



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 września 2023 r.

Poz. 7261

Podpisany przez:
Elżbieta Żabicka-Lakomy
Data: 29.09.2023 08:33:19



UCHWAŁA NR LVI/407/2023 RADY GMINY PAWONKÓW

z dnia 26 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gwoździany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), w związku z uchwałą nr XXXIII/214/2018 Rady Gminy Pawonków z dnia 19 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gwoździany na wniosek Wójta Gminy Pawonków

Rada Gminy Pawonków

1. Stwierdza, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gwoździany, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawonków” przyjętego uchwałą Nr XXIII/151/2017 Rady Gminy Pawonków z dnia 28 lipca 2017 r.

2. Uchwała:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI GWOŹDZIANY

Rozdział 1. Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gwoździany w dalszej części określany „planem” obejmuje obszar określony na rysunku planu.

2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść planu wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000, podzielony na 4 arkusze;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie 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;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawonków o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć, obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy rozumieć przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania terenów dopuszczony w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem, iż obowiązują dla niego ustalenia szczegółowe, w tym w szczególności wskaźniki urbanistyczne, jak dla przeznaczenia podstawowego, a dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy rozumieć dopuszczony sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach lub stropodach o spadku do 15 stopni;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 9) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć, miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jednopoziomowe;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pokrywającą się z linią rozgraniczającą teren lub cofniętą do wnętrza terenu, poza którą nie mogą być wysunięte fasady i ściany budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach wysuniętych przed linię do 2,0 m;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, przy której muszą być usytuowane budynki przeznaczenia podstawowego;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce budowlanej w powierzchni tej działki;
- 14) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 15) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie:

- a) obsługi komunikacyjnej, w tym dojazdy, ścieżki rowerowe i tereny piesze,
 - b) miejsc postojowych, w tym parkingów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) budynków gospodarczych,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) małej architektury,
 - g) infrastruktury technicznej;
- 16) urządzeniach rekreacyjno-wypoczynkowych – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: ławki, leżaki, piaskownice, huśtawki, drabinki, zjeżdżalnie, urządzenia siłowni zewnętrznych, śmietniki;
- 17) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomemu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,
 - b) w przypadku budynków – wysokość budynku liczoną w metrach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;
- 18) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 19) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami (segmentami) mieszkalnymi jednorodzinnymi, których wewnętrzne ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację z zastrzeżeniem, iż budynek (segment) skrajny przylega do sąsiedniego budynku tylko jedną ścianą;
- 20) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas roślinności, w skład którego wchodzi co najmniej dwa rzędy drzew wysoko lub średnio rosnących oraz żywopłot lub pasmo krzewów, a udział roślin zimozielonych stanowi więcej niż 70%.

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) MR – tereny zabudowy zagrodowej,
 - f) U – tereny zabudowy usługowej,
 - g) UP – tereny zabudowy usług publicznych,
 - h) UT/ZP – tereny zabudowy usług turystyki, tereny zieleni urządzonej,
 - i) UK – tereny zabudowy usług kultu religijnego,

- j) UKS – tereny obsługi komunikacji,
 - k) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - l) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - m) RU – tereny produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej,
 - n) IT – tereny infrastruktury technicznej,
 - o) ZC – tereny cmentarzy,
 - p) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
 - q) ZL – tereny lasów,
 - r) R – tereny rolne,
 - s) WS – tereny wód powierzchniowych
 - t) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - u) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - v) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
 - w) KR – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 10) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;
- 11) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 12) strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- 13) strefy obserwacji archeologicznej;
- 14) pomniki przyrody;
- 15) zasięg 50 m od terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia podstawowego ZC;
- 16) zasięg 150 m od terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia podstawowego ZC;
- 17) zasięg 500 m od terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia podstawowego ZC.
2. Oznaczenia występujące na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) stanowiska archeologiczne;
 - 2) ujęcia wód podziemnych.
3. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 327 Lubliniec-Myszków, obowiązującego na podstawie przepisów odrębnych.
4. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) granica gminy;
 - 2) obszary zagrożone zalaniem i podtopieniami według Opracowania ekofizjograficznego podstawowego gminy Pawonków;
 - 3) korytarz ornitologiczny według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+;
 - 4) lokalne korytarze ekologiczne według Opracowania ekofizjograficznego podstawowego gminy Pawonków;
 - 5) sieci elektroenergetyczne średniego napięcia;
 - 6) potencjalny pas ochronny sieci infrastruktury;

- 7) proponowana strefa ochrony – teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 8) proponowana strefa ochrony – teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 9) dominanta przestrzenna.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w całym obszarze planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 15 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w par. 16;
- 2) zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, a także odbudowy, z zachowaniem ustalonych w planie wskaźników zabudowy i zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem terenów i stref dla których możliwość zabudowy jest wykluczona, z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 4;
- 4) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:
 - a) w przypadku rozbudowy, przy przekroczeniu w stanie istniejącym wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jednorazowe zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy istniejącej o 50 m² na polepszenie warunków technicznych i przeciwpożarowych,
 - b) w przypadku odbudowy lub nadbudowy dopuszcza się odstępstwo od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,
 - c) w przypadku rozbudowy lub przebudowy dopuszcza się zachowanie istniejących spadków dachów,
 - d) w istniejących budynkach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza na poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego;
- 5) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436) wykorzystujących energię wiatru;
- 7) zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;
- 8) dla nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, należy stosować charakterystyczne dla rejonu ich lokalizacji oraz określone w planie materiały i kolorystykę to jest:
 - a) na elewacjach: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, drewno, kamień, elementy stalowe, szkło, z jednoczesnym zakazem stosowania zewnętrznych okładzin z blach trapezowych i falistych oraz z tworzyw sztucznych;
 - b) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych, to jest o niejaskrawej barwie, z dużą ilością bieli, niepowodująca kontrastu i dysharmonii z otaczającym krajobrazem,
 - c) kolorystyka pokryć dachowych o kącie nachylenia głównych połaci powyżej 15 stopni w odcieniach brązu, szarości lub czerwieni.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakazy:
 - a) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowane jako uchwały sejmiku województwa śląskiego,
 - b) ochrony przed hałasem terenów, nieruchomości i działek przeznaczonych pod:

- zabudowę mieszkaniową, do której należą tereny oznaczone symbolem MN,
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, do której należą tereny oznaczone symbolem MW,
- zabudowę mieszkaniowo-usługową, do której należą tereny oznaczone symbolem MNU, MU,
- zabudowę zagrodową, do której należą tereny oznaczone symbolem MR,
- budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, do których należą tereny oznaczone symbolem UP,
- obszary rekreacyjno-wypoczynkowe, do których należą tereny oznaczone symbolem US;

2) zakazy, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3:

- a) wprowadzania nowych funkcji uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska,
- b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,
- c) prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- d) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, magazynowaniem, przetwarzaniem i składowaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,
- e) likwidacji i zarurowania istniejących cieków wodnych za wyjątkiem przepustów;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
 - dróg publicznych, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,
 - przedsięwzięć związanych z poszukiwaniem, rozpoznawaniem i wydobywaniem złóż kopalin,
 - zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
- b) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego PU, RU, pod warunkiem realizacji od strony terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MN, MNU, MU zieleni izolacyjnej,
- c) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami 1.MR, 2.MR, 4.MR, 5.MR, 6.MR, 8.MR, 11.MR, 12.MR, 13.MR, 14.MR,
- d) realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolem 2.RU i 5.RU,
- e) wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę na czas wynikający z przepisów o odpadach,
- f) w istniejących przedsięwzięciach mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się działania o charakterze remontu, przebudowy, rozbudowy lub zmiany technologii, z uwzględnieniem, że podjęte działania będą ograniczały uciążliwości dla środowiska oraz będą wykorzystywały najlepsze dostępne techniki w rozumieniu przepisów związanych z ochroną środowiska.

2. W zakresie ochrony gleby i wód podziemnych obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody.

4. W zakresie ochrony przyrody:

- 1) wskazuje się pomnik przyrody ożywionej w postaci skupiska drzew: platan klonolistny (*Platanus acerifolia*), tulipanowiec amerykański (*Liriodendron tulipifera*), dwie lipy szerokolistne (*Tilia platyphyllos*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*) (ustanowiony Rozporządzeniem nr 4/96 z dn. 06.02.1996 r. Wojewody Częstochowskiego – Dz. U. nr 2/96, poz. 5);

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów związanych z ochroną przyrody.

5. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakaz ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

6. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających duże lub zwiększone ryzyko zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, zawartymi w par. 16;
- 2) wskazuje się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - a) kościół drewniany Narodzenia Najświętszej Marii Panny (nr A/895/2021),
 - b) zespół pałacowo-parkowy: pałac w stylu eklektycznym i park (nr A/53/01);
- 3) dla obiektu, o którym mowa w punkcie 2 lit. a ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
 - a) nakaz zachowania i konserwacji budynku,
 - b) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynku, w szczególności: gabarytów i formy obiektu, geometrii dachu, wystroju elewacji i detali architektonicznych, podziałów architektonicznych, w tym rozmiaru, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) nakaz zachowania sposobu pokrycia dachowego i materiałów elewacyjnych,
 - d) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewację: instalacji i urządzeń, za wyjątkiem przeciwpożarowych, monitoringu, antywłamaniowych,
 - e) dopuszcza się remont i przebudowę w sposób nieobniżający wartości historycznych i architektonicznych obiektów;
- 4) dla obiektu, o którym mowa w punkcie 2 lit. b ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
 - a) nakaz zachowania i konserwacji budynku,
 - b) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynku, w szczególności: gabarytów i formy obiektu, geometrii dachu, wystroju elewacji i detali architektonicznych, podziałów architektonicznych, w tym rozmiaru, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) nakaz zachowania sposobu pokrycia dachowego i materiałów elewacyjnych,
 - d) nakaz elewacji tynkowanych,
 - e) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewację: instalacji i urządzeń, za wyjątkiem przeciwpożarowych, monitoringu, antywłamaniowych,
 - f) dopuszcza się remont i przebudowę w sposób nieobniżający wartości historycznych i architektonicznych obiektów;
- 5) dla obszaru, o którym mowa w punkcie 2 lit. b ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
 - a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego założenia parkowego,
 - b) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu z dopuszczeniem wymiany chorego lub zamierającego drzewostanu na nowy z uwzględnieniem doboru gatunkowego;
- 6) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie i oznaczone na rysunku planu numerem porządkowym:
 - a) znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ):
 - budynek dawnego niemieckiego posterunku celnego, ul. Cegielnia 1 (nr 1 na rysunku planu),
 - budynek szkoły, ul. Lubliniecka 5 (nr 2 na rysunku planu),

- spichlerz, ul. Spółdzielcza (nr 3 na rysunku planu),
- budynek gospodarczo-magazynowy, ul. Spółdzielcza 12 (nr 4 na rysunku planu)
- magazyn, obecnie częściowo mieszkalny, ul. Spółdzielcza 14 (nr 5 na rysunku planu),
- gorzelnia wraz z kominem, ul. Spółdzielcza (nr 6 na rysunku planu),
- czworaki, ul. Spółdzielcza 16 (nr 7 na rysunku planu),

b) pozostałe:

- czworaki, ul. Spółdzielcza 7-8 (nr 8 na rysunku planu),
- czworaki, ul. Spółdzielcza 9-10 (nr 9 na rysunku planu),
- stodoła, obecnie częściowo mieszkalna, ul. Spółdzielcza 13 (nr 10 na rysunku planu),
- budynek gospodarczy, ul. Lubliniecka 5 (nr 11 na rysunku planu);

7) dla obiektów zabytkowych, o których mowa w punkcie 6 lit. a ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- a) nakaz zachowania obiektów w pierwotnej lokalizacji,
- b) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynków, w szczególności: gabarytów i formy obiektów, geometrii dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych, podziałów architektonicznych, w tym rozmiaru, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych drzwiowych,
- c) nakaz zachowania sposobu pokrycia dachowego, o ile zachowane jest tradycyjne,
- d) nakaz zachowania elewacji ceglanych dla obiektów oznaczonych na rysunku nr 4 i 5,
- e) nakaz elewacji tynkowanych o jednolitej, stonowanej kolorystyce w odcieniach pastelowych dla obiektów oznaczonych na rysunku nr 1, 2, 3, 6, 7,
- f) zakaz malowania elewacji ceglanej i stosowania na elewacji sidingów, blach trapezowych, blach falistych, okładzin betonowych,
- g) zakaz lokalizowania od strony przestrzeni publicznych elementów dekomponujących elewację: instalacji i urządzeń, za wyjątkiem przeciwpożarowych, monitoringu, antywłamaniowych,
- h) dopuszcza się remont i przebudowę w sposób nieobniżający wartości historycznych i architektonicznych obiektów;

8) dla obiektów zabytkowych, o których mowa w punkcie 6 lit. b ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- a) nakaz zachowania obiektów w pierwotnej lokalizacji,
- b) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynków, takich jak gabaryty i forma obiektów, geometria dachów,
- c) nakaz zachowania elewacji ceglanych dla obiektu oznaczonego na rysunku nr 11,
- d) nakaz elewacji tynkowanych o jednolitej, stonowanej kolorystyce w odcieniach pastelowych dla obiektów oznaczonych na rysunku nr 8, 9, 10,
- e) zakaz lokalizowania od strony przestrzeni publicznych elementów dekomponujących elewację: instalacji i urządzeń, za wyjątkiem przeciwpożarowych, monitoringu, antywłamaniowych,
- f) dopuszcza się remont i przebudowę w sposób nieobniżający wartości historycznych i architektonicznych obiektów,
- g) dopuszcza się dobudowę ganków wejściowych, wiatrołapów;

