

UCHWAŁA NR

RADY GMINY LYSKI

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla
sołectwa Sumina – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Lyski

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski, przyjętego Uchwałą Nr RG.0007.448.2022 Rady Gminy Lyski z dnia 27 października 2022 r.

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski

dla sołectwa Sumina – etap I.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Sumina – etap I o powierzchni ok. 483 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr RG.0007.471.2022 Rady Gminy Lyski z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Sumina – zgodnie z załącznikiem graficznym do tej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:2000 oraz wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

- 3) **Załącznik Nr 3** – 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;
 - 4) **Załącznik Nr 4** – dane przestrzenne.
2. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole podane w § 3, określające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
 3. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, występują następujące oznaczenia wynikające z unormowań odrębnych:
 - 1) obszary zagrożone ruchami masowymi;
 - 2) granica złoża węgla kamiennego Sumina;
 - 3) granica złoża węgla kamiennego Rydułtowy I;
 - 4) granica złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Sumina;
 - 5) granica złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Sumina I;
 - 6) granica terenu górniczego Rydułtowy II;
 - 7) granica obszaru górniczego Rydułtowy II;
 - 8) granica Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
 - 9) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
 - 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
 - 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 4. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, występują następujące oznaczenia informacyjne:
 - 1) granica gminy Lyski;
 - 2) granica sołectwa Sumina;

- 3) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 4) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia;
- 5) stacje transformatorowe;
- 6) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 7) tereny zamknięte;
- 8) obszary w sąsiedztwie terenu kolejowego;
- 9) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

§ 3.

W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole oznaczone na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – tereny usług;
- 4) **UT** – teren usług turystyki;
- 5) **UT-UG** – teren usług turystyki lub usług gastronomii;
- 6) **UE** - teren usług edukacji;
- 7) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 8) **PP-PEF-PS** – teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów;
- 9) **PEF-ZN** – teren elektrowni słonecznej lub zieleni naturalnej;
- 10) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 11) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 12) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 13) **KK** – tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 14) **KOP** – teren parkingu;
- 15) **IG** – tereny gazownictwa;
- 16) **IWO** – teren obiektu uzdatniania wody;
- 17) **IKO** – teren kanalizacji;
- 18) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 19) **RN-ZN** - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 20) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 21) **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

- 22) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 23) **L** – tereny lasów;
- 24) **ZN** – tereny zieleni naturalnej.

§ 4.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Sumina – etap I, dla którego ustalenia ujęte są w uchwale;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lyski, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianą zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania nadziemnych elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, podjazdów dla niepełnosprawnych lub innych obiektów związanych z infrastrukturą komunikacyjną, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem podstawowy rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako uzupełniające;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z

Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który uzupełnia przeznaczenie terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

- 9) **przeznaczeniu wykluczonym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 10) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia terenu i przeznaczenia uzupełniającego, których przebieg należy określić na etapie sporządzenia projektu zagospodarowania terenu lub podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **wysokości zabudowy:**
 - a) wysokość budynków – mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 10,5 m, o ile przepisy Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia niniejszego planu, zabudowy o innym przeznaczeniu niż przeznaczenie terenu i przeznaczenie uzupełniające, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach pod warunkiem nieprzekroczenia parametrów ustalonych w planie;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o przekroczonych parametrach niż podane w planie dla poszczególnych

terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach bez możliwości powiększenia przekroczonego parametru;

- 4) w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym przepisami planu nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia terenu dla danego terenu;
- 5) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych lub ich części znajdujących się w liniach rozgraniczających terenów dróg, bez zmiany ich kubatury;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych lub ich części, znajdujących się między linią rozgraniczającą terenu oraz nieprzekraczalną linią zabudowy, bez zmiany ich kubatury;
- 8) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki tynków;
- 10) kolorystyka dla dachów innych niż płaskie: czerwienie, brązy, szarości i czerń za wyjątkiem jaskrawych odcieni.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z wydobywaniem kopalin, w tym realizowanych na obszarze górniczym i terenie górniczym „Rydułtowy II”, z uwzględnieniem pkt. 2);
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, za wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z wydobywaniem kopalin, w tym realizowanych na obszarze górniczym i terenie górniczym „Rydułtowy II”;
 - 3) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;
 - 5) zakaz likwidacji istniejącej sieci melioracyjnej z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i remontu;

- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w szczególności dotyczy to odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza;
- 9) zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwałach Sejmiku Województwa Śląskiego;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 12) w miejscach wskazanych na rysunku planu jako obszary w sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmuje się ochroną w planie następujące **obiekty zabytkowe**:
 - 1) kaplica pw. Świętej Jadwigi Śląskiej, XIX/XX w., rejon skrzyżowania ulicy Rybnickiej z Dworcową;
 - 2) krzyż przydrożny „Boża Męka”, 1900 r., rejon skrzyżowania ulicy Rybnickiej z Dworcową;
 - 3) zespół dworca kolejowego, pocz. XX w., ul. Dworcowa 30;
 - 4) leśniczówka, koniec XIX w., w zrębach starszego obiektu, ul. Dworcowa 16.
2. Dla obiektów zabytkowych, wymienionych w **ust. 1** ustala się:
 - 1) ochronę oraz zachowanie zieleni pozostającej w relacjach i kompozycji przestrzennej z obiektami;
 - 2) zachowanie obiektów, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2** w obecnej lokalizacji, z zastrzeżeniem **pkt 3**;
 - 3) możliwość zmiany lokalizacji obiektu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2** na odległość nie większą niż 30 m od lokalizacji pierwotnej tylko do miejsc zapewniających podobną lub lepszą ekspozycję;

- 4) ochronę obiektów z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących bryłę obiektu, spadki i geometrię dachu, detal architektoniczny, historyczną stolarkę okienną i drzwiową z możliwością jej wymiany na analogiczną, wystrój elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;
- 5) zakaz docieplania elewacji budynków od zewnątrz prowadzącego do zniszczenia lub pokrycia detali lub historycznej elewacji;
- 6) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach i okładzin z płytek gresowych;
- 7) dopuszcza się zadaszenie wejść, doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi;
- 8) dopuszcza się remont, przebudowę obiektów;
- 9) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W obszarze planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych

1. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego: „Sumina” oraz „Rydułtowy I”.
2. Obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanych złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej „Sumina” oraz „Sumina I”.
3. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach terenu górniczego „Rydułtowy II”.
4. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach obszaru górniczego „Rydułtowy II”.
5. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (Rozporządzenie Wojewody Katowickiego nr 181/93 z dnia 23 listopada 1993 r. zmienione rozporządzeniem Wojewody Śląskiego nr 37/2000 z dnia 28 września 2000 r.).
6. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (Rozporządzenie Wojewody Katowickiego nr 181/93 z dnia 23 listopada 1993 r. zmienione rozporządzeniem Wojewody Śląskiego nr 37/2000 z dnia 28 września 2000 r.).
7. W obszarze planu określa się obszary zagrożone ruchami masowymi.

8. Na obszarach, o których mowa w **ust. 7**, ustala się:
 - 1) nakaz uwzględnienia występujących w nich skomplikowanych warunków gruntowych;
 - 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych szczelnym systemem oraz konieczność stosowania rozwiązań technologicznych niepowodujących stagnacji wód;
 - 3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub ze studnią chłonna.
9. Dla fragmentów terenów leżących w granicach określonych w **ust. 3** realizacja zabudowy jest dozwolona przy spełnieniu wymagania:
 - 1) Nakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W obszarze plany wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami:
 - 1) **KDZ** – tereny drogi zbiorczej;
 - 2) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
 - 3) **KDD** – tereny dróg dojazdowych.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planu poprzez drogi: KDZ (ulica Dworcowa), KDZ (ulica Rybnicka), KDZ (ulica Wolności), KDL (ulica Sportowa), KDL (ulica Dworcowa), KDD (ulica Leśna), KDD (ulica Kolejowa), KDD (ulica Polna) oraz pozostałe drogi dojazdowe i wewnętrzne.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z zewnętrznym systemem komunikacyjnym:
 - 1) wsi Zwonowice, za pośrednictwem drogi położonej w granicach terenu o symbolu KDZ (ulica Dworcowa);
 - 2) wsi Górki Śląskie, za pośrednictwem drogi położonej w granicach terenu o symbolu KDZ (ulica Dworcowa);
 - 3) wsi Lyski, za pośrednictwem drogi położonej w granicach terenu o symbolu KDZ (ulica Dworcowa);
 - 4) wsi Lyski, za pośrednictwem drogi położonej w granicach terenu o symbolu KDZ (ulica Rybnicka);

