

**UCHWAŁA NR LXVIII/553/2024  
RADY GMINY TWORÓG**

z dnia 25 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy  
Studziennej w Kotach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w szczególności art. 67 ustawy oraz w związku z uchwałą nr XX/245/2021 Rady Gminy Tworóg z dnia 17 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Studziennej w Kotach

**Rada Gminy Tworóg**

1. Stwierdza, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Studziennej w Kotach nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lutego 2013 r., zmienionego uchwałą Nr LXIII/517/2023 Rady Gminy Tworóg z dnia 27 listopada 2023 r.

2. Uchwała:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY  
ULICY STUDZIENNEJ W KOTACH**

**Rozdział 1.  
Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Studziennej w Kotach, w dalszej części określany „uchwałą” obejmuje obszar wyznaczony granicą określoną na rysunku planu.

2. Uchwała składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1 000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Tworóg o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary górnicze;

- 3) udokumentowane złoża;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 5) tereny zamknięte;
- 6) obiekty i obszary ochrony przyrody;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków.

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć, obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo - literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy rozumieć przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) gospodarstwie rolnym – należy je rozumieć zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 6) elementy ujednoliconego systemu identyfikacji gminnej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości do 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pokrywającą się z linią rozgraniczającą teren lub cofniętą do wnętrza terenu, poza którą nie mogą być wysunięte fasady i ściany budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 2,0 m;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz.1225);
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć, powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;

- 13) przynależnym zagospodarowaniu terenu — należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie:
- a) obsługi komunikacyjnej, w tym dojazdu i dojścia,
  - b) miejsc postojowych, w tym parkingów,
  - c) urządzenia budowlane,
  - d) budynki gospodarcze,
  - e) zieleni urządzonej i małej architektury,
  - f) infrastruktury technicznej;
- 14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonej punktu obiektu,
  - b) w przypadku budynków – wysokość budynku liczoną w metrach, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;
- 15) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami (segmentami) mieszkalnymi jednorodzinnymi, których ściany zewnętrzne przylegają w całości lub w części do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację z zastrzeżeniem, iż trzy ściany budynków (segmentów) skrajnych są usytuowane swobodnie;
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas roślinności, w skład którego wchodzi co najmniej jeden rząd drzew wysoko lub średnio rosnących oraz żywopłot lub pasmo krzewów, a udział roślin zimozielonych stanowi więcej niż 70%.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) numer i symbol przeznaczenia terenu;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu:
    - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
    - c) IT – tereny infrastruktury technicznej,
    - d) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
    - e) ZL - tereny lasów,
    - f) KDG - tereny dróg publicznych – drogi klasy głównej,
    - g) KDW - tereny dróg wewnętrznych.
2. Oznaczenia występujące na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
  - 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);

4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);

5) główny zbiornik wód podziemnych nr 327 Lubliniec – Myszków.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) granica gminy;

2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z potencjalnym pasem ochronnym;

3) obszary zagrożone podtopieniami;

4) proponowana strefa ochrony – teren ochrony pośredniej dla ujęcia wód podziemnych z utworów triasowych dla Zakładu Tworzyw Sztucznych „Nitron” S.A. w Krupskim Młynie wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów triasowych w Zakładach Tworzyw Sztucznych „Nitron” S.A. w Krupskim Młynie*, zatwierdzonej decyzją Marszałka Województwa Śląskiego znak: OS.G.KJ.75221.1/2006 z dnia 1 grudnia 2006 r.;

5) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 328 wg *Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 328 Dolina Kopalna Rzeki Mała Panew*, przyjętej zawiadomieniem Ministra Środowiska znak: DGiKGkhg-4731-26/6886/49632/11/MJ z dnia 7 listopada 2011 r.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w całym obszarze planu**

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

1) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 10,0 m, z wyłączeniem infrastruktury elektroenergetycznej, dla której ustala się maksymalną wysokość zabudowy 25 m;

2) zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;

3) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:

a) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o maksymalnie 50 m<sup>2</sup> na polepszenie warunków technicznych i przeciwpożarowych,

b) w przypadku rozbudowy lub przebudowy dopuszcza się zachowanie istniejących spadków dachów;