9) wyznacza się obiekt małej architektury, objęty ochroną w planie: kapliczkę słupową obok posesji przy ul. Cegielnia 4;

10) dla obiektu, o którym mowa w punkcie 9, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- a) nakaz zachowania obiektu w pierwotnej lokalizacji,

- b) nakaz zachowania pierwotnej formy i materiałów,
 - c) dopuszcza się przeniesienie obiektu w przypadku przebudowy drogi, przy której obiekt jest zlokalizowany, przy czym nowa lokalizacja powinna być jak najbliższa pierwotnej, a działania należy poprzedzić zabiegami konserwacyjnymi;
- 11) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, objęte ochroną w planie:
- a) zespołu zabudowy folwarcznej przy założeniu pałacowo-parkowym (oznaczona na rysunku planu nr. 1),
 - b) zabudowy pogranicznej przy ul. Lublinieckiej (oznaczona na rysunku planu nr. 2),
 - c) zespołów zabudowy z lat 30. i 40. XX w. przy ul. Ogrodowej, Topolowej i Lublinieckiej (oznaczone na rysunku planu nr. 3.1.-3.5),
 - d) otoczenia kościoła Narodzenia Najświętszej Marii Panny (oznaczona na rysunku planu nr. 4);
- 12) dla strefy, o której mowa w punkcie 11 lit. a ustala się:
- a) nakaz zachowania układu przestrzennego, w szczególności wzajemnego usytuowania budynków, układu dachów oraz linii zabudowy,
 - b) nakaz zachowania sposobu pokrycia dachowego i materiałów elewacyjnych, o ile zachowane są tradycyjne,
 - c) nakaz dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie wysokości zabudowy, kształtu dachu, materiałów elewacyjnych,
 - d) zakaz stosowania na elewacji sidingów, blach trapezowych, blach falistych, okładzin betonowych;
- 13) dla strefy, o której mowa w punkcie 11 lit. b ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych pomiędzy budynkami dawnych posterunków granicznych;
- 14) dla strefy, o której mowa w punkcie 11 lit. c ustala się:
- a) nakaz zachowania układu przestrzennego, w szczególności wzajemnego usytuowania budynków i linii zabudowy;
 - b) nakaz prostopadłego układu głównej kalenicy do drogi w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w strefach oznaczonych numerami 3.1-3.4,
 - c) nakaz równoległego układu głównej kalenicy do drogi w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w strefie oznaczonej numerem 3.5,
 - d) nakaz dostosowania nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej do historycznej zabudowy mieszkaniowej w zakresie wysokości zabudowy i kształtu dachu,
 - e) nakaz stosowania dachówki ceramicznej lub betonowej w odcieniach czerwieni lub brązu na pokrycie dachowe, z wyłączeniem dachów płaskich,
 - f) dopuszczenie blachodachówki matowej z posypką,
 - g) nakaz elewacji tynkowanych o jednolitej, stonowanej kolorystyce w odcieniach pastelowych, z wyłączeniem istniejących budynków o elewacji ceglanej i drewnianej,
 - h) zakaz realizacji blaszanych: garaży i budynków gospodarczych,
 - i) zakaz realizacji zabudowy usługowej, gospodarczej, inwentarskiej i wolnostojących garaży w pierwszej linii zabudowy, to jest w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej drogi w strefach oznaczonych numerami 3.1-3.4;
- 15) dla strefy, o której mowa w punkcie 11 lit. d ustala się:
- a) nakaz zachowania układu przestrzennego, w szczególności osi kompozycyjnej dojścia do budynku kościoła,
 - b) nakaz zachowania ekspozycji dominanty budynku kościoła od strony przestrzeni publicznych, w tym nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną;

- 16) wyznacza się strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” – dróg historycznych, alei i ciągów zadrzewień, dla których ustala się:
- a) nakaz zachowania przebiegu historycznych dróg, alei i ciągów zadrzewień oraz uzupełniania gatunkami rodzimymi z uwzględnieniem historycznego składu gatunkowego,
 - b) dopuszczenie wymiany chorego lub zamierającego drzewostanu na nowy z uwzględnieniem historycznego składu gatunkowego;
- 17) wskazuje się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
- a) AZP 88-43/30 – punkt osadniczy z późnego średniowiecza i okresu nowożytnego,
 - b) AZP 88-43/31 – ślad osadnictwa z epoki kamienia i późnego średniowiecza,
 - c) AZP 88-43/32 – ślady osadnictwa z epoki kamienia, punkt osadniczy z późnego średniowiecza i okresu nowożytnego,
 - d) AZP 88-43/33 – ślady osadnictwa z epoki kamienia i okresu nowożytnego, punkt osadniczy z późnego średniowiecza,
 - e) AZP 88-43/34 – średniowieczny ślad osadnictwa,
 - f) APZ 88-43/37 – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza i punkt osadniczy z okresu nowożytnego,
 - g) AZP 88-43/38 – średniowieczny i nowożytny ślad osadnictwa,
 - h) AZP 88-43/39 – ślad osadnictwa z pradziejów, późnego średniowiecza i okresu nowożytnego,
 - i) AZP 88-43/40 – średniowieczny ślad osadnictwa, osada z okresu nowożytnego,
 - j) AZP 88-43/41 – średniowieczny i nowożytny ślad osadnictwa,
 - k) AZP 88-43/48 – ślad osadnictwa z epoki kamienia;
- 18) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 19) wskazuje się strefę obserwacji archeologicznej, dla której ustala się:
- a) priorytet ochrony zabytków archeologicznych,
 - b) roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- § 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:
- a) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDL i KDD,
 - b) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KDX,
 - c) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- a) zakazuje się tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom z niepełnosprawnością, takich jak progi, schody, krawężniki,
 - b) dopuszcza się:
 - wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów,
 - lokalizację obiektów małej architektury i budowli w szczególności: rzeźb, pomników oraz elementów ujednoliconego systemu identyfikacji gminnej.
- § 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:
- 1) wskazuje się ujęcia wód podziemnych, oznaczone na rysunku planu numerem porządkowym:

- a) ujęcie wody podziemnej z utworów czwartorzędowych, według „Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych i górnictwowych na terenie Gorzelni w Gwoźdździejach gmina Pawonków”, udokumentowanej w 1996 r., zatwierdzonej decyzją Wojewody z dnia 15 marca 1996 r. (oznaczone na rysunku nr 1),
 - b) ujęcie wody podziemnej z utworów czwartorzędowych wraz z informacją o proponowanej strefie ochrony – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej, według „Aneksu do dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych na terenie Ośrodka Rekreacyjnego w Gwoźdździejach gmina Pawonków”, udokumentowanego w 1982 r., zatwierdzonego decyzją Wojewody z dnia 3 września 1982 r. (studnie oznaczone na rysunku nr 2.1 i 2.2);
- 2) obszar objęty opracowaniem w całości położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 327 Lubliniec-Myszków;
- 3) zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z cmentarzami, ustala się, iż:
- a) w zasięgu pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem ZC zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności,
 - b) w zasięgu stu pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem ZC nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej oraz zakazuje się realizacji studni i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - c) w zasięgu pięciuset metrów od terenów oznaczonych symbolem ZC zakazuje się budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć;
- 4) na obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) na obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) na obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary i tereny górnicze;
- 7) na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe.

§ 10. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 2) minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek:
 - a) dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w zabudowie mieszkaniowo-usługowej odpowiednio 700 m² oraz 16 m, w zabudowie usługowej odpowiednio: 2000 m² oraz 16 m,
 - b) dla pozostałych działek odpowiednio: 0,01 m², front 0,1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakazuje się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci;
- 2) zakaz zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZL, ZN, R, WS, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się:
 - a) powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu,

- b) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych,
- c) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych lub studni i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- d) zagwarantowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego, zapewniającego skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych lub roztopowych, do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
- f) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zastosowania innych rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska,
- g) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;

2) dopuszcza się:

- a) w celu obsługi terenu objętego planem przeprowadzenia infrastruktury technicznej stanowiącej kontynuację istniejącej zlokalizowanej poza obszarem przedmiotowego planu,
- b) utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu,
- c) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej łącznie 100 kW, z zastrzeżeniem ustaleń par.5.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę krajową nr 46 – ulicę Lubliniecką;
- 2) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej – **KDL, KDD, KDX i KR** obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w par. 16;
- 3) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných i dróg wewnętrznych, a w stosunku do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dostęp do drogi publicznej;
- 4) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 6,0 m;
- 5) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, w postaci stanowisk postojowych, parkingów oraz garaży,
 - c) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - d) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem:
 - MN, MR – minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - MNU, MU, MW – minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny i minimum 1 miejsce dla każdego rozpoczętych 25 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - U, UP, UT/ZP, UK, UKS, US – minimum 1 miejsce dla każdego rozpoczętych 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych oraz minimum 1 miejsce na dopuszczony lokal mieszkalny,
 - PU – minimum 1 miejsce dla każdego rozpoczętych 25 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

- dla pozostałych terenów w przypadku realizacji inwestycji nakaz lokalizacji w obszarze działki budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego,

e) ustala się liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- dla terenów zabudowy wyszczególnionych w punkcie d minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 14. W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem:

- 1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy na czas budowy;
- 2) obiektów tymczasowych, takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami na czas nie dłuższy niż 30 dni.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. 1. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.MN-8.MN** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) minimalną wielkość nowej działki budowlanej – 700 m², z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej,
 - c) zakaz realizacji lokali użytkowych związanych z działalnością związaną z obsługą pojazdów;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
 - f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.MNU-27.MNU** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa zagrodowa w ramach istniejącego w dniu uchwalenia planu gospodarstwa rolnego,
 - c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej: 700 m², z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego w samodzielnych budynkach,
 - c) zakaz realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej,
 - d) zakaz realizacji baz, składów, magazynów, handlu hurtowego;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
 - f) geometrię dachów:
 - dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu 40°-50° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz dach płaski, dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu 30°-50° dla pozostałych budynków w terenach oznaczonych symbolami 1.MNU-6.MNU,
 - dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45° w terenach oznaczonych symbolami 7.MNU-27.MNU;
- 5) ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach MNU obowiązują łącznie z ustaleniami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawartymi w par. 7.
3. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.MU-6.MU** są następujące:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, w tym usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;
 - 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się zakaz realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej;
 - 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,
 - f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°;
 - 5) ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach MU obowiązują łącznie z ustaleniami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawartymi w par. 7.
4. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.MW-2.MW** są następujące:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale usługowe w parterach budynków,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
 - 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,
- f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°.

5. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.MR - 18.MR** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) działalność rolnicza,
 - b) agroturystyka,
 - c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zakaz realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej,
 - b) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych lub lokali użytkowych związanych z działalnością pozarolniczą;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
 - f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°.

6. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.U-5.U** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej: 700 m², z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie realizacji magazynów w terenach oznaczonych symbolem 1.U, 2.U, 4.U;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,
 - f) geometria dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu do 45°.

7. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.UP** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) lokale mieszkalne,
 - c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 15,0 m,
 - f) geometria dachów: dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°.

8. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.UT/ZP** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług turystyki, w tym zabudowy zamieszkania zbiorowego, tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa usług publicznych,
 - c) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - d) lokale mieszkalne,
 - e) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zakaz nowej zabudowy,
 - b) nakaz zagospodarowania w postaci jednolitych nawierzchni i elementów małej architektury;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,001,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 17,0 m,
 - f) geometrię dachów: dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°;
- 5) ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **UT/ZP** obowiązują łącznie z ustaleniami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawartymi w par. 7.

9. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.UK-2.UK** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług kultu religijnego, w tym plebania;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenie o symbolu 1.UK;

- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu o symbolu 1.UK: 40%,
 - dla terenu o symbolu 2.UK: 20%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość:
 - kościoła do 30,0 m,
 - pozostałych budynków – do 12,0 m;
 - f) geometria dachów: dach wielospadowy;
- 5) ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach UK obowiązują łącznie z ustaleniami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawartymi w par. 7.
10. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.UKS** są następujące:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi handlu i gastronomii,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
 - 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
 - f) geometria dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°.
11. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.US** są następujące:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa zaplecza sportowego i gospodarczego dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - c) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - d) przynależne zagospodarowanie terenu;
 - 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego w samodzielnych budynkach, z zastrzeżeniem, iż ich całkowita powierzchnia zabudowy nie przekroczy 20% powierzchni terenu,

- b) w obszarach , na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dopuszcza się w szczególności zabudowę systemami fotowoltaicznymi, w tym urządzenia wytwarzające energię wraz z konstrukcjami wolnostojącymi kotwionymi do ziemi lub konstrukcjami na obiektach budowlanych, służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, stacje transformatorowe, przyłącza elektroenergetyczne, magazyny energii, z zastrzeżeniem że wszelkie uciążliwości, w tym strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu muszą zawierać się w przedmiotowym obszarze;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy krzywoliniowe.
12. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.PU-3.PU** są następujące:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) składy i magazyny,
 - b) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - c) produkcja rolna w terenie 3.PU,
 - d) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
- a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej: 2000 m², z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego w samodzielnych budynkach,
 - c) w obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dopuszcza się w szczególności zabudowę systemami fotowoltaicznymi, w tym urządzenia wytwarzające energię wraz z konstrukcjami wolnostojącymi kotwionymi do ziemi lub konstrukcjami na obiektach budowlanych, służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, stacje transformatorowe, przyłącza elektroenergetyczne, magazyny energii, z zastrzeżeniem że wszelkie uciążliwości, w tym strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu muszą zawierać się w przedmiotowym obszarze,
 - d) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,

f) geometria dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu do 45°.

13. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.RU-6.RU** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) bazy, składy, magazyny, handel hurtowy, sklepy firmowe o powierzchni użytkowej do 400 m² w terenach 2.RU-4.RU,
 - c) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - d) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się: w obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dopuszcza się zabudowę systemami fotowoltaicznymi, urządzenia wytwarzające energię wraz z konstrukcjami wolnostojącymi kotwionymi do ziemi lub konstrukcjami na obiektach budowlanych, służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, stacje transformatorowe, przyłącza elektroenergetyczne, magazyny energii, z zastrzeżeniem że wszelkie uciążliwości, w tym strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu muszą zawierać się w przedmiotowym obszarze;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla obiektów szklarniowych: 70%,
 - dla pozostałej zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - budynków: 12,0 m,
 - zabudowy nie będącej budynkami: 30 m,
 - f) geometria dachów: dach płaski, dach jedno-, dwu-, wielospadowy lub krzywoliniowy o nachyleniu do 45°.

14. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.IT-4.IT** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość:
 - budynków: 6,0 m,
 - masztów telekomunikacyjnych: 55 m,

f) geometria dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°.

15. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.ZC** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) podziemna infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca parkingowe;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem kaplicy i budowli z niszami przeznaczonymi do składania urn – kolumbariów o powierzchni zabudowy maksymalnie 100 m², wysokości 6,0 m, z dopuszczonym dachem płaskim lub dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30°-45°.

16. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.ZN-13.ZN** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) dojścia i dojazdy do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiednich terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - c) drogi do gruntów rolnych i leśnych,
 - d) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - e) podziemna infrastruktura techniczna;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

17. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.ZL-34.ZL** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują przepisy o lasach.

18. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.R-23.R** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) trasy rowerowe i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się nowej zabudowy nie związanej z produkcją rolniczą;
 - b) dopuszcza się zabudowę związaną z prowadzoną działalnością rolniczą w ramach istniejącego w dniu uchwalenia planu gospodarstwa rolnego zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w oparciu o niniejsze zasady i parametry:
 - zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej,

- zakazuje się nowej zabudowy związanej z chowem i hodowlą zwierząt poza istniejącymi gospodarstwami rolnymi, które na dzień uchwalenia planu prowadziły niniejszą działalność,
- wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich do 7 m i dachach płaskich, jedno-, dwu-, wielospadowych lub dachach krzywoliniowych,
- maksymalnej powierzchni zabudowy: 20%,
- minimalnym udziale procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,

c) dopuszcza się lokalizowanie masztów telekomunikacyjnych o maksymalnej wysokości 55 m,

d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,

e) dopuszcza się trasy turystyczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe.

19. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.WS-7.WS** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budowle hydrologiczne, groble, mosty i kładki,
 - b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się utrzymanie i ochronę istniejących cieków wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką.

20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.KDL-6.KDL** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zieleń, w tym zieleń izolacyjna,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach publicznych;
 - c) dopuszczenie wykonywania prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości.

21. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.KDD-6.KDD** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zieleń, w tym zieleń izolacyjna,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,

- e) miejsca parkingowe,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - c) dopuszczenie wykonywania prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości.

22. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.KDX-7.KDX** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zielen, w tym zieleni izolacyjna,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) miejsca parkingowe.
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostosowanie konstrukcji nawierzchni terenu do możliwości przejazdu pojazdów uprzywilejowanych,
 - c) zakaz różnicowania poprzecznie poziomów nawierzchni oraz zagospodarowania utrudniającego możliwość swobodnego przejazdu pojazdów uprzywilejowanych.

23. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.KR** są następujące:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zielen, w tym zieleni izolacyjna,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) miejsca parkingowe.
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostosowanie konstrukcji nawierzchni terenu do możliwości przejazdu pojazdów uprzywilejowanych,
 - c) zakaz różnicowania poprzecznie poziomów nawierzchni oraz zagospodarowania utrudniającego możliwość swobodnego przejazdu pojazdów uprzywilejowanych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawonków.

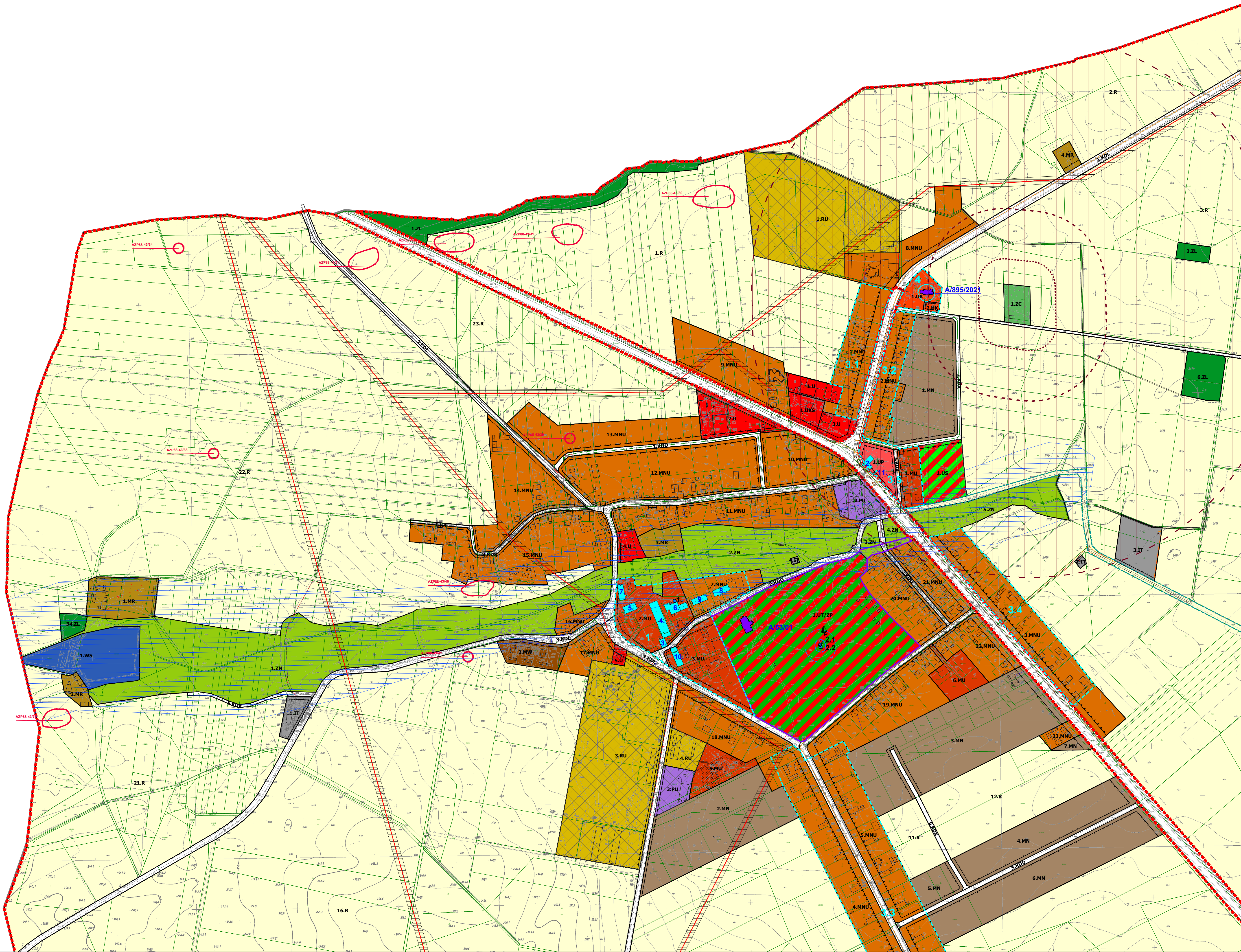
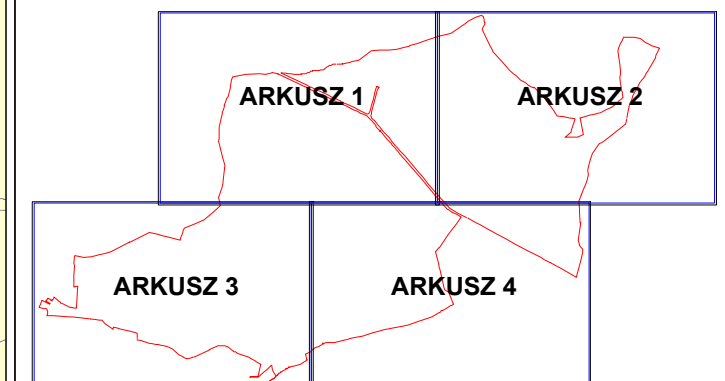
§ 18. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej gminy Pawonków.

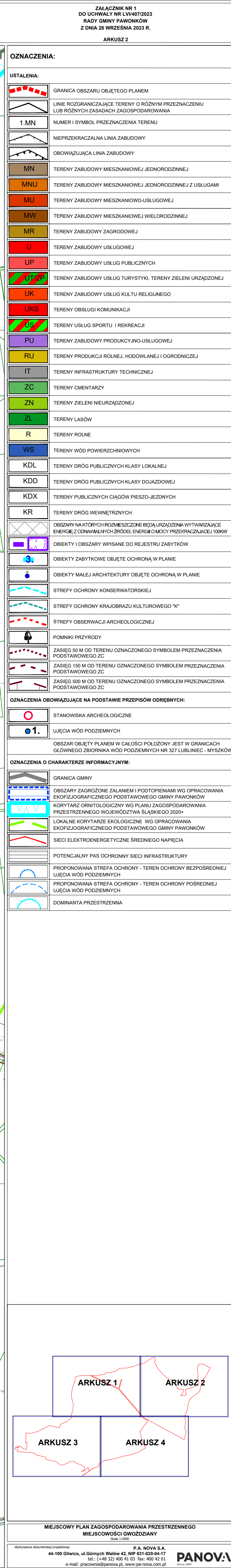
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Pawelka-Lewandowska

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVIII/407/2023
RADY GMINY PAWONKÓW
Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R.
ARKUSZ 1

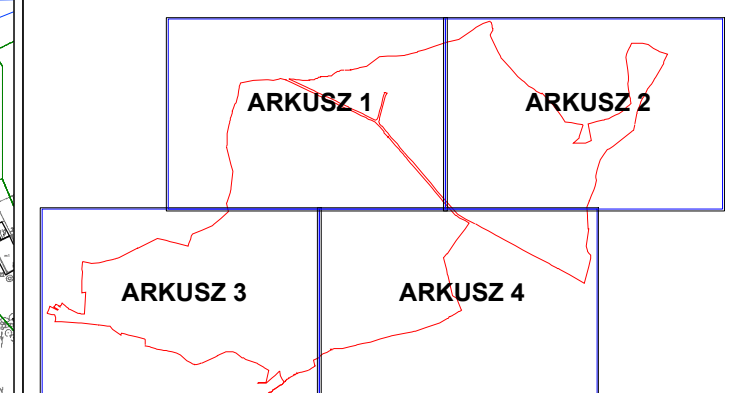
[illegible]



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVII/407/2022
RADY GMINY PAWONKÓW
Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R.
ARKUSZ 3