- 5) wsi Gaszowice, za pośrednictwem drogi położonej w granicach terenu o symbolu KDZ (ulica Rybnicka);
 - 6) wsi Gaszowice, za pośrednictwem drogi położonej w granicach terenu o symbolu KDZ (ulica Wolności).
3. Uzupełnieniem podstawowego systemu komunikacyjnego są dojazdy oraz drogi i trasy rowerowe niewydzielone na rysunku planu.
 4. Ustala się minimalną szerokość dojazdów niewydzielonych na rysunku planu oraz nowo wydzielanych dróg wewnętrznych - 5 m.
 5. Modernizacja systemu komunikacyjnego polegać będzie na remontach i przebudowach istniejących dróg wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz poszerzeniach istniejących dróg.
 6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - 1) dla terenów: **MN, MN-U, U, UE, UT-UG, RZM**: 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla terenów: **MN, MN-U, U**:
 - a) 0,5 miejsca parkingowe na 1 pokój w hotelach,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej w usługach handlu o powierzchni użytkowej do 400 m²,
 - c) 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej w usługach handlu o powierzchni użytkowej do 2000 m²,
 - d) 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w restauracjach, kawiarniach, barach,
 - e) 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych w szkołach i przedszkolach,
 - f) 4 miejsca parkingowe na każdy gabinet w usługach zdrowia,
 - g) 0,1 miejsca parkingowego na każde miejsce w domu pomocy społecznej,
 - h) 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach biurowo – administracyjnych,
 - i) 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników w obiektach sportowo – rekreacyjnych,
 - j) 3 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi w warsztatach samochodowych,
 - k) 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w pozostałych usługach;
 - 3) dla terenów: **PP-PEF-PS**:

- a) 1,2 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni całkowitej w obiektach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni całkowitej w małych zakładach produkcyjnych do 200 m²,
 - c) 0,1 miejsca parkingowego w magazynach i centrach logistycznych,
 - d) dla usług jak w **pkt 2**;
- 4) dla terenów: **RZM, RZP**: 1,2 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni całkowitej w obiektach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 5) dla terenów **UE**: 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 6) dla terenu **US**: 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników w obiektach sportowo – rekreacyjnych;
 - 7) dla terenów **UT, UT-UG**:
 - a) 0,5 miejsca parkingowe na 1 pokój w hotelach,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w restauracjach, kawiarniach, barach,
 - 8) dla terenu **IG**: 1 miejsce parkingowe,
 - 9) dla terenu **IKO**: 1 miejsce parkingowe;
 - 10) dla terenu **IWO**: 1 miejsce parkingowe;
 - 11) dla terenu **PEF-ZN**: 1 miejsce parkingowe.
7. Ustala się realizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja oraz możliwość realizacji w obrębie sąsiednich nieruchomości w granicach obszaru planu w ramach prowadzonej inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny.
8. Ustala się sposób realizacji miejsc parkingowych w formie:
- 1) garaży wbudowanych;
 - 2) garaży wolnostojących;
 - 3) garaży wielopoziomowych;
 - 4) parkingów otwartych;
 - 5) parkingów podziemnych.
9. Ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy infrastruktury technicznej

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
 - 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych źródeł;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez:
 - a) istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
 - b) napowietrzną i kablową sieć średniego i niskiego napięcia;
 - 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) z lokalnych sieci ciepłowniczych;
 - 6) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych;
 - 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej, do studni chłonnych oraz możliwość odprowadzenia do cieków wodnych lub w inny indywidualny sposób, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
 - 1) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, U, RZM, RZP, UE, US, UT, UT-UG, IG, IKO o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w granicach terenów 1PP-PEF-PS, 1PEF-ZN o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 3) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 12 m;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami **U, UT, UT-UG**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami **PP-PEF-PS, PEF-ZN**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
 - 4) dla pozostałych terenów (nie dotyczy terenów zabudowy zagrodowej, terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów gruntów ornych oraz upraw, terenów lasów):
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 10 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°.

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W obszarze planu nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 14.