4) nakazuje się realizować zabudowę zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) dla działek budowlanych, dla których nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku styku z działkami oznaczonymi w ewidencji gruntów jako drogowe, ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy działki drogowej na 4,0 m;

6) dopuszcza się zabudowę w granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

7) zakazuje się mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.) wykorzystujących energię wiatru;

8) zakazuje się realizacji wiatraków i farm wiatrowych;

9) dla nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych należy stosować charakterystyczne dla rejonu ich lokalizacji oraz określone w planie materiały i kolorystykę to jest:

- a) na elewacjach: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, drewno, kamień, elementy stalowe, szkło, z jednoczesnym zakazem stosowania zewnętrznych okładzin z blach trapezowych i falistych oraz z tworzyw sztucznych,
- b) pokrycia dachowe z dachówki, blachy płaskiej, blachy dachówkowej, z zastrzeżeniem, że zakazy materiałowe nie dotyczą dachów o spadkach do 12 stopni,
- c) kolorystyka w odcieniach pastelowych, to jest o niejaskrawej barwie, z dużą ilością bieli, niepowodująca kontrastu i dysharmonii z otaczającym krajobrazem.

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

- 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym uchwała 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;

2) zakazy:

- a) prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,
- b) zabudowy i zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, magazynowaniem, przetwarzaniem i składowaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,
- c) likwidacji i zarurowania istniejących sieci melioracyjnych, za wyjątkiem przepustów;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
  - dróg publicznych,
  - infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,
- b) wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę na czas wynikający z przepisów o odpadach.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska;
- 2) w planie ochronie przed hałasem podlegają następujące tereny, nieruchomości i działki przeznaczone pod:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do której należą tereny oznaczone symbolami MN,
  - b) zabudowę mieszkaniowo – usługową, do której należą tereny oznaczone symbolem MNU;
- 3) dla terenów wskazanych w pkt 2 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zdefiniowane w obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska.

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

4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych wyznaczono tereny zieleni, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady zagospodarowania i ochrony.

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

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

**§ 7. 1.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie wyznacza się terenów i obiektów chronionych prawem zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

**§ 8. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) wskazuje się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 3) wskazuje się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 4) wskazuje się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 5) obszar objęty opracowaniem w całości położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 327 Lubliniec – Myszków.

2. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami prawa wodnego, w szczególności Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KDG;
- 2) obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w pkt 1 oraz ponadto:
  - a) nakazuje się wyposażenie w obiekty i urządzenia, a także nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym,
  - b) dopuszcza się:
    - wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów,
    - lokalizację obiektów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych i lokalizację elementów ujednoliconego systemu identyfikacji gminnej.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:
  - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
  - b) minimalne powierzchnie działek: 900 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalne szerokości frontów działek: 12 m,

- d) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

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

- 1) nakazuje się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci,
- 2) zakaz zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZN, ZL z zastrzeżeniem, iż w terenach oznaczonych symbolem W dopuszcza się budowle hydrologiczne oraz kładki i mosty.

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

- 1) nakaz:
  - a) powiązania istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu,
  - b) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowania obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych,
  - c) zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych,
  - d) zagwarantowania zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) odprowadzenia ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych lub roztopowych, do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - f) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zastosowania innych rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska,
  - g) postępowania z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;

2) dopuszcza się:

- a) w celu obsługi terenu objętego planem przeprowadzenia infrastruktury technicznej stanowiącej kontynuację istniejącej zlokalizowanej poza obszarem przedmiotowego planu,
- b) rozbudowę, przebudowę, zmianę parametrów technicznych oraz zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej,
- c) wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt. 1, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową – ul. Potępską;
- 2) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej **KDG** obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 16;
- 3) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 4) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 6,0 m;
- 5) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
  - a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w postaci stanowisk postojowych, parkingów oraz garaży,
  - b) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
  - c) ustala się nakaz zagwarantowania w przypadku realizacji inwestycji miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem:
    - MN – minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny,
    - MNU – minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsca dla każdego rozpoczętych 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
    - dla pozostałych terenów w przypadku realizacji inwestycji nakaz lokalizacji w obszarze działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego,
  - d) ustala się ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
    - dla zabudowy wyszczególnionej w lit. c) minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

**§ 14.** W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 16. 1.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.MN - 7.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
  - b) zabudowa letniskowa,
  - c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz realizacji zabudowy szeregowej,



c) zakaz realizacji nowych lokali użytkowych związanych z działalnością związaną z obsługą pojazdów, w tym serwisów samochodowych, blacharskich i lakierniczych, komisów samochodowych,

d) zakaz nowych warsztatów stolarskich i kamieniarskich;

4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,7,

e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,

f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 35° – 45°.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.MNU** – **2.MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usług,

b) przynależne zagospodarowanie terenu.