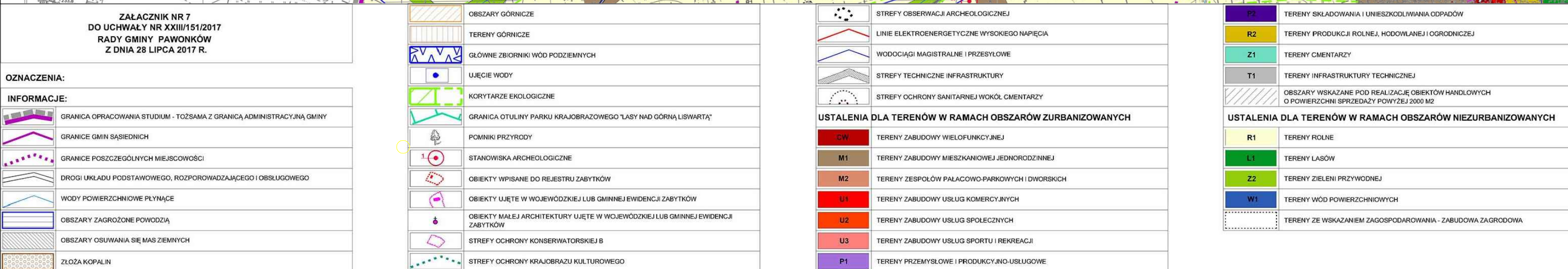
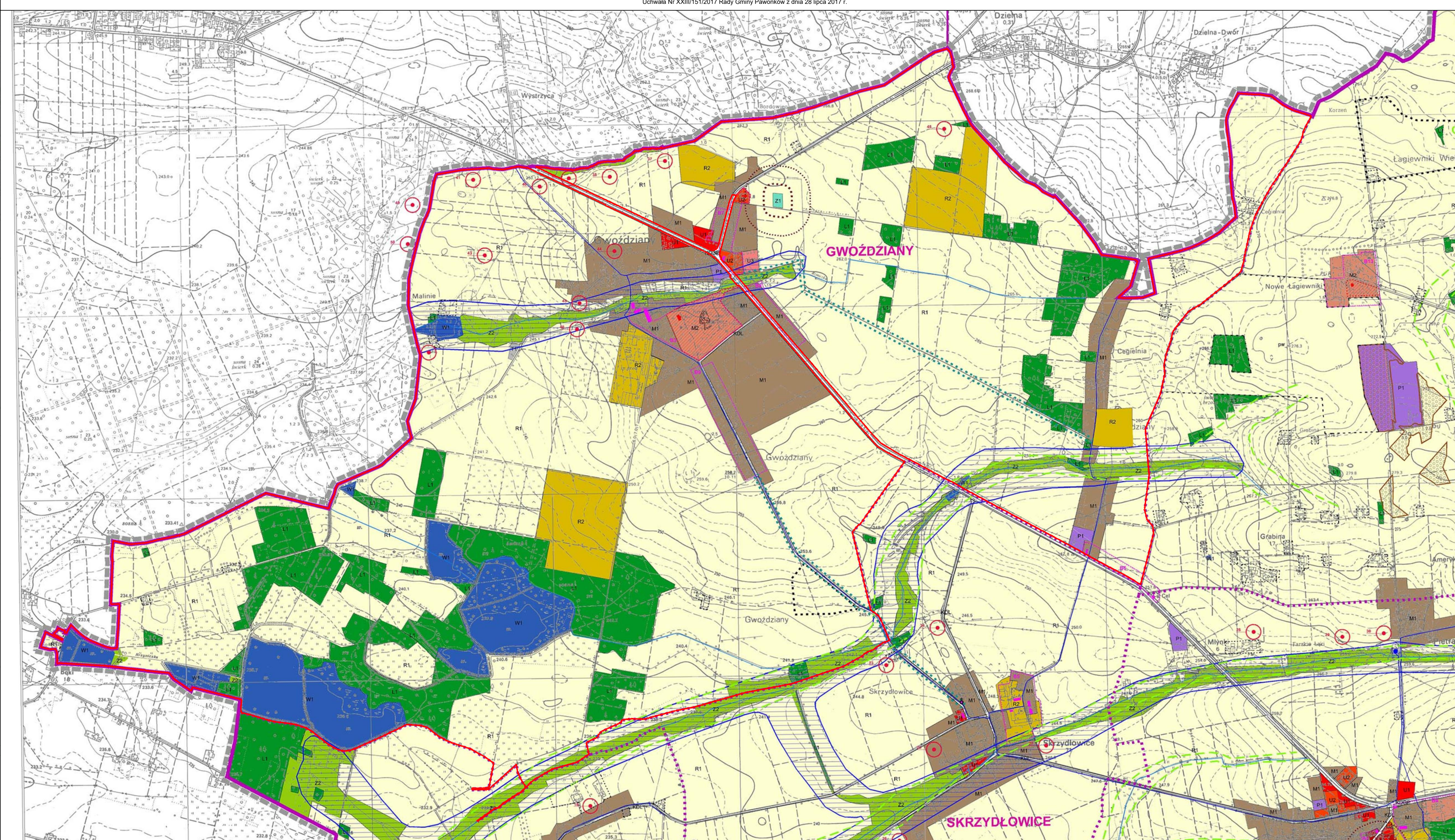
OZNACZENIA:	
USTALENIA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZDZIAŁOWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZECIĄGNIENIU LUB RÓŻNYCH KLASACH ZAGOSPODAROWANIA
	NUMER I SYMBOL PRZECIĄGNIENIA TERENU
	NIEPRZECIĄGNIANA LINIA ZABUDOWY
	GROMADZĄCA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAKRADOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH, TERENY ZIELEN ZABUDOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY I RELIGIJNEJ
	TERENY OBSŁUG KOMUNIKACJI
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
	TERENY PRODUKCJI ROLNEJ, HOLOWEJ I OGRÓDOWEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY CENTURY
	TERENY ZIELEN NIEURZĄDOWEJ
	TERENY LASÓW
	TERENY ROLNE
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	KDL TERENY WÓD PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
	KDD TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGOWEJ
	KDX TERENY PUBLICZNYCH CYNÓW PIESZO-ZJAZDOWYCH
	KR TERENY DROG NIEWYMIAROWYCH
	OBIEKTY KULTURY I HODOWIECZWA BEZUŁATOWYCH WYKAZANEJ W WYKAZACH ENCEPLOWYCH I DOKŁADACH ENCEPLOWYCH PRZECIĄGNIENIA TERENÓW
	OBIEKTY I OBSZARY WYKAZANE DO REZERWATY ZABUDOWY
	OBIEKTY ZABUDOWE, OBIĘTE OCHRONĄ W PLANIE
	OBIEKTY ILOJE ARCHITECTURY OBIĘTE OCHRONĄ W PLANIE
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKICH
	STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"
	STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	FORMY PRZYRODY
	ZASŁOGI SKŁADU TERENY OZNACZONEGO SYMBOLEM PRZECIĄGNIENIA PODZIAŁOWEGO ZC
	ZASŁOGI SKŁADU TERENY OZNACZONEGO SYMBOLEM PRZECIĄGNIENIA PODZIAŁOWEGO ZD
	ZASŁOGI SKŁADU TERENY OZNACZONEGO SYMBOLEM PRZECIĄGNIENIA PODZIAŁOWEGO ZD
OZNACZENIA OGRANICZAJĄCE NA PODSTAWIE PRZEDYKREŚLONYCH OGRANICZEŃ:	
	STANOWISKA KRAJOBRAZOWE
	UCZĘDWA OBYWATELNI
OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI PODKOJONY, JEŚLI W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODKOJONYCH NR 327 LUBLINIE - MYSZKÓW	
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNE:	
	GRANICA GMINY
	GRANICE ZAGOSPODAROWANIA I PODZIAŁOWE WYKAZANE W OGRANICZENIACH ENCEPLOWYCH I DOKŁADACH ENCEPLOWYCH PRZECIĄGNIENIA TERENÓW
	KORYTARZE ORYGINALNE WGS I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZECIĄGNIENIA KRAJOBRAZOWEGO ILOJE 2020
	TERENY KORYTARZY ENCEPLOWYCH WGS OGRANICZENIACH ENCEPLOWYCH PRZECIĄGNIENIA TERENÓW
	SEK ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	POTENCJENAŁ PAS OCHRONY SEKI INFRASTRUKTURY
	STANOWISKA STREFY OCHRONY - TERENY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ, LUB WÓD PODKOJONYCH
	STANOWISKA STREFY OCHRONY - TERENY OCHRONY POŚREDNIEJ, LUB WÓD PODKOJONYCH
	DOMINANTA PRZESTRZENNA



ZAŁĄCZNIK NR 1
UCHWAŁY NR LVII/407/2023
RADY GMINY PAWONKÓW
Z DNI 26 WRZEŚNIA 2023 R.
ARKUSZ 4



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAWONKÓW



**MEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MEJSCOWOŚCI GWÓDZIANY**

Skala: 1:5000

F.A. NOWA S.A.
40-100 Olsztyn, ul. Dąbrowski Młody 42, tel. 22 624 84 77
tel. (+48 32) 626 01 01 fax (+48 32) 626 01 02
e-mail: biuro@f.a.nowa.pl, www.f.a.nowa.pl

PANOWA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/407/2023

Rady Gminy Pawonków

z dnia 26 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY PAWONKÓW O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gwoździany,

**Rada Gminy Pawonków
rozstrzyga, co następuje:**

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) budowę projektowanych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdných,
- b) budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej wodociągów i kanalizacji.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu Gminy Pawonków, a także ze środków zewnętrznych.

3. Harmonogramu realizacji inwestycji nie określa się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/407/2023

Rady Gminy Pawonków

z dnia 26 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PAWONKÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI GWOŹDZIANY

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) Rada Gminy Pawonków stwierdza, że w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gwoździany wpłynęło 19 uwag, zawierających 101 kwestii.

Rada Gminy Pawonków rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójt Gminy Pawonków w następujący sposób:

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Pawonków w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawonków		Uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	1.	3.07.2023	*	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na tereny produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej (RU)	232/78	12.R	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na brak zgodności ze SUiKZP gminy, w którym teren rzeczonyj działki przeznaczono na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach opracowania projektu planu wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych położonych w tym terenie na cele nierolnicze - mieszkaniowe. W związku z odmową udzielenia zgody, utrzymano rolne przeznaczenie działki. Ponadto umożliwienie prowadzenia produkcji rolnej i hodowlanej mogłoby rodzić konflikt przestrzenny z uwagi na położenie terenu w otoczeniu terenów przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowej.
2.	2.	3.07.2023	*	Zmiana przeznaczenia działki z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	387/102	2.MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte w projekcie planu założenie, że w nowych

				MN na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU							terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się jedynie usługi w ramach części powierzchni budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
3.	3.	3.07.2023	*	Zmiana przeznaczenia działki z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	230/83	4.MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte założenie o wprowadzeniu jednolitego, mieszkaniowego charakteru zabudowy na terenach niezainwestowanych. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
4.	4.1.	6.07.2023	*	Projekt planu ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania należących do ich właścicieli nieruchomości. Wykreślenie drogi publicznej z terenu 3.MN jest nadużyciem, a pozostawienie drogi 6.KDX narusza zapisy	Tereny MN, 1.MNU-6.MNU, w tym 3.MN, 6.KDX	MN, 1.MNU-6.MNU, w tym 3.MN, 6.KDX	-	X	-	X	Projekt planu nie ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości położonych w terenie 3.MN. Do terenu doprowadzony został publiczny ciąg pieszo-jezdny, który łączy się z działką nr 454/71, która pełnić będzie rolę dojazdu do

				obowiązującego Studium.							poszczególnych, wydzielonych działek. Tym samym, zachowana została obsługa komunikacyjna terenu 3.MN.
5.	4.2	6.07.2023	*	Brak zastosowania rozwiązania umożliwiającego zawrócenie pojazdu	Teren 6.KDX	6.KDX	-	X	-	X	<i>Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie warunków techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych</i> nie ma zastosowania do terenu 6.KDX. Teren ten nie został określony jako droga publiczna w planie, a tym samym nie podlega przepisom rozporządzenia. Plan nie zakazuje wydzielenia z istniejących działek placu do zawracania. Ponadto kontynuacją dojazdu z terenu 6.KDX są działki wydzielone pod pełnienie funkcji dróg wewnętrznych, w tym działka nr 452/71, na której znajduje się istniejący zjazd na DK 46.
6.	4.3	6.07.2023	*	Wprowadzenie doodkreślonej definicji wysokości zabudowy	Tereny przeznaczone pod zabudowę	Tereny przeznaczone pod zabudowę	-	X	-	X	W projekcie planu zastosowano definicję wysokości zabudowy, która odnosi się do „wysokości budynku liczonej w metrach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego”, czyli do par. 6 <i>Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i> . Ustalanie w planie odrębnej definicji zabudowy, sprzecznej z ww. rozporządzeniem było kwestionowane przez sądy administracyjne (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 czerwca 2022 r., sygn. akt II SA/Gd 11/22, wyrok NSA z 28 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 1562/13)
7.	4.4	6.07.2023	*	Zmiana definicji zieleni izolacyjnej w celu lepszej ochrony terenów MN, MNU, MU przed uciążliwościami	Tereny PU, RU, UKS, MN, MNU, MU	Definicja zieleni izolacyjnej, Ustalenia dla terenów PU, RU, UKS, MN, MNU MU	-	X	-	X	Definicję zieleni izolacyjnej uznaje się za wystarczającą. Ponadto wszystkie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej PU i teren obsługi komunikacji wyznaczone UKS wskazane w projekcie planu

											były wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych lub są funkcjami już istniejącymi. Tym samym, wprowadzenie zapisu o zastosowaniu zieleni izolacyjnej jest dodatkowo wprowadzoną przez projekt planu ochroną.
8.	4.5	6.07.2023	*	Sposób określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych w terenach MNU, MU, MW budzi wątpliwości i ogranicza właścicieli nieruchomości w zagospodarowaniu terenu zgodnie z zamierzeniami	Tereny MNU, MU, MW	Ustalenia dla terenów MNU, MU, MW	X	X	X	X	Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych zostały ustalone zgodnie z par. 4 pkt. 7 lit. a) <i>Rozporządzenia w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> , które wskazuje, że w planie określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych oraz w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Tym samym, określenie liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej odnosi się tylko do powierzchni użytkowej o funkcjach usługowych, a nie funkcji mieszkalnej. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez doprecyzowanie typu powierzchni.
9.	4.6	6.07.2023	*	Modyfikacja zapisów planu, tak by możliwa była lokalizacja działalności usługowej także w obiektach wolnostojących, zgodnie z obowiązującym planem	Tereny MN	MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte założenie o wprowadzeniu jednolitego, mieszkaniowego charakteru zabudowy na terenach niezaiwestowanych. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo

											mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
11.	4.8	6.07.2023	*	Ograniczenie geometrii dachów w terenach 4.MNU i 5.MNU do dachów dwuspadowych jest niezasadne i narusza art. 32 Konstytucji RP (o zasadzie równości wobec prawa i zakazie dyskryminacji w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym)	4.MNU, 5.MNU	Ustalenia dla terenów 4.MNU, 5.MNU	-	X	-	X	Ustalenia w zakresie spadków dachów zostały wprowadzone na potrzeby ochrony ładu przestrzennego i ochrony wartości kulturowych, które to wartości uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dla terenów objętych strefą konserwatorską w zakresie dachów wynikają z wytycznych konserwatora zabytków i zostały ustalone w ramach obowiązkowych uzgodnień z konserwatorem zabytków, który dokonuje uzgodnień projektu planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenie geometrii dachów w planie miejscowym należy do ustaleń planu miejscowego, który jest sposobem kształtowania polityki przestrzennej w gminie, co jest jej zadaniem własnym. Tym samym nie można uznać, że ustalenie geometrii dachów w planie było niezgodne z Konstytucją z zasady. W terenach 4.MNU i 5.MNU występuje zabudowa mieszkaniowa o dachach stromych dwuspadowych i ustalenia planu zostały do niej dostosowane.
12.	4.9	6.07.2023	*	Wniosek o niewnoszenie nowych zakazów i nakazów w strefach ochrony konserwatorskiej (które znacząco ingerują w prawo własności) – utrzymanie ustaleń z obecnego planu miejscowego	Strefy ochrony konserwatorskiej	Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej	X	X	X	X	Obowiązujące ustalenia planu miejscowego również ingerują w prawo własności w zakresie zapisów dla stref ochrony konserwatorskiej. Aktualne zapisy projektu planu dla stref ochrony konserwatorskiej są efektem uzgodnień z konserwatorem zabytków,

											dokonanych w ramach obecnej procedury. Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej nie są jednak identyczne z ustaleniami obowiązującego planu – nastąpiło ich uszczegółowienie, tak aby były jednoznaczne i nie budziły wątpliwości interpretacyjnych. Uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w samodzielnych budynkach w strefie ochrony zespołu zabudowy z lat 30. i 40, co było dopuszczone w obowiązującym planie.
13.	4.10	6.07.2023	*	Wykreślenie nakazu ujętego w par. 7 punkt 14 e – stosowania dachówki ceramicznej lub betonowej na dachach w strefie ochrony konserwatorskiej przy ul. Ogrodowej i Topolowej	Strefa ochrony konserwatorskiej przy ul. Topolowej i Ogrodowej	Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej przy ul. Topolowej i Ogrodowej	X	X	X	X	Zapisy w zakresie pokryć dachowych wynikają z uzgodnienia z konserwatorem, którego był to warunek. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez dodanie zapisu, że nakaz zastosowania dachówki nie dotyczy dachów płaskich, definiowanych w planie jako dachy o spadku do 15 stopni.
14.	4.11	6.07.2023	*	Zakwestionowanie zapisu planu ustalającego szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, co pozbawia możliwości zapoznania się z planowaną szerokością dróg	Obszar planu	Ustalenia dla dróg	-	X	-	X	Zaplanowane szerokości dróg przedstawione są na rysunku planu, który stanowi pełnoprawną część planu miejscowego i obrazuje jego ustalenia. Rysunek planu w został sporządzony z podaniem skali opracowania i z naniesioną podziałką liniową co umożliwia odczytanie szerokości dróg, również w wersji elektronicznej udostępnionej na BIP. Dodatkowo w siedzibie urzędu podczas wyłożenia do publicznego wglądu dostępny był rysunek planu wydrukowany w skali. Tym samym brak jest podstaw do postawienia zarzutu o braku możliwości zapoznania się z szerokością dróg. Dodatkowo szerokość dróg na wybranych odcinkach się różni, a wynika to głównie z różnej szerokości istniejących działek

											drogowych.
15.	4.12	6.07.2023	*	Ograniczenie katalogu dopuszczalnych usług do związanych z obsługą klienta w terenach 4.U i 5.U, zgodnie z wymienionymi w piśmie.	4.U 5.U	Ustalenia dla terenów 4.U 5.U	-	X	-	X	Ścisłe ograniczenie katalogu dopuszczonych usług może spowodować niecelowe wykluczenie jakiegoś typu usługi, która niekoniecznie stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich. Dodatkowo obowiązujący plan dopuszczał na obu terenach lokalizację usług, bez wprowadzania ograniczeń, co mogłoby skutkować uwagami właścicieli o ograniczeniu możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (jak w uwadze nr 4.6, 4.7). Równocześnie projekt planu dla tych terenów zakazuje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co ogranicza możliwość lokalizacji uciążliwych przedsięwzięć.
16.	4.13	6.07.2023	*	Ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 5 ustawy o planowaniu dla terenów 1.MN-7.MN na poziomie 0,1%, a dla pozostałych terenów 2%	Tereny zabudowane	Ustalenie wysokości stawki procentowej	-	X	-	X	Gmina jest uprawniona do ustalenia opłaty planistycznej na poziomie nie wyższym niż 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Opłata stanowi dochód gminy, z którego może finansować swoje zadania, w tym budowę dróg i infrastruktury technicznej. Opłata stanowi element prowadzenia polityki przestrzennej.
17.	4.14	6.07.2023	*	Zakwestionowanie prognozy skutków finansowych planu miejscowego z uwagi na brak wykazania ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości	Obszar planu	Zapisy prognozy skutków finansowych	-	X	-	X	Zgodnie z art. 18 ust. 1 uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, a nie w opracowaniach dodatkowych.
18.	4.15	6.07.2023	*	Brak określenia podstawy prawnej w punktach 1-3 uzasadnienia. Uzasadnienie zostało przygotowane z błędami merytorycznymi i nieprofesjonalnie.	-	Zapisy uzasadnienia do uchwały	-	X	-	X	Zgodnie z art. 18 ust. 1 uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uzasadnienie do uchwały nie zawiera ustaleń planu, tym samym nie podlega składaniu uwag. Równocześnie w piśmie

											nie wskazano dokładnie błędów merytorycznych, co powoduje brak możliwości odniesienia się do uwagi. W tekście poprawiono określenie podstawy prawnej.
19.	4.16	6.07.2023	*	Projektowane zmiany prowadzą do instrumentalnego ograniczenia uprawnień związanych z prawem własności nieruchomości i naruszają przepisy art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z. art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Obszar planu	Ustalenia planu	-	X	-	X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym władztwo planistyczne gminy zezwala na kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności, co zapisane jest w art. 6 ust. 1 ustawy.
20.	5.1.	6.07.2023	*	Rozwiązania projektu planu nadmiernie ograniczają możliwości racjonalnego zagospodarowania poprzez wprowadzoną korektę układu drogowego. Sposób zaprojektowania drogi na działce znajduje się w kolizji z ujawnionymi zamierzeniami właścicieli dotyczącymi zagospodarowania działki. Wniosek o korektę przebiegu drogi KDD tak, by biegła ona przez środek działki.	236/72	3.MN 6.KDX	-	X	-	X	Rozwiązanie to nie ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania działki. Zmiana układu drogowego nie wpływa na możliwość wydzielienia drogi wewnętrznej biegnącej przez środek działki. Działka w dalszym ciągu posiada dostęp do drogi publicznej – nie został on utracony w wyniku ustaleń projektu planu.
21.	5.2.	6.07.2023	*	Brak zgody na usunięcie drogi o charakterze publicznym. Usunięcie znacznej części drogi o charakterze publicznym będzie skutkowało wnioskiem o odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości przez Gminę zgodnie z art. 36 pkt. 1. Pozostawienie niewielkiego fragmentu drogi (6.KDX) nie jest satysfakcjonujące. Brak zgody na przeniesienie realizacji zadań gminy na właścicieli nieruchomości, na których miałyby być zlokalizowane drogi wewnętrzne.	236/72	3.MN 6.KDX	-	X	-	X	Zgodnie z art. 36 ust. 1, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Zmiana polegająca na korekcie układu drogowego, w tym skrócenia drogi nie powoduje, że korzystanie z

											nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Działka nr 236/72 w dalszym ciągu posiada dostęp do drogi publicznej, możliwe jest również dokonanie podziału działki z wyznaczeniem drogi wewnętrznej przez działki.
22.	5.3.	6.07.2023	*	Brak zastosowania rozwiązania umożliwiającego zawrótce pojazdu	Teren 6.KDX	6.KDX	-	X	-	X	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie warunków techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych nie ma zastosowania do terenu 6.KDX. Teren ten nie został określony jako droga publiczna w planie, a tym samym nie podlega przepisom rozporządzenia. Plan nie zakazuje wydzielania z istniejących działek placu do zawracania. Ponadto kontynuacją dojazdu z terenu 6.KDX są działki wydzielone pod pełnienie funkcji dróg wewnętrznych, w tym działka nr 452/71, na której znajduje się istniejący zjazd na DK 46.
23.	5.4.	6.07.2023	*	Usunięcie zapisu par. 13 pkt. 4 projektu planu ustalającego minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 6,0 m	Obszar planu	Ustalenia dla dróg wewnętrznych	-	X	-	X	Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 minimalna szerokość drogi wewnętrznej, stanowiącej dojazd do działek budowlanych stanowi 5 m. Zaproponowana w planie minimalna szerokość m wynika z założenia polepszenia warunków dojazdu i dojścia do działek budowlanych.
24.	5.5.	6.07.2023	*	Sposób określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych w terenach MNU, MU, MW budzi wątpliwości i ogranicza właścicieli nieruchomości w zagospodarowaniu terenu zgodnie z zamierzeniami	Tereny MNU, MU, MW	Ustalenia dla terenów MNU, MU, MW	X	X	X	X	Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych zostały ustalone zgodnie z par. 4 pkt. 7 lit. a) <i>Rozporządzenia w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> , które wskazuje, że w planie określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do

											liczby lokali mieszkalnych oraz w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Tym samym, określenie liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej odnosi się tylko do powierzchni użytkowej o funkcjach usługowych, a nie funkcji mieszkalnej. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez doprecyzowanie typu powierzchni.
25.	5.6.	6.07.2023	*	Modyfikacja zapisów planu, tak by możliwa była lokalizacja działalności usługowej także w obiektach wolnostojących, zgodnie z obowiązującym planem	Teren 3.MN w tym działka nr 236/72	3.MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte założenie o wprowadzeniu jednolitego, mieszkaniowego charakteru zabudowy na terenach niezaiwestowanych. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
27.	5.8.	6.07.2023	*	Ograniczenie geometrii dachów w terenach 4.MNU i 5.MNU do dachów dwuspadowych jest niezasadne i narusza art. 32 Konstytucji RP (o zasadzie równości wobec prawa i zakazie dyskryminacji w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym)	4.MNU, 5.MNU	Ustalenia dla terenów 4.MNU, 5.MNU	-	X	-	X	Ustalenia w zakresie spadków dachów zostały wprowadzone na potrzeby ochrony ładu przestrzennego i ochrony wartości kulturowych, które to wartości uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dla terenów objętych strefą konserwatorską w zakresie dachów wynikają z wytycznych konserwatora zabytków i zostały

											ustalone w ramach obowiązkowych uzgodnień z konserwatorem zabytków, który dokonuje uzgodnień projektu planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenie geometrii dachów w planie miejscowym należy do ustaleń planu miejscowego, który jest sposobem kształtowania polityki przestrzennej w gminie, co jest jej zadaniem własnym. Tym samym nie można uznać, że ustalenie geometrii dachów w planie jest niezgodne z Konstytucją z zasady. W terenach 4.MNU i 5.MNU występuje zabudowa mieszkaniowa o dachach stromych dwuspadowych i ustalenia planu zostały do niej dostosowane.
28.	5.9.	6.07.2023	*	Zakwestionowanie zapisu planu ustalającego szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, co pozbawia możliwości zapoznania się z planowaną szerokością dróg	Tereny 1.KDL – 6.KDL	Ustalenia dla dróg 1.KDL – 6.KDL	-	X	-	X	Zaplanowane szerokości dróg przedstawione są na rysunku planu, który stanowi pełnoprawną część planu miejscowego i obrazuje jego ustalenia. Rysunek planu w został sporządzony z podaniem skali opracowania i z naniesioną podziałką liniową co umożliwia odczytanie szerokości dróg, również w wersji elektronicznej udostępnionej na BIP. Dodatkowo w siedzibie urzędu podczas wyłożenia do publicznego wglądu dostępny był rysunek planu wydrukowany w skali. Tym samym brak jest podstaw do postawienia zarzutu o braku możliwości zapoznania się z szerokością dróg. Dodatkowo szerokość dróg na wybranych odcinkach się różni, a wynika to głównie z różnej szerokości istniejących działek drogowych.
29.	5.10.	6.07.2023	*	Ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.	Tereny zabudowane	Ustalenie wysokości stawki procentowej	-	X	-	X	Gmina jest uprawniona do ustalenia opłaty planistycznej na poziomie nie wyższym niż 30%

				36 ust. 5 ustawy o planowaniu dla terenów 1.MN-7.MN na poziomie 0,1%, a dla pozostałych terenów 2%							wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Opłata stanowi dochód gminy, z którego może finansować swoje zadania, w tym budowę dróg i infrastruktury technicznej. Opłata stanowi element prowadzenia polityki przestrzennej.
30.	5.11.	6.07.2023	*	Zakwestionowanie prognozy skutków finansowych planu miejscowego z uwagi na brak wykazania ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości	-	Zapisy prognozy skutków finansowych	-	X	-	X	Zgodnie z art. 18 ust. 1 uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, a nie w opracowaniach dodatkowych.
31.	5.12.	6.07.2023	*	Wniosek o niewnoszenie nowych zakazów i nakazów w strefach ochrony konserwatorskiej (które znacząco ingerują w prawo własności) – utrzymanie ustaleń z obecnego planu miejscowego	Strefy ochrony konserwatorskiej	Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej	X	X	X	X	Obowiązujące ustalenia planu miejscowego również ingerują w prawo własności w zakresie zapisów dla stref ochrony konserwatorskiej. Aktualne zapisy projektu planu dla stref ochrony konserwatorskiej są efektem uzgodnień z konserwatorem zabytków, dokonanych w ramach obecnej procedury. Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej nie są jednak identyczne z ustaleniami obowiązującego planu – nastąpiło ich uszczegółowienie, tak aby były jednoznaczne i nie budziły wątpliwości interpretacyjnych. Uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w samodzielnych budynkach w strefie ochrony zespołu zabudowy z lat 30. i 40, co było dopuszczone w obowiązującym planie.
32.	5.13	6.07.2023	*	Projektowane zmiany prowadzą do instrumentalnego ograniczenia uprawnień związanych z prawem własności nieruchomości i naruszają przepisy art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Obszar planu	Ustalenia planu	-	X	-	X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym władztwo planistyczne gminy zezwala na kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności, co zapisane jest w art. 6 ust. 1 ustawy.