1. Wyznaczają się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolem **od 1MN do 20MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren komunikacji rowerowej,
 - d) teren infrastruktury technicznej,
 - e) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,5 m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży: 6 m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie;
 - 7) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 8) zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych takich jak: usług związanych z obsługą motoryzacji blacharstwem, lakiernictwem, stacji paliw, usług transportowych, wytwórczości i rzemiosła, w tym związanego ze stosowaniem technologii opartych na

mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, usług handlu hurtowego, składów i magazynów, punktów skupu złomu i recyklingu, lokali gastronomicznych, działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m²;

10) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 15.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone symbolami od 1MN-U do 13MN-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszej,
- c) teren komunikacji rowerowej,
- d) teren infrastruktury technicznej,
- e) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane terenu:

- a) teren tłoczni gazu,
- b) teren stacji paliw płynnych,
- c) teren bazy paliw płynnych,
- d) teren bazy gazu płynnego,
- e) teren oczyszczalni ścieków,
- f) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych: 10,5 m,

- b) budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie.
- 7) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 8) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 16.

1. Wyznacza się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1U do 2U**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren komunikacji rowerowej,
 - d) teren infrastruktury technicznej,
 - e) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 8) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 17.

1. Wyznacza się **teren usług**, oznaczony symbolem **3U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren komunikacji rowerowej,
 - d) teren infrastruktury technicznej,
 - e) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 7) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

- 8) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 18.

1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony symbolem 4U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszej,
 - d) teren komunikacji rowerowej,
 - e) teren infrastruktury technicznej,
 - f) teren stacji paliw płynnych;
 - g) teren zieleni urządzonej;

- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:

- a) teren tłoczni gazu,
- b) teren bazy paliw płynnych,
- c) teren bazy gazu płynnego,
- d) teren oczyszczalni ścieków,
- e) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynkach usług edukacji o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 8) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 19.

1. Wyznacza się **teren usług turystyki**, oznaczony symbolem **1UT**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren usług gastronomii,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszej,
 - d) teren komunikacji rowerowej,
 - e) teren infrastruktury technicznej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
 - 7) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garaży;
 - 8) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 20.

1. Wyznacza się **teren usług turystyki lub teren usług gastronomii**, oznaczony symbolem **1UT-UG**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług gastronomii;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszej,
 - d) teren komunikacji rowerowej,
 - e) teren infrastruktury technicznej,
 - f) teren zieleni urządzonej;

- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
- a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 7) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garaży;
- 8) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 21.

1. Wyznacza się **teren usług edukacji** oznaczony symbolem **1UE**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszej,

- d) teren komunikacji rowerowej,
 - e) teren infrastruktury technicznej,
 - f) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
- a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
 - 7) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynkach usług edukacji o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
 - 8) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 22.

1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **1US**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren usług biurowych i administracji,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszej,
 - d) teren komunikacji rowerowej,
 - e) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczane terenu:

- a) teren tłoczni gazu,
- b) teren stacji paliw płynnych,
- c) teren bazy paliw płynnych,
- d) teren bazy gazu płynnego,
- e) teren oczyszczalni ścieków,
- f) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 5 m;
- 6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) dopuszczenie realizacji sanitariatów, szatni, trybun;
- 8) w przeznaczeniu terenu usług sportu i rekreacji zawierają się terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 9) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 23.

1. Wyznacza się **teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów**, oznaczony symbolem **1PP-PEF-PS**, dla którego ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) teren produkcji przemysłowej,
- b) teren elektrowni słonecznej,
- c) teren składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren usług,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) teren komunikacji pieszej,
- d) teren infrastruktury technicznej,

- e) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług kultury i rozrywki,
 - f) teren usług kultu religijnego,
 - g) teren tłoczni gazu,
 - h) teren stacji paliw płynnych,
 - i) teren bazy paliw płynnych,
 - j) teren bazy gazu płynnego,
 - k) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

§ 24.

1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej lub zieleni naturalnej**, oznaczony symbolem **1PEF-ZN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren elektrowni słonecznej,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;

- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy budynkami,
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m.

§ 25.

1. Wyznacza się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone symbolami **od 1KDZ do 8KDZ**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji rowerowej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26.

