UCHWAŁA NR LIV/29/2023
RADY GMINY KRZYŻANOWICE

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice obejmującego obszar położony w sołectwie Bieńkowice przy ulicy Myśliwskiej

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 0007.II.13.2014 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenu przedsięwzięcia „Zbiornik przeciwpowodziowy Racibórz Dolny na rzece Odrze w województwie śląskim (polder)" zmienioną uchwałą Nr 0007.VIII.39.2015 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 30.06.2015 roku zmieniająca uchwałę Nr 0007.II.13.2014 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 22 grudnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenu przedsięwzięcia „Zbiornik przeciwpowodziowy Racibórz Dolny na rzece Odrze w województwie śląskim (polder)" oraz Uchwała Nr 0007.XX.42.2016 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 0007.II.13.2014 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 22 grudnia 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenu przedsięwzięcia „Zbiornik przeciwpowodziowy Racibórz Dolny na rzece Odrze w województwie śląskim (polder)", z późniejszą zmianą., Rada Gminy Krzyżanowice uchwala, co następuje:

Rada Gminy Krzyżanowice stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice obejmujący obszar położony w sołectwie Bieńkowice przy ulicy Myśliwskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/79/2009 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 3 grudnia 2009 roku, zmienionego uchwałami Rady Gminy Krzyżanowice: Nr 0007.XI.55.2015 z dnia 29 września 2015 r., Nr 0007.XIX.35.2016 z dnia 24 maja 2016 r., Nr XLIX/70/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. i uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice obejmujący obszar położony w sołectwie Bieńkowice przy ulicy Myśliwskiej, zwany dalej „planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,17 ha, w granicach określonych 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 1:1000;

2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzyżanowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzyżanowice 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. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Treść 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 będące ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:

a) **RZP -** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

b) **MNW -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

c) **ZPW -** teren zieleni urządzonej wysokiej;

d) **RN -** teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów, obszarów oraz dóbr kulturowych i zabytkowych,

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości ze względu na brak ich wyznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przestrzeni publicznych,

4) tymczasowego zagospodarowania terenu.

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

a) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obiekty i obszary związane z ochroną przyrody,

d) obiekty wpisane do rejestru zabytków,

e) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

§ 4. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. 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** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków przy czym:

a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 1,5 m elementami takimi jak: wiatrołapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, zadaszenia, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków;

b) linia ta nie dotyczy elementów wystroju takich jak: gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz innych detali wystroju architektonicznego, elementów docieplеń elewacji, podziemnych części budynków i budowli oraz pochylni dla osób niepełnosprawnych;

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

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 takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danej działce budowlanej lub na danym terenie (w sytuacji, w której teren nie stanowi działki budowlanej);

9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony na danym terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie - do 50 %;

10) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie:

a) obsługi komunikacyjnej, w tym dojazdy, ścieżki rowerowe i tereny piesze,

b) miejsc postojowych, w tym parkingów,

c) urządzeń budowlanych,

d) budynków gospodarczych,

e) zieleni urządzonej i małej architektury,

f) infrastruktury technicznej;

11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym lub literowym;

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 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) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) **wysokość budynku** – 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) **wysokość obiektów budowlanych** – o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), w zakresie budowli i obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej 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) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z obiektami małej architektury, oczkami wodnymi, urządzeniami rekreacyjnymi oraz ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi;

17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni o minimalnej szerokości 1 m, zaliczane jednocześnie do wymaganej ustaleniami planu powierzchni biologicznie czynnej, oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny wymagające ochrony;

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

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

1) maksymalną wysokość zabudowy - obiektów budowlanych nie będących budynkami: 15,0 m;

2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu,

3) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;

4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2018r. poz.2389 z późn. zm.);

5) zabudowę należy realizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;

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

1) nakazy:

   a) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowane jako uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego,

   b) ochrony przed hałasem terenów, nieruchomości i działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do której należą tereny oznaczone symbolem MNW,

   c) stosowania dopuszczalnych parametrów zawartości substancji w gruncie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395) w odniesieniu do jego przeznaczenia;

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

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

   b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,

   c) prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

   d) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, magazynowaniem, przetwarzaniem i składowaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu;

   e) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji, energii;

3) dopuszcza się:

   a) realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:

      - infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,

      - zabudowy systemami fotowoltaicznymi,

      - obiektów produkcji rolnej i ogrodniczej,

      - obiektów produkcji hodowlanej do 100 DJP,

   b) zbieranie, magazynowanie i przetwarzanie odpadów pochodzących z produkcji rolniczej w terenach RZP,

   c) wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę na czas wynikający z przepisów o odpadach.