33.	6.1.	6.07.2023	*	Rozwiązania projektu planu nadmiernie ograniczają możliwości racjonalnego zagospodarowania poprzez wprowadzoną korektę układu drogowego. Sposób zaprojektowania drogi na działce znajduje się w kolizji z ujawnionymi zamierzeniami właścicieli dotyczącymi zagospodarowania działki. Wniosek o korektę przebiegu drogi KDD tak, by biegła ona przez środek działki.	236/72	3.MN 6.KDX	-	X	-	X	Rozwiązanie to nie ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania działki. Zmiana układu drogowego nie wpływa na możliwość wydzielania drogi wewnętrznej biegnącej przez środek działki. Działka w dalszym ciągu posiada dostęp do drogi publicznej – nie został on utracony w wyniku ustaleń projektu planu.
34.	6.2.	6.07.2023	*	Brak zgody na usunięcie drogi o charakterze publicznym. Usunięcie znacznej części drogi o charakterze publicznym będzie skutkowało wnioskiem o odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości przez Gminę zgodnie z art. 36 pkt. 1. Pozostawienie niewielkiego fragmentu drogi (6.KDX) nie jest satysfakcjonujące. Brak zgody na przeniesienie realizacji zadań gminy na właścicieli nieruchomości, na których miałyby być zlokalizowane drogi wewnętrzne.	236/72	3.MN 6.KDX	-	X	-	X	Zgodnie z art. 36 ust. 1, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Zmiana polegająca na korekcie układu drogowego, w tym skrócenia drogi nie powoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Działka nr 236/72 w dalszym ciągu posiada dostęp do drogi publicznej, możliwe jest również dokonanie podziału działki z wyznaczeniem drogi wewnętrznej przez działki.
35.	6.3.	6.07.2023	*	Brak zastosowania rozwiązania umożliwiającego zawrócenie pojazdu	Teren 6.KDX	6.KDX	-	X	-	X	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie warunków techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych

											nie ma zastosowania do terenu 6.KDX. Teren ten nie został określony jako droga publiczna w planie, a tym samym nie podlega przepisom rozporządzenia. Plan nie zakazuje wydzielenia z istniejących działek placu do zawracania. Ponadto kontynuacją dojazdu z terenu 6.KDX są działki wydzielone pod pełnienie funkcji dróg wewnętrznych, w tym działka nr 452/71, na której znajduje się istniejący zjazd na DK 46.
36.	6.4.	6.07.2023	*	Usunięcie zapisu par. 13 pkt. 4 projektu planu ustalającego minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 6,0 m	Obszar planu	Ustalenia dla dróg wewnętrznych	-	X	-	X	Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 minimalna szerokość drogi wewnętrznej, stanowiącej dojazd do działek budowlanych stanowi 5 m. Zaproponowana w planie minimalna szerokość 6 m wynika z założenia polepszenia warunków dojazdu i dojścia do działek budowlanych.
37.	6.5.	6.07.2023	*	Sposób określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych w terenach MNU, MU, MW budzi wątpliwości i ogranicza właścicieli nieruchomości w zagospodarowaniu terenu zgodnie z zamierzeniami	Tereny MNU, MU, MW	Ustalenia dla terenów MNU, MU, MW	X	X	X	X	Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych zostały ustalone zgodnie z par. 4 pkt. 7 lit. a) <i>Rozporządzenia w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> , które wskazuje, że w planie określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych oraz w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Tym samym, określenie liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej odnosi się tylko do powierzchni użytkowej o funkcjach usługowych, a nie funkcji mieszkalnej. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez doprecyzowanie typu powierzchni.

38.	6.6.	6.07.2023	*	Modyfikacja zapisów planu, tak by możliwa była lokalizacja działalności usługowej także w obiektach wolnostojących, zgodnie z obowiązującym planem	Teren 3.MN, w tym działka 236/72	3.MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte założenie o wprowadzeniu jednolitego, mieszkaniowego charakteru zabudowy na terenach niezaiwestowanych. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
40.	6.8.	6.07.2023	*	Ograniczenie geometrii dachów w terenach 4.MNU i 5.MNU do dachów dwuspadowych jest niezasadne i narusza art. 32 Konstytucji RP (o zasadzie równości wobec prawa i zakazie dyskryminacji w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym)	4.MNU, 5.MNU	Ustalenia dla terenów 4.MNU, 5.MNU	-	X	-	X	Ustalenia w zakresie spadków dachów zostały wprowadzone na potrzeby ochrony ładu przestrzennego i ochrony wartości kulturowych, które to wartości uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dla terenów objętych strefą konserwatorską w zakresie dachów wynikają z wytycznych konserwatora zabytków i zostały ustalone w ramach obowiązkowych uzgodnień z konserwatorem zabytków, który dokonuje uzgodnień projektu planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenie geometrii dachów w planie miejscowym należy do ustaleń planu miejscowego, który jest sposobem kształtowania polityki przestrzennej w gminie, co jest jej zadaniem własnym. Tym samym nie można uznać, że ustalenie geometrii dachów w

											planie jest niezgodne z Konstytucją z zasady. W terenach 4.MNU i 5.MNU występuje zabudowa mieszkaniowa o dachach stromych dwuspadowych i ustalenia planu zostały do niej dostosowane.
41.	6.9.	6.07.2023	*	Zakwestionowanie zapisu planu ustalającego szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, co pozbawia możliwości zapoznania się z planowaną szerokością dróg	Tereny 1.KDL – 6.KDL	Ustalenia dla dróg 1.KDL – 6.KDL	-	X	-	X	Zaplanowane szerokości dróg przedstawione są na rysunku planu, który stanowi pełnoprawną część planu miejscowego i obrazuje jego ustalenia. Rysunek planu w został sporządzony z podaniem skali opracowania i z naniesioną podziałką liniową co umożliwia odczytanie szerokości dróg, również w wersji elektronicznej udostępnionej na BIP. Dodatkowo w siedzibie urzędu podczas wyłożenia do publicznego wglądu dostępny był rysunek planu wydrukowany w skali. Tym samym brak jest podstaw do postawienia zarzutu o braku możliwości zapoznania się z szerokością dróg. Dodatkowo szerokość dróg na wybranych odcinkach się różni, a wynika to głównie z różnej szerokości istniejących działek drogowych.
42.	6.10.	6.07.2023	*	Ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 5 ustawy o planowaniu dla terenów 1.MN-7.MN na poziomie 0,1%, a dla pozostałych terenów 1%	Tereny zabudowane	Ustalenie wysokości stawki procentowej	-	X	-	X	Gmina jest uprawniona do ustalenia opłaty planistycznej na poziomie nie wyższym niż 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Opłata stanowi dochód gminy, z którego może finansować swoje zadania, w tym budowę dróg i infrastruktury technicznej. Opłata stanowi element prowadzenia polityki przestrzennej.
43	6.11.	6.07.2023	*	Zakwestionowanie prognozy skutków finansowych planu miejscowego z uwagi na brak wykazania ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości	-	Zapisy prognozy skutków finansowych	-	X	-	X	Zgodnie z art. 18 ust. 1 uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, a nie w opracowaniach dodatkowych.

44.	6.12.	6.07.2023	*	Wniosek o niewnoszenie nowych zakazów i nakazów w strefach ochrony konserwatorskiej (które znacząco ingerują w prawo własności) – utrzymanie ustaleń z obecnego planu miejscowego	Strefy ochrony konserwatorskiej	Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej	X	X	X	X	Obowiązujące ustalenia planu miejscowego również ingerują w prawo własności w zakresie zapisów dla stref ochrony konserwatorskiej. Aktualne zapisy projektu planu dla stref ochrony konserwatorskiej są efektem uzgodnień z konserwatorem zabytków, dokonanych w ramach obecnej procedury. Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej nie są jednak identyczne z ustaleniami obowiązującego planu – nastąpiło ich uszczegółowienie, tak aby były jednoznaczne i nie budziły wątpliwości interpretacyjnych. Uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w samodzielnych budynkach w strefie ochrony zespołu zabudowy z lat 30. i 40, co było dopuszczone w obowiązującym planie.
45.	6.13	6.07.2023	*	Projektowane zmiany prowadzą do instrumentalnego ograniczenia uprawnień związanych z prawem własności nieruchomości i naruszają przepisy art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z. art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Obszar planu	Ustalenia planu	-	X	-	X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym władztwo planistyczne gminy zezwala na kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności, co zapisane jest w art. 6 ust. 1 ustawy.
46.	7.1.	6.07.2023	*	Rozwiązania projektu planu nadmiernie ograniczają możliwości racjonalnego zagospodarowania poprzez wprowadzoną korektę układu drogowego. Sposób zaprojektowania drogi na działce znajduje się w kolizji z ujawnionymi zamierzeniami właścicieli dotyczącymi zagospodarowania działki. Wniosek o korektę przebiegu drogi KDD tak, by biegła ona przez środek działki.	Tereny MN, 1.MNU-6.MNU, w tym 3.MN, 6.KDX Działka nr 236/72	MN, 1.MNU-6.MNU, w tym 3.MN, 6.KDX	-	X	-	X	Rozwiązanie to nie ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania 3.MN. Zmiana układu drogowego nie wpływa na możliwość wydzielania drogi wewnętrznej biegnącej przez środek działki. Zgodnie z art. 36 ust. 1, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym

											przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Zmiana polegająca na korekcie układu drogowego, w tym skrócenia drogi nie powoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Działka nr 236/72 w dalszym ciągu posiada dostęp do drogi publicznej, możliwe jest również dokonanie podziału działki z wyznaczeniem drogi wewnętrznej przez działki.
47.	7.2.	6.07.2023	*	Brak zastosowania rozwiązania umożliwiającego zawrócenie pojazdu	Teren 6.KDX	6.KDX	-	X	-	X	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie warunków techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych nie ma zastosowania do terenu 6.KDX. Teren ten nie został określony jako droga publiczna w planie, a tym samym nie podlega przepisom rozporządzenia. Plan nie zakazuje wydzielenia z istniejących działek placu do zawracania. Ponadto kontynuacją dojazdu z terenu 6.KDX są działki wydzielone pod pełnienie funkcji dróg wewnętrznych, w tym działka nr 452/71, na której znajduje się istniejący zjazd na DK 46.
48.	7.3.	6.07.2023	*	Zakwestionowanie definicji powierzchni zabudowy, która w istocie stanowi definicję „wskaźnika powierzchni zabudowy” (przy zastosowaniu stosunku	Obszar planu	Definicja powierzchni zabudowy	-	X	-	X	Definicja powierzchni zabudowy jest skonstruowana jako stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, co wynika z wymogu określenia takiego parametru w

				procentowego), z kolei „powierzchnia zabudowy” jest mierzona w metrach. Wniosek o korektę definicji.							planie na podstawie art. 4 ust 6 Rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587 z dnia 2003.09.19).: Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: (...) 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;
49.	7.4.	6.07.2023	*	Wprowadzenie doodkreślonej definicji wysokości zabudowy	Tereny przeznaczone pod zabudowę	Tereny przeznaczone pod zabudowę	-	X	-	X	W projekcie planu zastosowano definicję wysokości zabudowy, która odnosi się do „wysokości budynku liczonej w metrach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego”, czyli do par. 6 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ustalenie w planie odrębnej definicji zabudowy, sprzecznej z ww. rozporządzeniem było kwestionowane przez sądy administracyjne (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 czerwca 2022 r., sygn. akt II SA/Gd 11/22, wyrok NSA z 28 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 1562/13)
50.	7.5.	6.07.2023	*	Zmiana definicji zieleni izolacyjnej w celu lepszej ochrony terenów MN, MNU, MU przed uciążliwościami	Tereny PU, RU, UKS, MN, MNU, MU	Definicja zieleni izolacyjnej, Ustalenia dla terenów PU, RU,	-	X	-	X	Definicję zieleni izolacyjnej uznaje się za wystarczającą. Ponadto wszystkie tereny zabudowy produkcyjno-