1. Wyznacza się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone symbolami **od 1KDL do 2KDL**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji rowerowej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

1. Wyznacza się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone symbolami **od 1KDD do 11KDD**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji rowerowej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczone symbolami **od 1KK do 3KK**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej i szynowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
- 6) geometria dachów: dachy jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 50 m;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej z utrzymaniem kolei, stacji kolejowych, przystanków kolejowych.

§ 29.

1. Wyznacza się **teren parkingów**, oznaczony symbolem **1KOP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 30.

1. Wyznacza się **tereny gazownictwa**, oznaczone symbolami **od 1IG do 6IG**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren gazownictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
- a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu;
 - 2) w przeznaczeniu terenu gazownictwa mieści się sieć gazowa wysokiego ciśnienia.

§ 31.

1. Wyznacza się **teren obiektu uzdatniania wody**, oznaczony symbolem **IIWO**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektu uzdatniania wody;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu.

§ 32.

1. Wyznacza się **teren oczyszczalni ścieków**, oznaczony symbolem **1IKO**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszej,
- c) teren infrastruktury technicznej,
- d) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane terenu:

- a) teren tłoczni gazu,
- b) teren stacji paliw płynnych,
- c) teren bazy paliw płynnych,
- d) teren bazy gazu płynnego,
- e) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
- 6) geometria dachów: dachy jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

§ 33.

1. Wyznacza się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone symbolem **od 1RN do 2RN**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczane terenu:

- a) teren tłoczni gazu,
- b) teren stacji paliw płynnych,
- c) teren bazy paliw płynnych,
- d) teren bazy gazu płynnego,

- e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania: zakaz zabudowy budynkami.

§ 34.

1. Wyznacza się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej**, oznaczone symbolem **od 1RN-ZN do 5RN-ZN**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) teren zieleni naturalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren komunikacji rowerowej,
 - d) teren infrastruktury technicznej,
 - e) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy budynkami.

§ 35.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone symbolem **od 1RZM do 6RZM**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane terenu:

- a) teren tłoczni gazu,
- b) teren stacji paliw płynnych,
- c) teren bazy paliw płynnych,
- d) teren bazy gazu płynnego,
- e) teren oczyszczalni ścieków,
- f) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 36.

1. Wyznacza się **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczony symbolem **1RZP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,

- b) teren stacji paliw płynnych,
- c) teren bazy paliw płynnych,
- d) teren bazy gazu płynnego,
- e) teren oczyszczalni ścieków,
- f) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 7) w przeznaczeniu wykluczonym teren oczyszczalni ścieków nie obejmuje indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 37.

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolem **od 1WS do 6WS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową;

- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w **ust. 2 pkt. 1-** zagospodarowanie stosowanie do przepisów odrębnych.

§ 38.

1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone symbolem **od 1L do 18L**, dla których ustala się:
przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zachowanie i ochrona istniejących lasów;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach.

§ 39.

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone symbolem **od 1ZN do 18ZN**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren komunikacji rowerowej,
 - d) teren infrastruktury technicznej,
 - e) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 3) przeznaczenie wykluczane terenu:
 - a) teren tłoczni gazu,
 - b) teren stacji paliw płynnych,
 - c) teren bazy paliw płynnych,
 - d) teren bazy gazu płynnego,
 - e) teren oczyszczalni ścieków,
 - f) teren gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 4.

Stawki procentowe

§ 40.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lyski.

§ 42.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy informacyjnej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Lyski.

§ 43.

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

WÓJT
Sylwia Gabrielska-Ritzka



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Lyski
z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Lyski dla sołectwa Sumina – etap I