2. W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:

1) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **RZP** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) **ZPW** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2000 m2,

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20 m,

3) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°;

§ 8. Ustala się następujące **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 z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy,

2) dla terenów oznaczonych symbolem ZPW oraz RN ustala się zakaz zabudowy.

§ 9. 1. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez Myśliwską oraz ulicę Ogrodową znajdujące się bezpośrednio przy granicy planu;

2) ustala się obsługę terenów w oparciu o dostęp do drogi publicznej;

3) dopuszcza się realizację dojazdów niewydzielonych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

4) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 5,0 m, z zastrzeżeniem że w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, nieprzelotowych, o długości powyżej 100 m, nakazuje się ich zakończenie placem do nawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m;

5) ustala się, że każda droga publiczna, wewnętrzna i ciąg pieszo-jezdny muszą posiadać konstrukcję zapewniającą przejazd pojazdów uprzywilejowanych;

2. Ustala się następujące **minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:**

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, nie wliczając garażu;

2) dla zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: 0,15 miejsca na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej;

3) dla zabudowy wymienionej w pkt 2-3 ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji, zgodnie z ust. 2;

4. Miejsca do parkowania wymienione w ust. 2 mogą być realizowane w formie stanowisk postojowych lub parkingów oraz w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej również w formie garaży wolnostojących lub wbudowanych, przy czym liczba miejsc zrealizowana w tej formie nie może przekraczać 50% ogólnej liczby miejsc do parkowania.

§ 10. 1. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) nakaz realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,

b) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów.

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

1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z sieci wodociągowej;

2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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 w gaz w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą;

2) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

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

1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę 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) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

7. W zakresie **odprowadzenia ścieków pochodzenia rolniczego lub z produkcji rolniczej, w tym zwierzęcej** ustala się:

1) odprowadzanie ścieków **pochodzenia rolniczego lub z produkcji rolniczej, w tym zwierzęcej** do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) zakaz rozprowadzania ścieków pochodzenia rolniczego lub **z produkcji rolniczej, w tym zwierzęcej w obszarze objętym planem**.

8. W zakresie postępowania z **odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się **stawki procentowe**, 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 w wysokości:

1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNW**, **RZP**;

2) 5% (słownie: pięć procent) dla pozostałych nie wymienionych w pkt 1 terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.MNW** są następujące:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie dopuszczalne - przynależne zagospodarowanie terenu;

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

a) minimalną wielkość nowej działki budowlanej - 1200 m^2, z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,

b) realizacja zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej,

c) zakaz realizacji lokali użytkowych związanych z działalnością związaną z obsługą pojazdów;

4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,

e) maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,

f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30º – 45º.

§ 13. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.RZP** są następujące:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa,

b) przynależne zagospodarowanie terenu;

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

a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,

e) realizację inwestycji na ternie 1.RZP należy poprzedzić wykonaniem zieleni izolacyjnej na terenach o symbolach 1.ZPW i 2.ZPW,

f) obiekty budowlane w terenie 1.RZP mogące powodować powstawanie wody gnojowej należy lokalizować w odległości minimum 200 m od granicy istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz terenu oznaczonego symbolem 1MNW,

g) geometria dachów: dach płaski, dach jedno-, dwu-, wielospadowy lub dach krzywoliniowy o nachyleniu 30º – 45º.

§ 14. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: **1ZPW** oraz **2ZPW**:

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona w postaci ciągów zieleni, w tym izolacyjnej, towarzyszących terenom mieszkaniowym, produkcji rolniczej i hodowlanej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;

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

a) nowe nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej – komponowanej w co najmniej trzech rzędach od strony terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MNW oraz terenów z istniejącą zabudową mieszkaniową;

b) zakaz zabudowy;

c) dopuszcza się założenia wodne, zbiorniki małej retencji, zagospodarowanie rekreacyjne.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle i urządzenia obsługi gospodarki rolnej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Krzyżanowice.