						UKS, MN, MNU MU					usługowej PU i teren obsługi komunikacji wyznaczone UKS wskazane w projekcie planu były wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych lub są funkcjami już istniejącymi. Tym samym, wprowadzenie zapisu o zastosowaniu zieleni izolacyjnej jest dodatkowo wprowadzoną przez projekt planu ochroną.
51.	7.6.	6.07.2023	*	Usunięcie zapisu par. 13 pkt. 4 projektu planu ustalającego minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 6,0 m	Obszar planu	Ustalenia dla dróg wewnętrznych	-	X	-	X	Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 minimalna szerokość drogi wewnętrznej, stanowiącej dojazd do działek budowlanych stanowi 5 m. Zaproponowana w planie minimalna szerokość 6 m wynika z założenia polepszenia warunków dojazdu i dojścia do działek budowlanych.
52.	7.7.	6.07.2023	*	Sposób określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych w terenach MNU, MU, MW budzi wątpliwości i ogranicza właścicieli nieruchomości w zagospodarowaniu terenu zgodnie z zamierzeniami	Tereny MNU, MU, MW	Ustalenia dla terenów MNU, MU, MW	X	X	X	X	Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych zostały ustalone zgodnie z par. 4 pkt. 7 lit. a) <i>Rozporządzenia w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> , które wskazuje, że w planie określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych oraz w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Tym samym, określenie liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej odnosi się tylko do powierzchni użytkowej o funkcjach usługowych, a nie funkcji mieszkalnej. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez doprecyzowanie typu powierzchni.
53.	7.8.	6.07.2023	*	Modyfikacja zapisów planu, tak by możliwa była lokalizacja działalności usługowej także w obiektach wolnostojących, zgodnie z	181/72 236/72	3.MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte założenie o wprowadzeniu jednolitego, mieszkaniowego charakteru zabudowy na terenach

				obowiązującym planem							niezaiwestowanych. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
55.	7.10.	6.07.2023	*	Ograniczenie geometrii dachów w terenach 4.MNU i 5.MNU do dachów dwuspadowych jest niezasadne i narusza art. 32 Konstytucji RP (o zasadzie równości wobec prawa i zakazie dyskryminacji w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym)	4.MNU, 5.MNU	Ustalenia dla terenów 4.MNU, 5.MNU	-	X	-	X	Ustalenia w zakresie spadków dachów zostały wprowadzone na potrzeby ochrony ładu przestrzennego i ochrony wartości kulturowych, które to wartości uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dla terenów objętych strefą konserwatorską w zakresie dachów wynikają z wytycznych konserwatora zabytków i zostały ustalone w ramach obowiązkowych uzgodnień z konserwatorem zabytków, który dokonuje uzgodnień projektu planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenie geometrii dachów w planie miejscowym należy do ustaleń planu miejscowego, który jest sposobem kształtowania polityki przestrzennej w gminie, co jest jej zadaniem własnym. Tym samym nie można uznać, że ustalenie geometrii dachów w planie było niezgodne z Konstytucją z zasady. W terenach 4.MNU i 5.MNU występuje zabudowa mieszkaniowa o dachach

											stromych dwuspadowych i ustalenia planu zostały do niej dostosowane.
56.	7.11.	6.07.2023	*	Wniosek o niewnoszenie nowych zakazów i nakazów w strefach ochrony konserwatorskiej (które znacząco ingerują w prawo własności) – utrzymanie ustaleń z obecnego planu miejscowego	Strefy ochrony konserwatorskiej	Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej	X	X	X	X	Obowiązujące ustalenia planu miejscowego również ingerują w prawo własności w zakresie zapisów dla stref ochrony konserwatorskiej. Aktualne zapisy projektu planu dla stref ochrony konserwatorskiej są efektem uzgodnień z konserwatorem zabytków, dokonanych w ramach obecnej procedury. Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej nie są jednak identyczne z ustaleniami obowiązującego planu – nastąpiło ich uszczegółowienie, tak aby były jednoznaczne i nie budziły wątpliwości interpretacyjnych. Uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w samodzielnych budynkach w strefie ochrony zespołu zabudowy z lat 30. i 40, co było dopuszczone w obowiązującym planie.
57.	7.12.	6.07.2023	*	Wykreślenie nakazu ujętego w par. 7 punkt 14 e – stosowania dachówki ceramicznej lub betonowej na dachach w strefie ochrony konserwatorskiej przy ul. Ogrodowej i Topolowej	Strefa ochrony konserwatorskiej przy ul. Topolowej i Ogrodowej	Ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej przy ul. Topolowej i Ogrodowej	X	X	X	X	Zapisy w zakresie pokryć dachowych wynikają z uzgodnienia z konserwatorem, którego był to warunek. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez dodanie zapisu, że nakaz zastosowania dachówki nie dotyczy dachów płaskich, definiowanych w planie jako dachy o spadku do 15 stopni.
58.	7.13.	6.07.2023	*	Zakwestionowanie zapisu planu ustalającego szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, co pozbawia możliwości zapoznania się z planowaną szerokością dróg	Tereny 1.KDL – 6.KDL	Ustalenia dla dróg 1.KDL – 6.KDL	-	X	-	X	Zaplanowane szerokości dróg przedstawione są na rysunku planu, który stanowi pełnoprawną część planu miejscowego i obrazuje jego ustalenia. Rysunek planu w został sporządzony z podaniem skali opracowania i z naniesioną podziałką liniową co umożliwia odczytanie szerokości dróg, również w wersji elektronicznej udostępnionej na BIP.

											Dodatkowo w siedzibie urzędu podczas wyłożenia do publicznego wglądu dostępny był rysunek planu wydrukowany w skali. Tym samym brak jest podstaw do postawienia zarzutu o braku możliwości zapoznania się z szerokością dróg. Dodatkowo szerokość dróg na wybranych odcinkach się różni, a wynika to głównie z różnej szerokości istniejących działek drogowych.
59.	7.14.	6.07.2023	*	Ograniczenie katalogu dopuszczalnych usług do związanych z obsługą klienta w terenach 4.U i 5.U, zgodnie z wymienionymi w piśmie.	4.U 5.U	Ustalenia dla terenów 4.U 5.U	-	X	-	X	Ścisłe ograniczenie katalogu dopuszczonych usług może spowodować niecelowe wykluczenie jakiegoś typu usługi, która niekoniecznie stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich. Dodatkowo obowiązujący plan dopuszczał na obu terenach lokalizację usług, bez wprowadzania ograniczeń, co mogłoby skutkować uwagami właścicieli o ograniczeniu możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (jak w uwadze nr 7.8, 7.9). Równocześnie projekt planu dla tych terenów zakazuje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co ogranicza możliwość lokalizacji uciążliwych przedsięwzięć.
60.	7.15.	6.07.2023	*	Ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 5 ustawy o planowaniu dla terenów 1.MN-7.MN na poziomie 0,1%, a dla pozostałych terenów 10%	Tereny zabudowane	Ustalenie wysokości stawki procentowej	-	X	-	X	Gmina jest uprawniona do ustalenia opłaty planistycznej na poziomie nie wyższym niż 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Opłata stanowi dochód gminy, z którego może finansować swoje zadania, w tym budowę dróg i infrastruktury technicznej. Opłata stanowi element prowadzenia polityki przestrzennej.
61.	7.16.	6.07.2023	*	Zakwestionowanie prognozy skutków finansowych planu	-	Zapisy prognozy oddziaływania na	-	X	-	X	Zgodnie z art. 18 ust. 1 uwagi do projektu planu może wnieść

				miejscowego z uwagi na brak wykazania ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości		środowisko					każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, a nie w opracowaniach dodatkowych.
62.	7.17.	6.07.2023	*	Brak określenia podstawy prawnej w punktach 1-3 uzasadnienia. Uzasadnienie zostało przygotowane z błędami merytorycznymi i nieprofesjonalnie.	-	Zapisy uzasadnienia do uchwały	-	X	-	X	Zgodnie z art. 18 ust. 1 uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uzasadnienie do uchwały nie zawiera ustaleń planu, tym samym nie podlega składaniu uwag. Równocześnie w piśmie nie wskazano dokładnie błędów merytorycznych, co powoduje brak możliwości odniesienia się do uwagi. W tekście poprawiono określenie podstawy prawnej.
63.	7.18	6.07.2023	*	Określenie maksymalnej mocy urządzeń wytwarzających energię	Teren 1.US	Ustalenia w zakresie fotowoltaiki	-	X	-	X	W terenie 1.US dopuszcza się zabudowę systemami fotowoltaicznymi, których moc przekracza 100 kW. Jest to przeznaczenie dopuszczone, które nie musi zostać zrealizowane. Plan miejscowy określa ramy realizacji zabudowy i zagospodarowania na działce w dłuższej perspektywie, w związku dopuszczenie realizacji instalacji OZE może okazać się przydatne np. na potrzeby zabudowy usług sportu, która mogłaby powstać w tym miejscu.
64.	7.19	6.07.2023	*	Projektowane zmiany prowadzą do instrumentalnego ograniczenia uprawnień związanych z prawem własności nieruchomości i naruszają przepisy art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z. art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Obszar planu	Ustalenia planu	-	X	-	X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym władztwo planistyczne gminy zezwala na kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności, co zapisane jest w art. 6 ust. 1 ustawy.
65.	8.	6.07.2023	*	Zmiana przeznaczenia działki z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługami MNU	174/85	1.MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte w projekcie planu założenie, że w nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się jedynie usługi w ramach części powierzchni budynku mieszkalnego, zgodnie z

											przepisami prawa budowlanego. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
66.	9.	6.07.2023	*	Umożliwienie lokalizacji zabudowy do 70% powierzchni działki z uwagi na już istniejącą zabudowę na działkach 19,26,27, które są zabudowane w większym stopniu niż przewidziano w projekcie planu (maksymalna powierzchnia zabudowy 40%). Dodatkowo budowa budynku produkcyjnego o pow. 3060 m2 wyczerpie możliwość lokalizacji dalszej zabudowy.	18,19,26,27, 30,36	2.RU	-	X	-	X	W analizie nieruchomości wynika, że wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalonej na poziomie 40% nie jest przekroczony oraz nie będzie po realizacji wskazanego obiektu. Powierzchnia istniejącej zabudowy na działkach nr 18,19,26 i 27 stanowi 22% powierzchni działek. Powierzchnia zabudowy określona w planie została zdefiniowana w tekście uchwały jako „procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce budowlanej w powierzchni tej działki”. Nie jest to więc powierzchnia zabudowy, zdefiniowana w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, która określa powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy została dobrana do

											typu przeznaczenia i charakteru terenu. Udział powierzchni zabudowy w powierzchni nieruchomości działki przekraczający 40-50% charakteryzuje obszary gęsto zabudowane, typowe dla miast. Zwiększenie powierzchni dostępnej pod zabudowę wiązałoby się ze zmniejszeniem zachowanej powierzchni biologicznie czynnej.
68.	10.2.	6.07.2023	*	Zmiana definicji „powierzchni zabudowy”, zgodnie z terminem prawnym, jakim jest Polska Norma PN-ISO 9836. Plan miejscowy stanowi wymóg podania powierzchni zabudowy jako %, co powoduje kompletną niespójność części tekstowej prawa budowlanego.	Obszar planu	Definicja powierzchni zabudowy	-	X	-	X	Definicja powierzchni zabudowy jest skonstruowana jako stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, co wynika z wymogu określenia takiego parametru w planie na podstawie art. 4 ust 6 Rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587 z dnia 2003.09.19).: „Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: (...) 6) ustalenia dotyczące

											parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości <u>powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu</u> , w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;”
70.	10.4	6.07.2023	*	Uwaga dotycząca wątpliwości co do definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy w zakresie użycia słów: fasada, ściana, ryzalit, podcienia.	Obszar planu	Definicja linii zabudowy	X	X	X	X	Prawo budowlane i ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiuje nieprzekraczalnej linii zabudowy, stąd została ona ustalona indywidualnie w projekcie planu. Wskazana wątpliwość dotycząca równoczesnego użycia w definicji nieprzekraczalnej zabudowy słów fasada i ściana jest uzasadnione tym, że nie są to słowa jednoznaczne – fasada może być wysunięta przed ścianę budynku. Uwaga została uwzględniona poprzez wykreślenie z definicji słowa „podcienia”.
71.	10.5	6.07.2023	*	Ujednolicenie terminów w zakresie miejsc do parkowania (zamiast miejsca postojowe, stanowiska postojowe)	Obszar planu	Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych	-	X	-	X	W treści planu znajduje się definicja miejsc postojowych: ”należy przez to rozumieć, miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jednopoziomowe”. Definicja została zastosowana w celu ujęcia wszystkich form parkowania pojazdu. Ponadto prawo budowlane również posługuje się różnymi pojęciami „postojowe” i „parkingowe”, a Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

											usytuowanie zawiera z kolei definicję parkingu: „należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują”.
72.	10.6	6.07.2023	*	Literalne wskazanie przepisów przywołanych w par. 6 ust. 5, szczególnie tych dotyczących pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznej średniego napięcia	Obszar planu	Par. 6 ust.5	-	X	-	X	Plan miejscowy nie jest dokumentem informacyjnym na temat przepisów prawnych znajdujących się w innych aktach.
73.	10.7.	6.07.2023	*	Zmiana przepisu dotyczącego odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej	Obszar planu	Par. 12 pkt 1 lit. e	-	X	-	X	Plan ustala nakaz przyłączenia do kanalizacji sanitarnej ,z równoczesnym uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, czyli art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach stanowiącego, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przepis ten przewiduje nadto, że przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Zapisany w planie nakaz przyłączenia do

