

Uchwała Nr
Rady Gminy Goleszów
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów – etap 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5. art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr 0007.50.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 9 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów uchwalonego uchwałą nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015 r., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały, Rada Gminy Goleszów **uchwała:**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne planu

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów – etap 2, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 19,5 ha, którego granice, oznaczone na rysunku planu, wyznaczają:
 - od wschodu – ul. Robotnicza,
 - od północnego - zachodu – linia kolejowa Nr 190 relacji Bielsko-Biała - Goleszów – Cieszyn,
 - od północy – ul Cieszyńska,
 - od południa – ul Fabryczna.

§ 2

1. Ustalenia planu zawarte są w formie tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała oraz w formie graficznej, którą jest rysunek planu sporządzony w skali 1 : 1 000 na kopii mapy zasadniczej (wydruk w skali 1 : 2 000) stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są kolejne załączniki zawierające:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Goleszów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Goleszów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3.
3. Załącznikiem do planu, nie będący jego integralną częścią, jest zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – rozdział 2;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 3;
 - 3) zasad ochrony środowiska – rozdział 4;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – rozdział 5;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 6;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – rozdział 7;

- 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdział 8;
- 8) ustaleń końcowych - rozdział 9.
2. W granicach terenu objętego planem nie występują przesłanki dla określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń z tytułu:
 - 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole cyfrowo – literowe identyfikujące tereny, w których część cyfrowa oznacza kolejny numer terenu a część literowa oznacza przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
 - a) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) U teren zabudowy usługowej,
 - c) UM tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,
 - d) PU teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej,
 - e) KD tereny dróg publicznych klasy:
 - G – Główna
 - D – Dojazdowa
 - f) KDW tereny dróg wewnętrznych,
 - g) KK tereny kolejowe,
 - 5) granica kolejowych terenów zamkniętych;

§ 5

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu i wielopołaciowy o nachyleniu połaci nie przekraczającym 20 stopni;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar przeznaczony pod realizację zabudowy, przy czym linia ta dotyczy zewnętrznych ścian budynku;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu, współistniejące z funkcją podstawową w obrębie jednej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie;
- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
 - b) wysokość budowli, z wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na potrzeby usług zdefiniowanych zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wytrobów i Usług (PKWiU) (Dz.U. z 2015 r. poz. 1676).

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 6

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW;
 - 2) zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
 - 3) zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UM i 2UM;
 - 4) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PU;
 - 5) drogi publicznej klasy główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;
 - 6) dróg publicznych klasy dojazdowa, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD;
 - 7) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW;
 - 8) kolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KK.
2. Dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami ogólnymi: MW, U, UM, PU, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) dróg wewnętrznych;
 - 2) dojść pieszych i dojazdów;
 - 3) parkingów;
 - 4) ciągów pieszych, dróg rowerowych;
 - 5) zieleni towarzyszącej;
 - 6) infrastruktury technicznej.
3. W obrębie linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDD i KDW dopuszcza się lokalizację:
 - 1) dróg rowerowych;
 - 2) infrastruktury technicznej;
 - 3) parkingów.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding), a dla zabudowy mieszkaniowej również blach trapezowych i falistych;
 - 3) zakaz budowy od strony dróg publicznych pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i blach.
2. Dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg dopuszcza się przebudowę i nadbudowę oraz rozbudowę w sposób nie powodujący przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy częścią rozbudowywaną.
3. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:
 - 1) w zakresie reklam i urządzeń reklamowych:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji reklam:
 - na dachach i ogrodzeniach w obszarze całego planu,
 - na budynkach mieszkalnych.
 - b) widoczne z jezdni ulicy przez kierującego pojazdem reklamy i urządzenia reklamowe emitujące światło muszą spełniać wymagania określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
 - c) na terenie PU na 1 działce może być zlokalizowana 1 reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 6m² i wysokości nie większej niż 10,0m.
 - d) na terenach UM przy lokalizacji zabudowy usługowej i terenach U dopuszcza się urządzenia reklamowe i tablice reklamowe z ograniczeniami 1 reklama na 1 działce, o

- łącznej powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 6,0 m² i maksymalnej wysokości urządzeń reklamowych 10,0 m, z uwzględnieniem zasad montażu wymienionych w pkt. 2;
- 2) zasady montażu reklam - wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym wykorzystanie powierzchni pojedynczej elewacji budynku pod powierzchnie reklamowe nie może przekroczyć 15%.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska

§ 8

1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839), z wyjątkiem:
 - 1) na terenach PU instalacji do przetwarzania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.) odpadów: drewna, budowlano - rozbiórkowych (w tym drogowych i ziemi) oraz metali o następujących kodach¹: 02 01 10, 03 01 01, 03 01 05, 03 03 01, 12 01 01, 12 01 03, 15 01 03, 15 01 04, 16 01 17, 16 01 18, 17 01 01, 17 01 02, 17 01 03, 17 01 07, 17 01 80, 17 01 81, 17 02 01, 17 03 02, 17 04 01, 17 04 02, 17 04 05, 17 04 07, 17 05 04, 17 09 04, 19 01 02, 19 10 01, 19 10 02, 19 12 02, 19 12 03, 19 12 07, 20 01 38, 20 01 40 w tym składowiska tych odpadów, mogące przyjmować odpady w ilości nie mniejszej niż 10 t na dobę lub o całkowitej pojemności nie mniejszej niż 25 000 t, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.);
 - 2) inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, komunikacji, łączności publicznej i sygnalizacji.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi PU dopuszcza się realizację nowych oraz istniejących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 7.
3. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.
4. W zakresie ochrony wód podziemnych, w tym ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Użytkowego Piętra Wodonośnego kredy i jury, charakteryzującego się brakiem izolacji oraz wysokim stopniem zagrożenia antropogenicznego, ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
 - 2) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.
5. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973), że tereny zagospodarowane i oznaczone na rysunku planu symbolami ogólnymi UM przeznaczone są pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
6. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UM przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.
7. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

¹ Kod odpadu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. z 2020 r. poz. 10)

- 1) obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów;
- 2) zakaz lokalizacji nowych składowisk odpadów oraz nowych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym instalacji do termicznego przekształcania odpadów z uwzględnieniem ustaleń ust. 1 pkt 1;

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 9

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:
 - a) garaże,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - 12,0 m,
 - b) inne budynki - 5,0 m,
 - c) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;
 - 4) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych dwu i wielopiętrowych o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni,
 - b) innych budynków płaskie, dwu i wielopiętrowych o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 1,20,
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%;
 - 8) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 16 ust. 3;

§ 10

1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) garaże;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) handlu giełdowego i targowiskowego,
 - b) gospodarowania odpadami,
 - c) baz transportowych oraz innej działalności gospodarczej, wynikiem których powierzchnia działki budowlanej poza obrysem budynku zagospodarowana i użytkowana jest na potrzeby miejsc postojowych dla maszyn i pojazdów budowlanych, pojazdów i przyczep ciężarowych oraz autobusów,
 - d) hurtowej sprzedaży paliw;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe – 12,0 m,
 - b) inne budynki - 6,0 m,
 - c) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;
 - 5) geometria dachów - płaskie, dwu i wielopiętrowych o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,60;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,50;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
 - 9) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 16 ust. 3;
2. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – 10,0 m,

- b) inne budynki – 5,0 m,
- c) budowle i inne obiekty małej architektury – 4,0 m.
- 2) geometria dachów: budynków mieszkalnych dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni, innych budynków - dowolna;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,30;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,70;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 16 ust. 3;

§ 11

1. Dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UM i 2UM ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń §6 ust. 2: obiekty małej architektury;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) stacji obsługi pojazdów (warsztatów samochodowych, w tym blacharsko - lakierniczych), za wyjątkiem jednostanowiskowych zlokalizowanych w budynku,
 - b) handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego,
 - c) gospodarowania odpadami,
 - d) baz transportowych oraz innej działalności gospodarczej, wynikiem których powierzchnia działki budowlanej poza obrysem budynku zagospodarowana i użytkowana jest na potrzeby miejsc postojowych dla maszyn i pojazdów budowlanych, maszyn i ciągników rolniczych, pojazdów i przyczep ciężarowych oraz autobusów,
 - e) hurtowej i detalicznej sprzedaży paliw;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: jednorodzinne — 10,0 m,
 - b) budynki usługowe - 9,0 m,
 - c) inne budynki - 5,0 m,
 - d) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni,
 - b) innych budynków płaskie, dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie dla: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,30, zabudowy usługowej – 0,60.
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna dla: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,70, zabudowy usługowej – 1,20.
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40 %,
 - b) dla zabudowy usługowej – 25%;
 - 9) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 16 ust. 3;
 - 10) w budynkach usługowych, zlokalizowanych na działce samodzielnie, dopuszcza się mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego.
2. Dla terenu 2UM obowiązuje nakaz utrzymania istniejącego pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu 1PU o minimalnej szerokości 15,0 m.
3. Dla części terenu 2UM położonego w sąsiedztwie terenów kolejowych, oznaczonych symbolem 1KK, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 1247).

§ 12

1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) zabudowy usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:
 - a) garaże,
 - b) obiekty małej architektury;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,65;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 1,50;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 15%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki produkcyjne, składów i magazynów - 20,0 m,
 - b) budynki usługowe – 12,0 m,
 - c) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,
 - d) inne budowle – 20,0 m,
 - e) obiekty małej architektury – 4,0 m;
 - 7) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 35 stopni;
 - 8) zapewnienie miejsc do parkowania według wg ustaleń § 16 ust. 3;
 - 9) przy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązuje nakaz utrzymania istniejącego pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu 2UM o minimalnej szerokości 15,0 m oraz wprowadzenia nowej zieleni izolacyjnej od strony terenu 1UM o minimalnej szerokości 10,0 m;
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kultury, szpitali, domów opieki, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Dla części terenu 1PU położonego w sąsiedztwie terenów kolejowych, oznaczonych symbolem 1KK, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
4. Przy lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się obowiązek dotrzymywania standardów jakości środowiska oraz standardów emisyjnych, w szczególności w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych, określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i aktów wykonawczych do tej ustawy.
5. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających ograniczenie wprowadzania do środowiska zanieczyszczeń z instalacji.

§ 13

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG przeznacza się na istniejącą drogę publiczną klasy główna, co oznacza, że przy przebudowie drogi obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy głównej;
 - 2) szerokość istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu – od 14m do 38m.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD przeznacza się na istniejące drogi publiczne klasy dojazdowa, co oznacza że przy przebudowie dróg obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi dojazdowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – od 16m do 21m,
 - b) 2KDD – od 6m do 16m,
 - c) 3KDD – od 6m do 11m.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW przeznacza się na drogi wewnętrzne z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1KDW – od 6,3 do 8, 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 2) 2KDW – od 6,8 m do 10,3 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 3) 3KDW – 6,0 m.

§ 14

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK przeznacza się pod tereny komunikacji kolejowej, w granicach których dopuszcza się wszelkie roboty budowlane związane z bieżącym utrzymaniem lub modernizacją linii kolejowej oraz lokalizację budynków, budowli, sieci infrastruktury i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,10;
 - 3) intensywność zabudowy minimalna – 0,001, maksymalna – 0,30;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 5%;
 - 5) dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów, krytych wszystkimi materiałami.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15

Scalania nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dla terenu U minimalna powierzchnia działki gruntu – 1.000 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 2) dla terenów UM minimalna powierzchnia działki gruntu – 800 m² i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;
- 3) dla terenów PU minimalna powierzchnia działki gruntu – 1.200 m² i minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m;
- 4) dla wszystkich terenów ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 75 do 110 stopni.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16

1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejących powiatowych i gminnych dróg publicznych oraz istniejących dróg wewnętrznych zapewniających bezpośrednią obsługę terenów.
2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewnione są poprzez istniejącą drogę powiatową (1KDG - ul. Cieszyńska).
3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - 1) dla zabudowy usługowej:
 - a) handlu 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) zdrowia: 1 miejsce na 10 pacjentów oraz dodatkowo 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - c) oświaty: 1 miejsce na 30 miejsc w placówce oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - d) pozostałych usług 1 miejsce na 1 lokal użytkowy.
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca na 1 budynek,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 4) dla zabudowy terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej: 1,5 miejsca na 1 000m², powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż jedno, dodatkowo 3 miejsca na 10 zatrudnionych.
4. W zakresie określonych w ust. 3 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 10;
 - 2) 2 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 11 do 30;
 - 3) 3 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 31 do 50;
 - 4) 4 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 51 do 100;
 - 5) 4% ogólnej liczby miejsc dla parkingów o liczbie miejsc postojowych powyżej 100.
5. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) na terenie U dla zabudowy usługowej – parkingi lub garaże stanowiące część kondygnacji budynku;
- 2) na terenach UM dla zabudowy mieszkaniowej miejsca do parkowania terenowe, w garażu wolnostojącym lub w budynku; dla zabudowy usługowej parkingi lub garaże stanowiące część kondygnacji budynku;
- 3) na terenach PU – parkingi lub garaże stanowiące część kondygnacji budynku lub garaże.

§ 17

1. Ustala się obsługę obszaru planu z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach poszczególnych systemów oraz zapewniających powiązania z systemem zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz i elektroenergetycznym.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejący, lokalny system zaopatrzenia w wodę poprzez rozbudowę sieci, stosownie do potrzeb;
 - 2) do czasu rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni budowanych zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych do lokalnych odbiorników zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy spełnieniu wymogów określonych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem warunków określonych zgodnie z uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
6. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci gazociągów stosownie do potrzeb wynikających z rozwoju terenów zainwestowanych.
7. Ustala się rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych stosownie do potrzeb wynikających z rozwoju terenów zainwestowanych.
8. W zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizację urządzeń o mocy nie przekraczającej 100kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: słonecznej, geotermalnej i hydrotermalnej.

Rozdział 8

Stawki procentowe dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu i na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18

Dla wszystkich nieruchomości położonych w granicach planu ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozdział 9

Ustalenia końcowe

§ 19

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 20

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