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

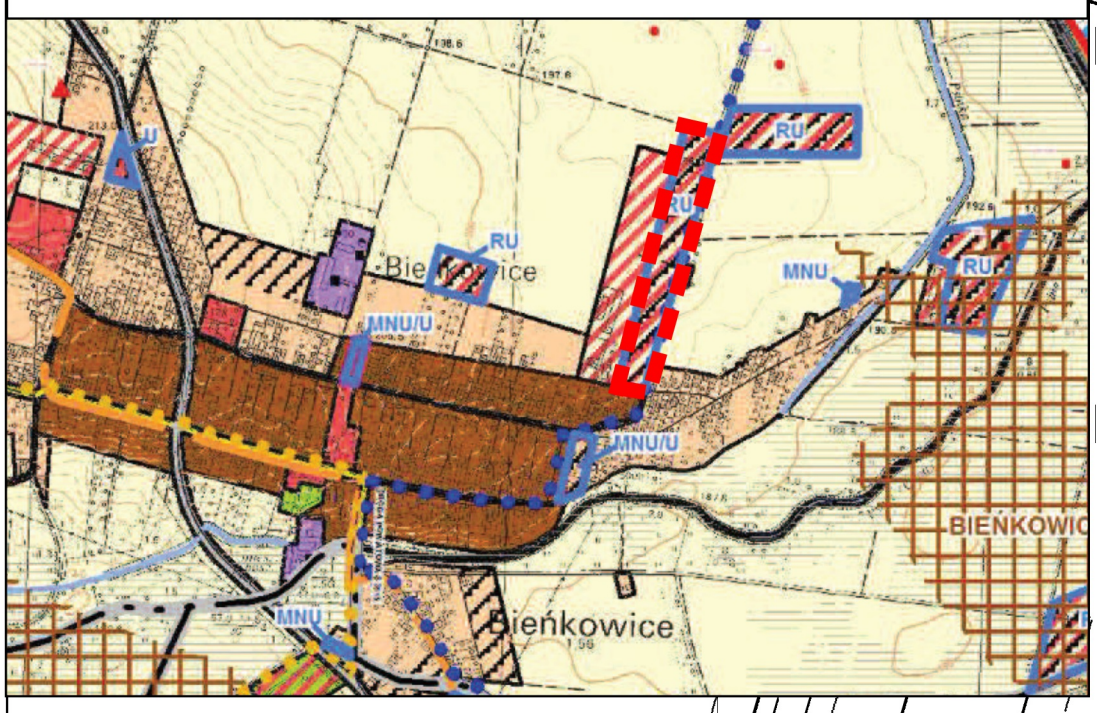
Przewodniczący Rady Gminy

Brunon Chrzibek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/29/2023
Rady Gminy Krzyżanowice
z dnia 25 kwietnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANOWICE OBEJMUJĄCY OBSZAR POŁOŻONY W SOŁECTWIE BIEŃKOWICE, PRZY UL. MYŚLIWSKIEJ

wyrys z obowiązującej Uchwały Nr XLIX/70/2022 Rady Gminy Krzyżanowice
z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanowice



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/29/2023

Rady Gminy Krzyżanowice

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KRZYŻANOWICE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.)

Rada Gminy Krzyżanowice rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne latach;

2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;

3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego;

4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/29/2023

Rady Gminy Krzyżanowice

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KRZYŻANOWICE
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia 2023r. do 20 lutego 2023 r. z możliwością składania uwag do dnia 7 marca 2023r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Krzyżanowice stwierdza, iż w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły łącznie 3 uwagi podzielone na 16 kwestii.

Rada Gminy Krzyżanowice stwierdza iż, powyższe uwagi zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy Krzyżanowice. Uwagi zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Krzyżanowice w związku z powyższym zachodzi, konieczność dokonania rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych.

W stosunku do uwag (kwestii) Rada Gminy Krzyżanowice przyjęła stanowisko zaprezentowane w tabeli nr.1.

LP	NUMER UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY KRZYŻANOWICE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KRZYŻANOWICE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
							UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

1	1	7.03.2023	**	Zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami MNW, ZPW i RN na tereny zabudowy związanej z rolnictwem, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Ustalenia Studium wskazują jako kierunek zagospodarowania produkcję i obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej. Ponadto w SUiKZP w punkcie 28. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się, że „w planach miejscowych przeznaczenie terenu ustalone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się, iż nie narusza ustaleń studium w przypadkach zachowania stanu istniejącego lub obejmuje (jeden lub więcej) głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego (w tym dopuszczonych) ustalonych dla danej kategorii terenów. Tym samym wskazane w planie przeznaczenia podstawowe MNW, ZPW nie naruszają ustaleń studium, a przeznaczenie RN utrzymuje stan istniejący tj. produkcję w gospodarstwach rolnych. Należy ponadto wskazać, że produkcja określona w

											studium dotyczy zarówno produkcji rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej. Samo słowo produkcja nie zostało zdefiniowane i ograniczona do produkcji zwierzęcej, ale powinno być również utożsamiane z produkcja roślinną, która również należy do kategorii produkcji rolniczej. Tym samym za nienaruszające ustaleń studium należy uznać doprecyzowanie w obszarze planu terenów przeznaczonych do produkcji roślinnej oraz produkcji zwierzęcej.
2	2	7.03.2023	**	Wykreślenie ograniczeń zawartych w: a)§6 ust.1 pkt2 ppkt c b)§6 ust.1 pkt3 ppkt a) tiret czwarty (100DJP) c)§10 ust.7 d)§13 pkt 3 ppkt f e) §8 pkt 2	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Wprowadzone regulacje są zgodnie z podstawą działań jednostki samorządu terytorialnego określoną ustawą tj. zasadą zachowania i kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Organ ważąc interes publiczny jakim niewątpliwie jest ochrona istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz jej mieszkańców przed potencjalnym negatywnym oddziaływaniem wprowadzonego nowego przeznaczenia terenu jakim jest zgodnie z interesem prywatnym produkcja hodowlana ustalił poziom akceptowalnego

											społecznie oddziaływania przyszłych przedsięwzięć oraz wskazał przestrzenne metody neutralizacji tych oddziaływań poprzez zasady zagospodarowania terenu. Ustalenia te mieszczą się w zakresie władztwa planistycznego jednocześnie umożliwiają realizację wnioskowanego przez właściciela zagospodarowania terenu.
3	3	7.03.2023	**	Podniesienie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy działki do 60%	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Zgodnie z definicją określoną w planie wskaźnik powierzchni zabudowy dotyczy powierzchni terenów zajętych przez budynki i został ustalony na w terenach RZP na 30% w terenach MNW na 50%. Studium wskazuje że parametr ten nie powinien przekroczyć 60% nie określa natomiast minimalnej wielkości tego wskaźnika. Tym samym analizując planowane zagospodarowanie biorąc pod uwagę ochronę istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz uwzględniając sprzeciw społeczny wyrażony podczas konsultacji społecznych przedmiotowego dokumentu ustalono, że przyjęty w planie parametr powierzchni zabudowy stanowi

											kompromis pomiędzy deklarowanym przez właściciela potencjalnym zagospodarowaniem (tj. walorami ekonomicznymi przestrzeni) a ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochroną środowiska, w tym gospodarowania wodami .
4	4	7.03.2023	**	Obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10%	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	W planie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na w terenach RZP na 60% w terenach MNW na 30%. Studium wskazuje że parametr ten nie powinien być mniejszy niz 10% nie określa natomiast maksymlanej wielkości tego wskaźnika. Tym samym analizując planowane zagospodarowanie biorąc pod uwagę ochronę istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz uwzględniając sprzeciw społeczny wyrażony podczas konsultacji społecznych przedmiotowego dokumentu ustalono, że przyjęty w planie parametr powierzchni zabudowy stanowi kompromis pomiędzy deklarowanym przez właściciela potencjalnym zagospodarowaniem (tj. walorami ekonomicznymi

											przestrzeni) a ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz ochroną środowiska, w tym gospodarowania wodami .
5	5	7.03.2023	**	Zmianę geometrii dachów o nachylenie od 0º do 45 º	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Plan dopuszcza zarówno dachy płaskie jak również dwu-, lub wielospadowe o nachyleniu 30º – 45º, przy czym ze względu na ochronę ładu przestrzennego przyjmuje, że realizacja dachów dwu lub wielospadowych będzie zawierała się w typowym dla obszaru Bieńkowic przedziale lub będzie realizowana jako płaska tj. do poziomu 12°.
6	6	7.03.2023	**	Wyznaczenie na całej powierzchni terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Ustalenia Studium wskazują jako kierunek zagospodarowania produkcję i obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej. Ponadto w SUiKZP w punkcie 28. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się, że „w planach miejscowych przeznaczenie terenu ustalone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje

											się, iż nie narusza ustaleń studium w przypadkach zachowania stanu istniejącego lub obejmuje (jeden lub więcej) głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego (w tym dopuszczonych) ustalonych dla danej kategorii terenów. Tym samym wskazane w planie przeznaczenia podstawowe MNW, ZPW nie naruszają ustaleń studium, a przeznaczenie RN utrzymuje stan istniejący tj. produkcję w gospodarstwach rolnych. Należy ponadto wskazać, że produkcja określona w studium dotyczy zarówno produkcji rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej. Samo słowo produkcja nie zostało zdefiniowane i ograniczona do produkcji zwierzęcej, ale powinno być również utożsamiane z produkcja roślinną, która również należy do kategorii produkcji rolniczej. Tym samym za nienaruszające ustaleń studium należy uznać doprecyzowanie w obszarze planu terenów przeznaczonych do produkcji roślinnej oraz produkcji zwierzęcej.