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Lyski postanawia – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – **nie uwzględnić bądź częściowo nie uwzględnić** następujących uwag złożonych w trakcie **I i II wyłożenia**:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.		
I WYŁOŻENIE										
1.	29.03.2024	[...]*	Wnosi o poszerzenie terenów z możliwością zabudowy mieszkaniowej na działce nr 469/13 w Suminie w zakresie wskazanym w studium uwarunkowań.	469/13	13ZN	X	X			ZMIANA W GRANICY ZGODNEJ ZE SUIKZP GMINY LYSKI.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.		
2.	15.04.2024	[...]*	<p>Wnioskuję o zmianę w MPZP Sumina dla działki 503/1 zlokalizowanej w Suminie przy ul. Leśna 19. Wnosi o przekształcenie części w/w nieruchomości oznaczonej jako 13ZN na teren z możliwością zabudowy mieszkaniowej. Do zobrazowania sytuacji załącza rysunek nr 1. Na planowanym terenie planuje budowę domu jednorodzinnego.</p> <p>Wnioskowany obszar do zmiany, bezpośrednio przylega do terenu 3RZM oraz 1UT i 2UT. Jest to jedyne miejsce na przedmiotowej działce, które może zostać wykorzystane pod zabudowę. Grunt jest najniższej klasy, piaszczysty, często teren jest przesuszony, obszar jest mało atrakcyjny jako zieleni. Wnioskowany teren nie jest terenem narażonym na zalewanie.</p>	503/1	13ZN, 3RZM, 8KDD					BRAK ZGODNOŚCI ZE SUIKZP GMINY LYSKI.
3.	18.04.2024	[...]*	<p>W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Sumina, składa wniosek o zmianę przebiegu</p>	390/42	17MN					BRAK MOŻLIWOŚCI PRZESUNIĘCIA LINII ZABUDOWY. ZGODNIE Z §

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.		
			<p>nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki 390/42 której jest właścicielką.</p> <p>Wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega praktycznie przez środek jej działki, co po uchwaleniu planu uniemożliwi jej jakiegokolwiek prace na działce. Wnosi o przesunięcie tej linii do granicy jej działki.</p> <p>Zgodnie z ustawą o drogach publicznych odległości od drogi gminnej wynoszą 6m, a od drogi powiatowej 8m w strefie zabudowanej jednakże należy zwrócić uwagę, iż jej przypadek dotyczy już istniejącej zabudowy, która powstała przed uchwaleniem tych przepisów. Przy tak ustawionej linii nie będzie mogła dokonać żadnej przebudowy jej domu, która wymagałaby zgłoszenia lub pozwolenia na budowę. Jej działka w tym momencie stanie się bezwartościowa.</p>							5. PKT 7 JEST MOŻLIWOŚĆ PROWADZENI A ROBÓT BUDOWLANY CH.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.		
			Zwraca się z ponowną prośbą o zmianę przeznaczenia w/w działek w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z terenów rolniczych na tereny mieszkaniowe. Działka 293/54 była wcześniej zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi (w chwili obecnej ruina). Działki leżą przy ul. Dołki graniczącej z Gminą Gaszowice gdzie tereny przyległe są terenami mieszkaniowymi w tej gminie. Wnioskowane działki są uzbrojone w kanalizację sanitarną, wodociąg oraz linię energetyczną. W projekcie planu zagospodarowania oraz wcześniej w projektach studium nie uwzględniono jej wcześniejszych wniosków.	7A: 293/54	2RN, 10KDD		X			BRAK ZGODNOŚCI ZE SUIKZP GMINY LYSKI.
				7B: 294/54	2RN		X			BRAK ZGODNOŚCI ZE SUIKZP GMINY LYSKI.
4.	24.04. 2024	[...]*		7C: 291/50	2RN, 10KDD		X			BRAK ZGODNOŚCI ZE SUIKZP GMINY LYSKI.
				7D: 292/50	2RN		X			BRAK ZGODNOŚCI ZE SUIKZP GMINY LYSKI.

II WYŁOŻENIE

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.		
5.	23.09.2024	[...]*	<p>W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Sumina, składa wniosek o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki 390/42. Wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega praktycznie przez środek działki, co po uchwaleniu planu uniemożliwi mu jakiegokolwiek prace na działce. Wnosi o przesunięcie tej linii do granicy działki. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych odległości od drogi gminnej wynosi 6m, a od drogi powiatowej 8m w strefie zabudowanej, jednakże należy zwrócić uwagę, iż jego przypadek dotyczy już istniejącej zabudowy, która powstała przed uchwaleniem tych przepisów. Przy tak ustawionej linii nie będzie mógł dokonać żadnej przebudowy jego domu (właścicielem jest jego żona), która wymagałaby zgłoszenia lub pozwolenia na budowę.</p>	390/42	17MN					<p>BRAK MOŻLIWOŚCI PRZESUNIĘCI A LINII ZABUDOWY. ZGODNIE Z § 5. PKT 7 NINIEJSZEGO PLANU JEST MOŻLIWOŚĆ PROWADZENI A ROBÓT BUDOWLANY CH.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	9.	
			Działka w tym momencie stanie się praktycznie bezwartościowa.							