											projektowanej kanalizacji dotyczy tej, która powstanie do czasu realizacji inwestycji wymagającej podłączenia do niej.
74.	10.8.	6.07.2023	*	Zmiana nazwy aktów prawnych zaczynających się od „prawo”, „kodeks” na dużą literę	Obszar planu	-	-	X	-	X	Pisownia jest zależna od znaczenia: jeśli kodeks pracy rozumiemy jako zbiór aktów prawnych, powinniśmy zastosować zapis małą literą, jeśli mamy na myśli tytuł aktu prawnego – wielką. Tutaj mowa o zbiorze aktów prawnych.
75.	10.9.	6.07.2023	*	Usunięcie sprzecznych zapisów par. 5 pkt. 3 i pkt. 4 lit. b dotyczących odbudowy	Obszar planu	zapisów par. 5 pkt. 3 i pkt. 4 lit. b	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona poprzez przeredagowanie zapisu w ten sposób, by uczynić konieczność łącznego rozumienia zapisów par. 5 pkt. 3 i 4. Zapisy nie są sprzeczne z sobą, a należy je rozumieć łącznie.
76.	11.	7.07.2023	*	Pozostawienie drogi wewnętrznej KD-W - równoległa do DK46 (która istnieje i ułatwia dojazd do działek oraz zapewnia bezpieczeństwo rolników i osób tam zamieszkujących)	272/56	3.MNU	-	X	-	X	Plan nie zakazuje wydzielania dróg wewnętrznych przez właścicieli nieruchomości.
77.	12.	7.07.2023	*	Pozostawienie drogi wewnętrznej KD-W - równoległa do DK46 (która jest niezbędna do dojazdu działek od tyłu.)	431/59	3.MNU 5.R	-	X	-	X	Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – DK 46. Plan nie zakazuje wydzielania dróg wewnętrznych przez właścicieli nieruchomości.
78.	13	7.07.2023	*	Pozostawienie drogi wewnętrznej KD-W - równoległa do DK46 (która ułatwi dojazd do planowanej hali magazynowej. Droga ta stanowi jedyną możliwość dojazdu do innej działki składającego uwagę, która nie ma możliwości zjazdu z DK 46)	39	3.MNU 5.R	-	X	-	X	Dojazd do działki jest możliwy poprzez działkę składającego uwagę. Plan nie zakazuje wydzielania dróg wewnętrznych przez właścicieli nieruchomości.
79.	14.1	7.07.2023	*	Sprzeciw przeciwko umożliwieniu lokalizacji farmy fotowoltaicznej na boisku szkolnym oraz wprowadzenie minimalnej odległości 100 m od zabudowy mieszkalnej	Obszar planu	Ustalenia dla fotowoltaiki	-	X	-	X	Brak możliwości wprowadzenia zapisu o wymaganej odległości dla farm, gdyż ustawa wymaga dokładnego wskazania obszarów rozmieszczenia farm fotowoltaicznych. W terenie 1.US dopuszcza się zabudowę systemami

											fotowoltaicznymi, których moc przekracza 100 kW. Jest to przeznaczenie dopuszczone, które nie musi zostać zrealizowane. Plan miejscowy określa ramy realizacji zabudowy i zagospodarowania na działce w dłuższej perspektywie, w związku dopuszczenie realizacji instalacji OZE może okazać się przydatne np. na potrzeby zabudowy usług sportu, która mogłaby powstać w tym miejscu.
80.	14.2	7.07.2023	*	Wyłączenie nieruchomości ze strefy konserwatorskiej	172/69	1.MU	-	X	-	X	W obowiązującym planie działka również znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Pomniejszenie strefy mogłoby skutkować brakiem otrzymania uzgodnienia z konserwatorem zabytków.
81.	15.	7.07.2023	*	Zmiana dopuszczenia przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na mogące zawsze znacząco oddziaływać.	89/3	6.RU	-	X	-	X	Prowadzona działalność stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i ma możliwość dalszego rozwoju do wielkości przedsięwzięcia kwalifikowanej jako działalność mogąca zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
82.	16.1.	7.07.2023	*	Rozwiązania planu nadmiernie ograniczają możliwości racjonalnego zagospodarowania działek. Poprowadzenie drogi publicznej w granicy działki nr 454/71.	Działki od nr. 454/71 do 470/71	6.KDX 3.MN	-	X	-	X	Projekt planu nie ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości położonych w terenie 3.MN. Do terenu doprowadzony został publiczny ciąg pieszo-jedny, który łączy się z działką nr 454/71, która pełnić będzie rolę dojazdu do poszczególnych wydzielonych działek. Tym samym, zachowana została obsługa komunikacyjna terenu 3.MN, który w dalszym ciągu posiada dostęp do drogi publicznej – nie został on utracony w wyniku ustaleń projektu planu.
83.	16.2	7.07.2023	*	Brak zastosowania rozwiązania umożliwiającego zawrócenie pojazdu	Terren 6.KDX	6.KDX	-	X	-	X	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie warunków techniczno-budowlanych

											dotyczących dróg publicznych nie ma zastosowania do terenu 6.KDX. Teren ten nie został określony jako droga publiczna w planie, a tym samym nie podlega przepisom rozporządzenia. Plan nie zakazuje wydzielenia z istniejących działek placu do zawracania. Ponadto kontynuacją dojazdu z terenu 6.KDX są działki wydzielone pod pełnienie funkcji dróg wewnętrznych, w tym działka nr 452/71, na której znajduje się istniejący zjazd na DK 46.
84.	16.3.	7.07.2023	*	Usunięcie zapisu par. 13 pkt. 4 projektu planu ustalającego minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 6,0 m	Obszar planu	Ustalenia dla dróg wewnętrznych	-	X	-	X	Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 minimalna szerokość drogi wewnętrznej, stanowiącej dojazd do działek budowlanych stanowi 5 m. Zaproponowana w planie minimalna szerokość 6 m wynika z założenia polepszenia warunków dojazdu i dojścia do działek budowlanych.
85.	16.4	7.07.2023	*	Sposób określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych w terenach MNU, MU, MW budzi wątpliwości i ogranicza właścicieli nieruchomości w zagospodarowaniu terenu zgodnie z zamierzeniami	Tereny MNU, MU, MW	Ustalenia dla terenów MNU, MU, MW	X	X	X	X	Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych zostały ustalone zgodnie z par. 4 pkt. 7 lit. a) <i>Rozporządzenia w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> , które wskazuje, że w planie określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych oraz w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Tym samym, określenie liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej odnosi się tylko do powierzchni użytkowej o funkcjach usługowych, a nie funkcji mieszkalnej. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez doprecyzowanie typu powierzchni.

86.	16.5	7.07.2023	*	Modyfikacja zapisów planu, tak by możliwa była lokalizacja działalności usługowej także w obiektach wolnostojących, zgodnie z obowiązującym planem	Teren 3.MN	3.MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte założenie o wprowadzeniu jednolitego, mieszkaniowego charakteru zabudowy na terenach niezaiwestowanych. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
88.	16.7	7.07.2023	*	Zakwestionowanie zapisu planu ustalającego szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, co pozbawia możliwości zapoznania się z planowaną szerokością dróg	Tereny 1.KDL – 6.KDL	Ustalenia dla dróg 1.KDL – 6.KDL	-	X	-	X	Zaplanowane szerokości dróg przedstawione są na rysunku planu, który stanowi pełnoprawną część planu miejscowego i obrazuje jego ustalenia. Rysunek planu w został sporządzony z podaniem skali opracowania i z naniesioną podziałką liniową co umożliwia odczytanie szerokości dróg, również w wersji elektronicznej udostępnionej na BIP. Dodatkowo w siedzibie urzędu podczas wyłożenia do publicznego wglądu dostępny był rysunek planu wydrukowany w skali. Tym samym brak jest podstaw do postawienia zarzutu o braku możliwości zapoznania się z szerokością dróg. Dodatkowo szerokość dróg na wybranych odcinkach się różni, a wynika to głównie z różnej szerokości istniejących działek drogowych.
89.	16.8	7.07.2023	*	Zakwestionowanie prognozy skutków finansowych planu miejscowego z uwagi na brak wykazania ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości	-	Zapisy prognozy skutków finansowych	-	X	-	X	Zgodnie z art. 18 ust. 1 uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, a nie w opracowaniach dodatkowych.

90.	16.9	7.07.2023	*	Projektowane zmiany prowadzą do instrumentalnego ograniczenia uprawnień związanych z prawem własności nieruchomości i naruszają przepisy art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Obszar planu	Ustalenia planu	-	X	-	X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym władztwo planistyczne gminy zezwala na kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności, co zapisane jest w art. 6 ust. 1 ustawy.
91.	17.1	7.07.2023	*	Rozwiązania planu nadmiernie ograniczają możliwości racjonalnego zagospodarowania działek. Poprowadzenie drogi publicznej w granicy działki nr 454/71.	Działki od nr. 454/71 do 470/71	6.KDX 3.MN	-	X	-	X	Projekt planu nie ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości położonych w terenie 3.MN. Do terenu doprowadzony został publiczny ciąg pieszo-jezdny, który łączy się z działką nr 454/71, która pełnić będzie rolę dojazdu do poszczególnych wydzielonych działek. Tym samym, zachowana została obsługa komunikacyjna terenu 3.MN, który w dalszym ciągu posiada dostęp do drogi publicznej – nie został on utracony w wyniku ustaleń projektu planu.
92.	17.2	7.07.2023	*	Brak zastosowania rozwiązania umożliwiającego zawrócenie pojazdu	Teren 6.KDX	6.KDX	-	X	-	X	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie warunków techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych nie ma zastosowania do terenu 6.KDX. Teren ten nie został określony jako droga publiczna w planie, a tym samym nie podlega przepisom rozporządzenia. Plan nie zakazuje wydzielenia z istniejących działek placu do zawracania. Ponadto kontynuacją dojazdu z terenu 6.KDX są działki wydzielone pod pełnienie funkcji dróg wewnętrznych, w tym działka nr 452/71, na której znajduje się istniejący zjazd na DK 46.
93.	17.3.	7.07.2023	*	Zakwestionowanie definicji powierzchni zabudowy, która w istocie stanowi definicję	Obszar planu	Definicja powierzchni zabudowy	-	X	-	X	Definicja powierzchni zabudowy jest skonstruowana jako stosunek wielkości powierzchni

				„wskaźnika powierzchni zabudowy” (przy zastosowaniu stosunku procentowego), z kolei „powierzchnia zabudowy” jest mierzona w metrach. Wniosek o korektę definicji.							zabudowy do powierzchni działki, co wynika z wymogu określenia takiego parametru w planie na podstawie art. 4 ust 6 Rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587 z dnia 2003.09.19).: Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: (...) 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;
94.	17.4.	7.07.2023	*	Sposób określenia wymaganej liczby miejsc parkingowych w terenach MNU, MU, MW budzi wątpliwości i ogranicza właścicieli nieruchomości w zagospodarowaniu terenu zgodnie z zamierzeniami	Tereny MNU, MU, MW	Ustalenia dla terenów MNU, MU, MW	X	X	X	X	Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych zostały ustalone zgodnie z par. 4 pkt. 7 lit. a) <i>Rozporządzenia w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> , które wskazuje, że w planie określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych oraz w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Tym samym, określenie liczby miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej odnosi się tylko do powierzchni użytkowej o

											funkcjach usługowych, a nie funkcji mieszkalnej. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez doprecyzowanie typu powierzchni.
95.	17.5.	7.07.2023	*	Modyfikacja zapisów planu, tak by możliwa była lokalizacja działalności usługowej także w obiektach wolnostojących, zgodnie z obowiązującym planem	Teren 3.MN	3.MN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na przyjęte założenie o wprowadzeniu jednolitego, mieszkaniowego charakteru zabudowy na terenach niezaiwestowanych. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o symbolu MU i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU wprowadzone zostały w przeważającej mierze w terenach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w założeniu mają mieć charakter typowo mieszkaniowy, tak by zminimalizować potencjalne uciążliwości działalności usługowej.
97.	17.7.	7.07.2023	*	Zakwestionowanie zapisu planu ustalającego szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, co pozbawia możliwości zapoznania się z planowaną szerokością dróg	Tereny 1.KDL – 6.KDL	Ustalenia dla dróg 1.KDL – 6.KDL	-	X	-	X	Zaplanowane szerokości dróg przedstawione są na rysunku planu, który stanowi pełnoprawną część planu miejscowego i obrazuje jego ustalenia. Rysunek planu w został sporządzony z podaniem skali opracowania i z naniesioną podziałką liniową co umożliwia odczytanie szerokości dróg, również w wersji elektronicznej udostępnionej na BIP. Dodatkowo w siedzibie urzędu podczas wyłożenia do publicznego wglądu dostępny był rysunek planu wydrukowany w skali. Tym samym brak jest podstaw do postawienia zarzutu o braku możliwości zapoznania się z szerokością dróg. Dodatkowo szerokość dróg na wybranych odcinkach się różni, a wynika to głównie z różnej szerokości istniejących działek drogowych.

98.	17.8	7.07.2023	*	Ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu dla terenów 1.MN-7.MN na poziomie 0,1%, a dla pozostałych terenów 1,5%	Tereny zabudowane	Ustalenie wysokości stawki procentowej	-	X	-	X	Gmina jest uprawniona do ustalenia opłaty planistycznej na poziomie nie wyższym niż 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Opłata stanowi dochód gminy, z którego może finansować swoje zadania, w tym budowę dróg i infrastruktury technicznej. Opłata stanowi element prowadzenia polityki przestrzennej.
99.	17.9.	7.07.2023	*	Projektowane zmiany prowadzą do instrumentalnego ograniczenia uprawnień związanych z prawem własności nieruchomości i naruszają przepisy art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z. art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Obszar planu	Ustalenia planu	-	X	-	X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym władztwo planistyczne gminy zezwala na kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności, co zapisane jest w art. 6 ust. 1 ustawy.
101.	19.	7.07.2023	*	Brak zgody na budowę drogi w planowanym miejscu na działce 143/77	143/77	11.R 12.R 6.KDX	-	X	-	X	Publiczny ciąg pieszo-jezdny stanowi dojazd do terenu zabudowy mieszkaniowej 3.MN. W obowiązującym planie miejscowym w miejscu tym zaplanowana została droga dojazdowa.

* usunięte z uwagi na ochronę danych osobowych

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/407/2023

Rady Gminy Pawonków

z dnia 26 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę