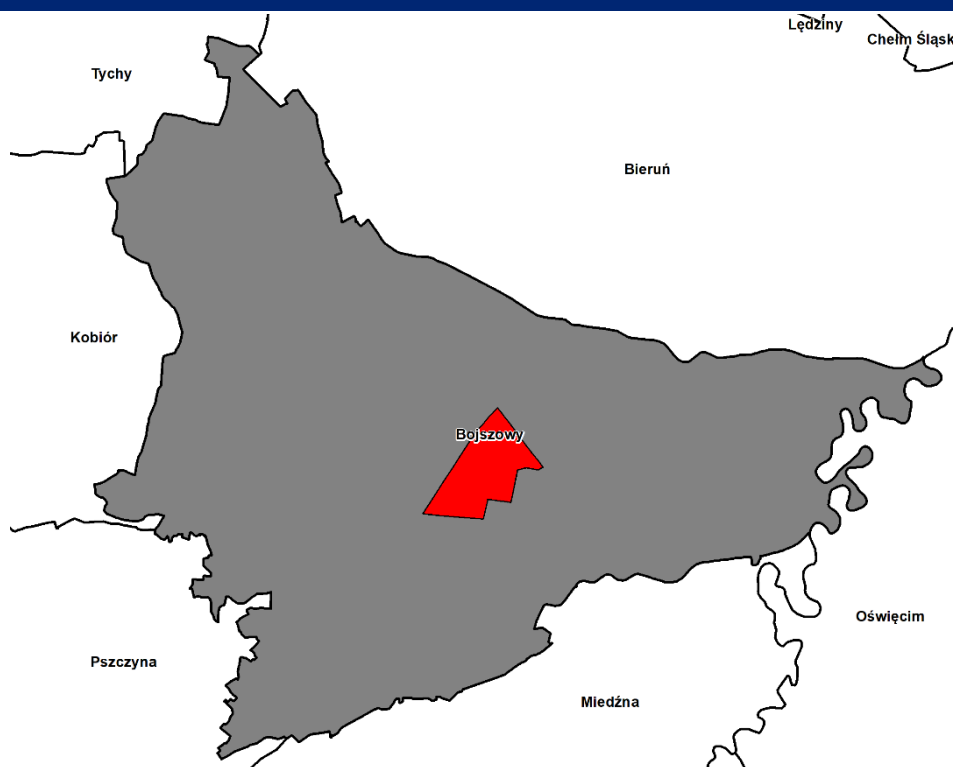


GMINA BOJSZOWY



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC GOŚCINNEJ I STAROWIEJSKIEJ W BOJSZOWACH

ETAP III – PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



RUDA ŚLĄSKA, CZERWIEC 2022



Przestrzeń 2K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Brygadystów 4A/7

41-717 Ruda Śląska

Zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach – X Wydział Gospodarczy

KRS: 0000889474

REGON: 388429952

NIP: 6412553119

www.przestrzen2k.pl

przestrzen2k@przestrzen2k.pl

ZAMAWIAJĄCY: GMINA BOJSZOWY

UMOWA NR: RAN/2/2021 ZAWARTA W DNIU 28.09.2021 R.

Opracowanie:

dr Kamil Rysz

doktor w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie nauki o zarządzaniu i jakości,
urbanista

dr Kinga Mazurek-Matuszewska

doktor w dziedzinie nauk ścisłych i przyrodniczych w dyscyplinie nauki o Ziemi i środowisku,
geografia fizyczna, specjalista kształtowanie i ochrona środowiska
urbanista

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BOJSZOWY

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXX/196/2021 Rady Gminy Bojszowy z dnia 22 lutego 2021r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach

Rada Gminy Bojszowy stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojszowy”, przyjętego uchwałą nr XXXII/167/01 Rady Gminy Bojszowy z dnia 26 października 2001 r. z późniejszymi zmianami

i uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bojszowy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bojszowy 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, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

2. Plan obejmuje obszar, określony w załączniku nr 1 do uchwały Nr XXX/196/2021 Rady Gminy Bojszowy z dnia 22 lutego 2021r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach, o powierzchni około 81,1815 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa koncentracji zieleni izolacyjnej;
- 5) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:
 - a) **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - b) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
 - c) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) złoża kruszyw naturalnych „Bojszowy”, ID 4428;
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoża węgla kamiennego „Czaczott”, ID 383.

3. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

- 1) granice działek ewidencyjnych;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV;
- 3) sieć wodociągowa.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 10) **strefie koncentracji zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć obszar wskazany do zagospodarowania zielenią izolacyjną w ramach działki budowlanej, zaliczany jednocześnie, do wymaganej ustaleniami planu, powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem: sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażony w %;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości zabudowy:**
 - a) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższego położonego punktu stanowiącego element tego obiektu;
- 15) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 16) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
 - a) **administracyjno-biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,
 - b) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m², za wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych;
 - c) **transportowe** – należy przez to rozumieć budynki służące wykonywaniu usług wspomagających proces przepływu dóbr między ogniwami łańcucha dostaw w szczególności: usługi spedycji i logistyki
- 17) **zabudowie usługowej związanej z obsługą pojazdów** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi typu warsztat samochodowy lub myjnię samochodową;
- 18) **zabudowie usług handlu hurtowego** – budynki lub ich części przeznaczone na sprzedaż towarów sprzedawcom detalicznym, użytkownikom przemysłowym, handlowym, korporacjom, instytucjom, lub innym hurtownikom, agentom i pośrednikom prowadzącym działalność handlową, polegającą na zakupie i następnie odsprzedaży.
- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym niskiej, nieprzekraczającej wysokości 40 cm, (trawy, krzewy płożące, kwiaty), średniej (krzewiastej o wysokości powyżej 40 cm; żywopłoty) i wysokiej (o docelowej wysokości nie mniejszej niż 12 m), oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się **nakaz** respektowania wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Na obszarze objętym planem, dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość:

- 1) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy;
- 2) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
- 3) prowadzenia robót budowlanych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
 - a) 2,5% – w wypadku wysokości,
 - b) 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wyjątkiem miejsc do parkowania;
- 4) prowadzenia przebudowy dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) **zakaz:**

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
- poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
- garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
- zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

c) zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami na terenach oznaczonych symbolem **1PU** i **2PU** z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

d) lokalizacji składowisk odpadów;

2) **nakaz** realizacji zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem **1PU** we wskazanej na rysunku planu strefie koncentracji zieleni izolacyjnej z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) w strefie koncentracji zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów służących zapewnieniu dostępności i obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem **PU**.

§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) złoża kruszyw naturalnych „Bojszowy”, ID 4428;
- 2) złoża węgla kamiennego „Czeczott”, ID 383.

2. W granicach złoża, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 w celu jego ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających **scalania i podziału nieruchomości**.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **PU**:
 - a) minimalna wielkość powierzchni działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy,

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:
 - a) drogę publiczną klasy „lokalna” oznaczonej symbolem **KDL**,
 - b) drogę wewnętrzną – oznaczoną symbolem **KDW**;
- 2) klasyfikacja i parametry drogi publicznej określone są w Rozdziale 3;

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej – min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 3) dla funkcji magazynowych, składowych – min. 2 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;
- 3) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów i garaży wielopoziomowych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszczenie:
 - a) prowadzenia sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,
 - b) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów;
- 3) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) obsługę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;
- 3) dopuszczenie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się dopuszczenie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji gminnej;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;
- 4) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe oraz do ziemi, przy zastosowaniu rozwiązań spowalniających spływ wód;
- 5) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

7. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

- 1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej.

8. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30%, słownie: trzydzieści procent, dla terenów oznaczonych symbolem **PU**;
- 2) 5% dla terenów oznaczonych symbolem **KDL, KDW**

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1PU** do **2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa, obejmująca usługi:
 - administracyjno – biurowe,
 - handlu detalicznego,
 - handlu hurtowego,
 - transportowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa związana z obsługą pojazdów,
 - b) parkingi i garaże,
 - c) dojazdy, dojścia,
 - d) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) zieleń izolacyjna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15 % terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość obiektów budowlanych: do 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość budynków: do 20 m,
- 6) kształt dachu: dachy płaskie z dopuszczeniem indywidualnej geometrii dla obiektów produkcyjnych.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość drogi **KDL** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga wewnętrzna,

b) place do zawracania;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojszowy.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Bojszowy

z dnia.... 2022r.

Zalacznik1.pdf /rysunek planu/

Załącznik Nr 2 do uchwały

Rady Gminy Bojszowy

z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bojszowy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...
Rady Gminy Bojszowy
z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bojszowy 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 Rada Gminy Bojszowy działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), ustala:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Bojszowy

z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach* sporządzono na podstawie uchwały Nr XXX/196/2021 Rady Gminy Bojszowy z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach.

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni około 81,1815 ha położony jest w centralnej części gminy, przy drodze wojewódzkiej nr 931 relacji Pszczyna - Bieruń Stary (ul. Gościnna), będącej północno-zachodnią granicą obszaru oraz przy ul. Starowiejskiej, stanowiącej północno-wschodnią granicę. Od południa teren ograniczają tereny leśne, a od południowego wschodu tereny otwarte łąk i pól.

Obszar planu aktualnie jest niezagospodarowany – są to grunty rolne, wykorzystywane jako pola uprawne, a częściowo pokryte zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi.

Układ komunikacyjny przedmiotowego tworzą ulica Gościnna, która jako droga wojewódzka posiada kategorię drogi publicznej klasy główna oraz ul. Starowiejska, będąca drogą gminną.

Celem sporządzenia wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

·umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej, w ramach utworzenia lokalnej strefy ekonomicznej (strategicznego obszaru działalności gospodarczej na terenie gminy)

·uwzględnienie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojszowy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie:

-zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

-ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez wyznaczenie strefy koncentracji zieleni izolacyjnej zapewniającej ochronę wizualną i akustyczną terenów mieszkaniowych położonych przy ul. Starowiejskiej tj. na północ od obszaru objętego planem, a także zawężenie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wraz z ustaleniem zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

-wskazanie w obszarze objętym planem granic złoża: kruszyw naturalnych „Bojszowy” – ID 4428 oraz złoża węgla kamiennego „Czeczott” – ID 383,

-wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez

-ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu,

f) prawo własności poprzez: analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne.

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

-w obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

-w obszarze planu występują nie występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

h) potrzeby interesu publicznego poprzez:

-zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami istniejącymi,

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

-ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem **PU** poprzez drogę lokalną **KDL** oraz drogi **KDW** w celu ograniczenia liczby i częstości zjazdów z drogi wojewódzkiej 931 (ul. Gościnna),

- zapewnienie rezerwy terenu pod możliwość poszerzenia oraz realizacji pasów włączenia i wyłączenia w ciągu drogi wojewódzkiej 931 poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, co jest niezbędne przy zwiększonym potoku pojazdów w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu na terenach oznaczonych symbolem **PU**,

-obszar objęty planem obejmuje tereny z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu.

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

-ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 25 maja 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków w terminie do dnia 1 lipca 2021 r., na stronie internetowej Urzędu Gminy w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy. W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie wniosków nie złożono.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy miejskiej sieci i urządzeń wodociągowych.

2.W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:

-zmianę przeznaczenia terenów pod zabudowę produkcyjno – usługową biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojszowy”, przyjętego uchwałą nr XXXII/167/01 Rady Gminy Bojszowy z dnia 26 października 2001 r. z późniejszymi zmianami.

3.W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:

a)kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez:

-uksztalcowanie prawidłowej struktury przestrzennej obszaru objętej planem korzystnymi wskaźnikami zabudowy,

b)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

-dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,

-pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. 2019 poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez: rozwój zabudowy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

4.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej Uchwałą Nr XLII/295/2022 Rady Gminy Bojszowy z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bojszowy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazały na aktualność wyznaczonego terenu produkcyjno-usługowego położonego w centralnej części gminy, na wschód od ul. Gościnniej, co podyktowane jest potrzebami gminy w zakresie określonych zagadnień przestrzennych, w tym w szczególności na wykreowanie strategicznego obszaru aktywności gospodarczej na terenie gminy.

5.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Gościnniej i Starowiejskiej w Bojszowach*”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje określone skutki związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej, a także znacznych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z planem. W wyżej wymienionej prognozie wskazano możliwość poniesienia wydatków związanych z uregulowaniem stanu prawnego gruntów w istniejących drogach publicznych (ul. Starowiejska).

6.Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7.Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojszowy”, przyjętego uchwałą nr XXXII/167/01 Rady Gminy Bojszowy z dnia 26 października 2001 r. z późniejszymi zmianami**