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego w samodzielnych budynkach,

c) zakaz realizacji zabudowy szeregowej,

d) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego;

4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,7,

e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,

f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 35° – 45°.

3. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.IT** – tereny infrastruktury technicznej:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,001,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
- f) geometria dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu do 45°.

4. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.ZN** – tereny zieleni nieurządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
  - d) drogi do gruntów rolnych i leśnych,
  - e) podziemna infrastruktura techniczna,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

5. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.ZL - 6.ZL** – tereny lasów:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
- 2) dopuszcza się drogi do gruntów rolnych i leśnych związanych z produkcją leśną, trasy turystyczne i rowerowe, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe, infrastrukturę techniczną w postaci sieci podziemnych.

6. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.KDG** - tereny dróg publicznych – drogi klasy głównej:

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

7. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1.KDW - 8.KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiektów budowlanych dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach publicznych,
  - b) zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
  - c) tras rowerowych i ciągów pieszych,

- d) infrastruktura techniczna,
  - e) miejsca parkingowe.
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostosowanie konstrukcji nawierzchni terenu do możliwości przejazdu pojazdów uprzywilejowanych,
  - c) zakaz różnicowania poprzecznie poziomów nawierzchni oraz zagospodarowania utrudniającego możliwość swobodnego przejazdu pojazdów uprzywilejowanych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg.

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

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

Przewodnicząca Rady  
Gminy Tworóg

**Beata Czierpka**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY ULICY STUDZIENNEJ W KOTACH

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXVIII/553/2024  
RADY GMINY TWORÓG  
Z DNIA 25 MARCA 2024 R.  
- RYSUNEK PLANU



OZNACZENIA:

USTALENIA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
<b>1.MN</b>	NUMER I SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
<b>MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>MNU</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
<b>IT</b>	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
<b>ZN</b>	TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
<b>ZL</b>	TERENY LASÓW
<b>KDG</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY GŁÓWNEJ
<b>KDW</b>	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