[...]* Wyłączenie jawności na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych.

WÓJT
Sylvia Gabryelska-Ritzka

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Lyski
z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Lyski dla sołectwa Sumina – etap I

ROZSTRZYGNĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Lyski, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Sumina – etap I, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Gminy Lyski wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), finansowane będą z budżetu gminy Lyski.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.).
4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt. 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.).

WÓJT
Sylwia Gabryelska-Ritzka

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Gminy Lyski
z dnia 2025 r.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Sumina – etap I.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała RG.0007.471.2022 Rady Gminy Lyski z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski dla sołectwa Sumina.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr XI/57/2007 Rady Gminy Lyski z dnia 28 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lyski dla obszaru obejmującego sołectwo Sumina.

Gmina Lyski posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone uchwałą nr RG.0007.448.2022 Rady Gminy Lyski z dnia 27 października 2022 r.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków złożonych przez mieszkańców. Uchwalenie planu pozwoli na działania inwestycyjne.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski.

Po podjęciu przez Radę Gminy Lyski uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lyski.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą art. 9 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu nie występują obszary osuwisk aktywnych ciągle, aktywnych okresowo, nieaktywnych. Brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych. Obszar nie znajduje się w zasięgu żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Odprowadzenie wód deszczowych zaprojektowano alternatywnie, tj. w sposób indywidualny lub do kanalizacji deszczowej.

Prowadzona inwestycja w postaci budowy gazociągu przesyłowego Racibórz – Oświęcim realizowana jest w oparciu o zapisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 roku o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (art. 38, pkt 2, lit. zj). Zgodnie z art. 28 przedmiotowej ustawy „*Do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych*”.

Przedmiotowa inwestycja posiada:

- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nr WI-IV.747.1.38.2021 z dnia 30 grudnia 2021 r.),
- decyzję o ustaleniu lokalizacji (decyzja Wojewody Śląskiego nr 5/2022, znak IFXIII.747.26.2021 z dnia 16 marca 2022 r.),
- pozwolenie na budowę (decyzja Wojewody Śląskiego nr 66/22 z dnia 25 października 2022 r., nr 48/22/B-B z dnia 20 grudnia 2022 r., nr 83/22 z dnia 30 grudnia 2022 r.).

W przypadku gruntów przez które ma przechodzić przedmiotowy gazociąg ma zastosowanie art. 28 w/w ustawy i nie stosuje się do nich przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym nie przeprowadzono procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w rozdziale 3.

W terenie 13MN-U nie wprowadzono nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu drogi powiatowej, ponieważ przedmiotowy teren położony jest wewnątrz terenów kolejowych. Zgodnie z uzgodnieniem Urzędu Transportu Kolejowego wprowadzenie linii zabudowy od terenu KK powoduje, że teren 13MN-U staje się terenem bez możliwości nowej zabudowy. W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy. Sposób zagospodarowania terenu został ustalony w § 5 uchwały.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby

w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie. Układ drogowy został zaprojektowany z uwzględnieniem stanu istniejących dróg publicznych, dojazdów do posesji.

Projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania z właściwymi instytucjami zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt uzyskał wszystkie niezbędne przepisami prawa uzgodnienia.

W dniach od 22 marca 2024 r. do 11 kwietnia 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 3 kwietnia odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do dnia 25 kwietnia 2024 r. można było składać uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 uwag, które zostały przeanalizowane i rozpatrzone, z czego uwzględniono 3 uwagi, nie uwzględniono 3 uwagi oraz 1 uwagę częściowo nie uwzględniono.

Następnie projekt planu został przesłany do ponownego opiniowania i uzgadniania z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, Powiatowym Zarządem Dróg Publicznych oraz Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną. Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienia z powyższymi instytucjami.

W dalszym ciągu procedury projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 sierpnia do 16 września 2024 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 4 września 2024 roku. Uwagi do projektu planu zbierano do dnia 30 września 2024 roku. Złożono 1 uwagę, którą nie uwzględniono.

W związku z przedłużającą się procedurą dotyczącą zmiany przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne nastąpiła konieczność etapowania projektu planu tj. przeniesienia niektórych obszarów do późniejszego etapu procedury planistycznej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

WÓJT
Sylwia Gabryelska-Ritzka

