia 0,41 ha – załącznik nr 2):

- a) przeznaczenie terenu:
  - podstawowe (ponad 50%) - parki, skwery, ogrody, zieleń urządzona;
  - uzupełniające (do 50%) - zbiorniki wodne, urządzenia zabaw dla dzieci, sportowe, obiekty rekreacyjne i turystyczne (gastronomia, handel itp.);
  - dopuszczalne (do 25%) – istniejąca zieleń nieurządzona (łąki, zadrzewienia, las);
- b) intensywność zabudowy: 10%;
- c) średnia ważona liczby kondygnacji: 1;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie określa się;
- e) wielkość kubatur na działce: do 1000 m<sup>3</sup>;
- f) wysokość kubatur: nie ogranicza się;
- g) geometria dachu: nie ustala się;
- h) tymczasowe użytkowanie terenu: dotychczasowe, bezterminowo.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami ZL:

1) **02.1.ZL** (powierzchnia 0,57 ha – załącznik nr 3):

- a) przeznaczenie terenu: lasy;
- b) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami KD:

1) **KD/L**: (powierzchnia 0,52 ha – załącznik nr 3):

- a) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- b) wymagana podwyższona klasa techniczna uwzględniająca częstokrotny przejazd samochodów ciężarowych;
- c) minimalna szerokość jezdni 6 m; wymaga się minimum jednostronnego chodnika.

#### DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 31. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) równą 10 %.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzyce.

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

PRZEWODNICZĄCY  
R A D Y G M I N Y

*[Podpis]*  
mgr inż. Czesław Zychma