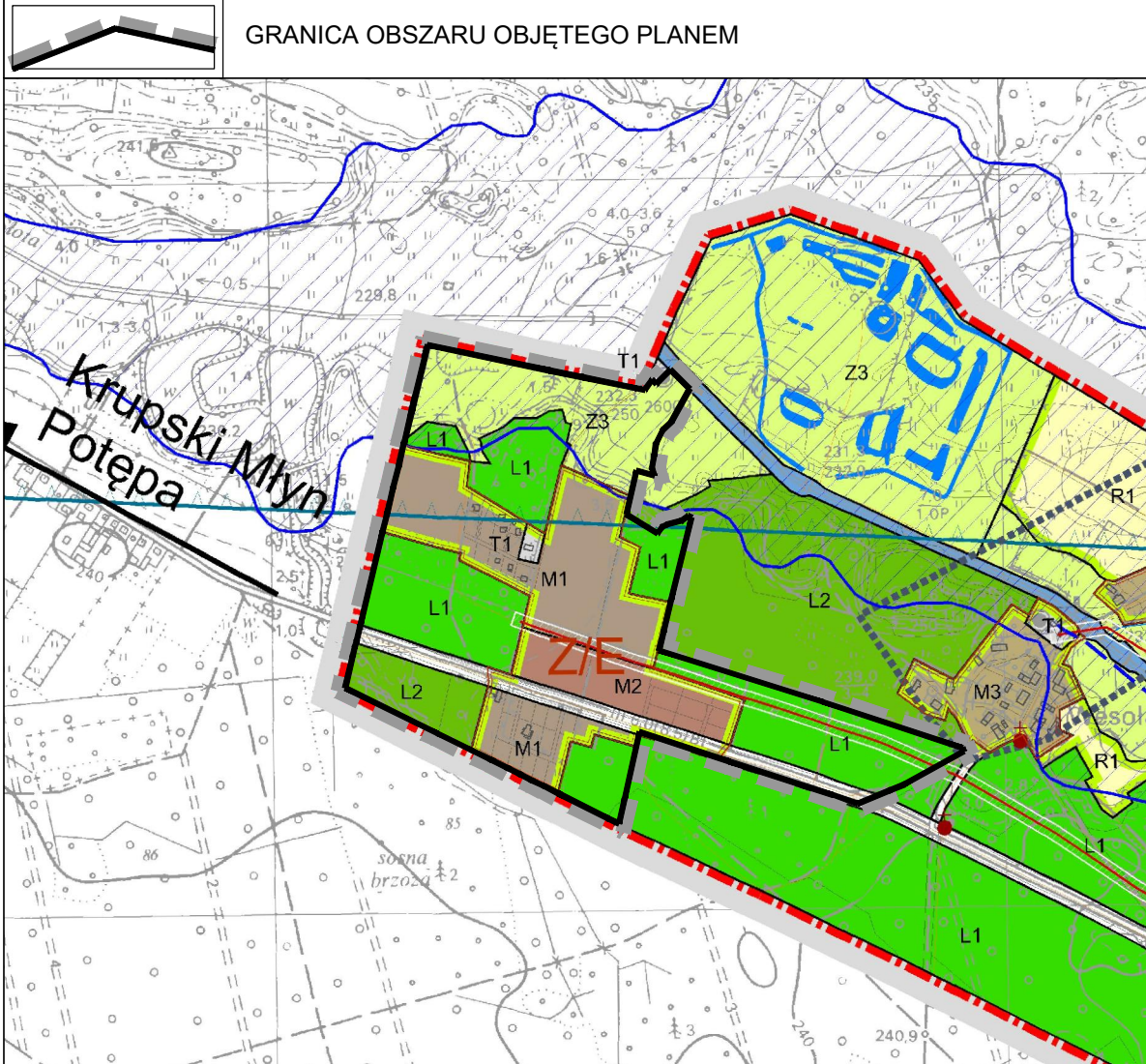
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q10%)
	OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚRĘDNE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q1%)
	OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q0.2%)
OBZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 327 LUBLINIEC - MYSZKÓW	

INFORMACJE:

	GRANICA GMINY
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z POTENCJALNYM PASEM OCHRONNYM
	OBSZARY ZAGROŻONE PODTOPIENIAMI
	PROPONOWANA STREFA OCHRONY - TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ DLA UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH Z UTWORÓW TRIASOWYCH DLA ZAKŁADU TWORZYW SZTUCZNYCH "NITRON" S.A. W KRUPSKIM MŁYNIE
	PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 328

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TWORÓG

przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lutego 2013 r.  
zmienionego Uchwałą Nr LXVIII/17/2023 Rady Gminy Tworóg z dnia 27 listopada 2023 r.  
skala wyrys: 1:10 000



LEGENDA STUDIUM:

<b>INFORMACJE:</b>	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
	GRANICA GOSPODARSTWA
	GRANICA SĄSIEDNICH GMIN
	CIĘKI I ZBIORNIKI WODNE
	DRÓG
<b>INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:</b>	
LINIA SIECI ENERGETYCZNEJ W OBLĘCZU ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV	
<b>INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:</b>	
GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 327 "ZBIORNIK LUBLINIEC - MYSZKÓW"	
<b>USTALENIA STUDIUM:</b>	
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY STUDIUM	
	M1 WYBÓRZE PRZEDZIAŁU TERENY STUDIUM
	Z1 STREFA ZABUDOWY ZABUDOWY WIELKIEJ KONTYNUALNEJ
	Z2 STREFA ZABUDOWY ZABUDOWY WIELKIEJ KONTYNUALNEJ
	Z3 STREFA ZABUDOWY ZABUDOWY WIELKIEJ KONTYNUALNEJ
	Z4 STREFA ZABUDOWY ZABUDOWY WIELKIEJ KONTYNUALNEJ
	Z5 STREFA ZABUDOWY ZABUDOWY WIELKIEJ KONTYNUALNEJ
<b>USTALENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW STUDIUM:</b>	
<b>TERENY KOMUNIKACJI:</b>	
	K01 TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
	K02 TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH ODRĘBNYCH
	K03 TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	K04 TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
<b>TERENY ZABUDOWY:</b>	
	M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	M3 TERENY ZABUDOWY ZABUDOWY
	M4 TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
	M5 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKORODZINNEJ
	M6 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	M7 TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	M8 TERENY ZABUDOWY USŁUG KOMERCYJNYCH
	M9 TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTOWYCH I REKREACJI
	M10 TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
	M11 TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
	M12 TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
	M13 TERENY ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	M14 TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	M15 TERENY CEMENTARZY
<b>TERENY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ I NIEZABUDOWANE:</b>	
	Z1 TERENY LASÓW
	Z2 TERENY O CHARAKTERZE LEŚNYM
	Z3 TERENY ZIELENI PRZYRODOWEJ I NIURZĄDZONEJ
	Z4 TERENY ROLNE
	Z5 TERENY WÓD KONTAKTOWYCH
<b>USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY:</b>	
	OBZAR PRZESTRZENI ZIELENI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY ULICY STUDZIENNEJ W KOTACH

Wykonawca dokumentacji projektowej: P.A. NOVA S.A.  
44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42, NIP 631-620-84-17  
tel.: (+48 32) 400-41 03 fax: 400-42 01  
e-mail: pracownia@panova.pl, www.pa-nova.com.pl

PANOVIA  
SINCE 1947





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/553/2024

Rady Gminy Tworóg

z dnia 25 marca 2024 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Studziennej w Kotach Rada Gminy Tworóg postanawia, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje o których mowa w ust.1 będą finansowane z budżetu Gminy Tworóg, a także ze środków zewnętrznych.

3. Harmonogramu realizacji inwestycji nie określa się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/553/2024

Rady Gminy Tworóg

z dnia 25 marca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY TWORÓG O SPOSOBIE ROZPATRZENIA  
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
TERENU PRZY ULICY STUDZIENNEJ W KOTACH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Tworóg stwierdza, iż w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Studziennej w Kotach nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność dokonania rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/553/2024

Rady Gminy Tworóg

z dnia 25 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

## UZASADNIENIE

### DO UCHWAŁY RADY GMINY TWORÓG W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY ULICY STUDZIENNEJ W KOTACH

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Studziennej w Kotach, zwany dalej „planem”, sporządzony został na podstawie uchwały nr XX/245/2021 Rady Gminy Tworóg z dnia 17 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Studziennej w Kotach.

Obszar opracowania planu obejmuje północną część sołectwa Koty, położoną przy granicy z miejscowością Potępa w gminie Krupski Młyn. Powierzchnia obszaru planu wynosi około 25 ha. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami wyznaczone są po dwóch stronach ul. Potępskiej. Tereny przeznaczone pod zabudowę otoczone są terenami lasów. W północnej części obszaru znajduje się dolina rzeki Stoły.

Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uaktualnienie zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru, przy uwzględnieniu obowiązującej sytuacji prawnej, potrzeb społecznych, w tym wyrażanych w postaci wniosków oraz w dostosowaniu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg. Główne zmiany w zakresie przeznaczenia terenów dotyczą korekty przeznaczenia terenów przeznaczonych już pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym, częściowego ich poszerzenia oraz uaktualnienia układu komunikacyjnego w zakresie dróg wewnętrznych.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg, przyjętego uchwałą nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lutego 2013 r.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przedstawia się:

#### **1 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w projekcie planu uwzględniono:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące terenów przeznaczonych do zabudowy nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania, tym samym w sposób harmonijny i nawiązujący do istniejącej zabudowy oraz nie naruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg kontynuują przyjęte rozwiązania przestrzenne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie,

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem nie wskazano obiektów zabytkowych, chronionych na podstawie zapisów planu, nie występują również zabytki wpisane do rejestru oraz stanowiska archeologiczne. W ramach ustaleń planu dążono do zachowania w jak największym zakresie istniejącej struktury urbanistycznej traktując ją jako element kształtujący krajobraz lokalny,

c) walory współczesne – kształtowane i chronione są poprzez ustalenie:

- zasad i wskaźników kształtowania zabudowy,



- przestrzeni publicznych, dla których nakazano wyposażenie w obiekty i urządzenia zwiększające jakość i dostępność przestrzeni wspólnych,

- utrzymanie znacznych terenów otwartych i istniejącej zieleni;

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

a) w obszarze planu występują tereny leśne oraz tereny zieleni nieurządzonej, które w możliwie największym, nie naruszającym ustaleń studium zakresie są utrzymywane,

b) w obszarze planu brak jest obszarów, które zostały uznane za szczególnie cenne przyrodniczo, jako znaczące przyrodniczo takie można wskazać tereny lasów oraz tereny łąk w dolinie Stoły,

c) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

d) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

- w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazu obowiązywania przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowanych jako uchwały sejmiku województwa śląskiego,

- zakazu lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska,

- zakazu prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń,

- zakazu zabudowy i zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, magazynowaniem, przetwarzaniem i składowaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu, za wyjątkiem dopuszczeń,

- w zakresie ochrony gleby i wód podziemnych nakazu odprowadzania ścieków do systemów kanalizacji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,

- w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych wyznaczono tereny zieleni, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady zagospodarowania i ochrony,

- w zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązywania przepisów sanitarnych, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakazu ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu,

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi i środowiska. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu, szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru i konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska; ponadto ustalenia planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego, wyznaczając miejscowe powiększenia lub zmiany przeznaczenia terenów zabudowanych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w projekcie planu nie wskazano obiektów i obszarów chronionych zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

a) wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających duże lub zwiększone ryzyko zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz ograniczenia w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co minimalizuje możliwość negatywnego wpływu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia,

b) wprowadzono nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

c) wprowadzono konieczność realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) wprowadzono ochronę przed hałasem - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ograniczono do niezbędnego minimum przeznaczenia prywatnych terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne, w tym w szczególności wprowadzanie dróg publicznych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w planie nie występują obiekty obrony cywilnej, a ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu wyznaczono przestrzenie publiczne - drogi publiczne służące obsłudze przyległych terenów mieszkaniowych, zagwarantowano tereny dla realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzono zapisy chroniące wartości kulturowe, przyrodnicze i krajobrazowe;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna odbywa się przez istniejące drogi publiczne oraz poprzez drogi wewnętrzne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami

art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Tworóg wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując równocześnie wnioski,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) rozstrzygnął złożone uwagi,

h) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

i) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Gminy Tworóg,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, 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;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w projekcie planu uwzględniono:**

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującym studium i aktualnymi przepisami prawnymi,

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości, formy i intensywności zabudowy, geometrii dachów,

materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu,

d) dążenie do zachowania istniejącej zabudowy,

e) dążenie do zachowania obszarów otwartych, nieurbanizowanych,

f) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczania do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w projekcie planu uwzględniono:**

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

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

- w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową jednorodzinną z usługami o intensywności niepowodującej dużego ruchu komunikacyjnego,

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez istniejący system komunikacji drogowej, w tym drogi wewnętrzne,

b) lokalizowanie terenów zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie prowadzone są linie autobusowe zapewniające połączenia z innymi częściami gminy, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojeżdża,

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności,

d) 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 dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – tereny przeznaczone pod zabudowę w planie stanowią w części obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponadto obszar planu jest już objęty prawem miejscowym,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu

wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium, jednakże należy je uznać za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy – charakteryzują się dostępem do sieci komunikacyjnej, duża część z nich planem znajduje się w zasięgu istniejącego uzbrojenia terenu, a w wyznaczonych terenach przewiduje się, że z uwagi na dużą podaż i strukturę własności będzie następował stopniowy rozwój zainwestowania, zależnie od uwarunkowań ekonomicznych.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Tworóg, przyjęta uchwałą nr XXXVIII/319/2017 Rady Gminy Tworóg z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tworóg i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez plany miejscowe.

Projekt planu umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sposób uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami został opisany w ustępie 1, punkcie 5 uzasadnienia.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastruktury techniczną. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków. Wydatki te powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto w dużej części terenów plan nie będzie generował dużych wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane przez potencjalnych inwestorów z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury.

#### **6. Procedura formalno-prawna.**

Sporządzenie planu zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 1094) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.