7	7	7.03.2023	**	W studium teren ma przeznaczenie RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz rybackich . W projekcie mpzp zaledwie 1/3 terenu ma takie przeznaczenie i w dodatku zastosowano w nim szereg ograniczeń. Ponownie wnioskujemy o zmianę na RZP bez ograniczeń	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Ustalenia Studium wskazują jako kierunek zagospodarowania produkcję i obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej. Ponadto w SUiKZP w punkcie 28. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się, że „w planach miejscowych przeznaczenie terenu ustalone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się, iż nie narusza ustaleń studium w przypadkach zachowania stanu istniejącego lub obejmuje (jeden lub więcej) głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego (w tym dopuszczonych) ustalonych dla danej kategorii terenów. Tym samym wskazane w planie przeznaczenia podstawowe MNW, ZPW nie naruszają ustaleń studium, a przeznaczenie RN utrzymuje stan istniejący tj. produkcję w gospodarstwach rolnych. Należy ponadto wskazać, że produkcja określona w

											studium dotyczy zarówno produkcji rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej. Samo słowo produkcja nie zostało zdefiniowane i ograniczona do produkcji zwierzęcej, ale powinno być również utożsamiane z produkcja roślinną, która również należy do kategorii produkcji rolniczej. Tym samym za nienaruszające ustaleń studium należy uznać doprecyzowanie w obszarze planu terenów przeznaczonych do produkcji roślinnej oraz produkcji zwierzęcej.
8	8	7.03.2023	**	W projekcie zmiany mpzp nie została zastosowana zasada proporcjonalności, czyli sąsiednie tereny mają być całkowicie chronione, izolowane przed potencjalnymi inwestycjami, za pośrednictwem mojej działki, przez wyznaczone strefy z zakazem zabudowy, które mają zajmować ponad połowę powierzchni.	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Zgodnie z wymogami ustawowymi wszelkie uciążliwości powinny zawierać się w terenie do którego potencjalny inwestor posiada prawo do dysponowania terenem. Na podstawie tego wymogu nie można oczekiwać, współodpowiedzialności za neutralizację potencjalnych uciążliwości od użytkowników sąsiednich nieruchomości. Tym samym plan ustalając przeznaczenie które, może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie może ustalać konieczności zabezpieczania się przed tym negatywnym

											oddziaływaniem na działkach sąsiednich, w szczególności poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy.
9	9	7.03.2023	**	Projektowane przeznaczenie terenu dla zielni urządzonej wysokiej jest całkowicie niezgodne z moim interesem. Obecnie na terenie znajduje się przecież pole uprawne.	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem”, tym samym zaplanowane przeznaczenie nie uniemożliwia utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu.
10	10	7.03.2023	**	W projekcie proponuje się zastosowanie stref izolacyjnych od terenu potencjalnych inwestycji, których jednak brak jest w pozostałej części planu na terenie całej Gminy. Tylko na moim terenie zostały wyznaczone, co stawia mnie w pozycji gorszej od właścicieli innych nieruchomości. Ponadto w najbliższym sąsiedztwie, w	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Zgodnie z wymogami ustawowymi wszelkie uciążliwości powinny zawierać się w terenie do którego potencjalny inwestor posiada prawo do dysponowania terenem. Na podstawie tego wymogu nie można oczekiwać, współodpowiedzialności za neutralizację potencjalnych uciążliwości od użytkowników sąsiednich nieruchomości. Tym samym plan ustalając przeznaczenie które, może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie może ustalać

				tym na sąsiedniej działce, są tereny o przeznaczeniu RU, które wyznaczone zostały na całych działkach bez izolowania od terenów o innym przeznaczeniu. Nawet proponowana linia zabudowy jest wyznaczona głębiej na mojej działce niż na terenach sąsiednich.							konieczności zabezpieczania się przed tym negatywnym oddziaływaniem na działkach sąsiednich, w szczególności poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy. W ramach przedstawianego projektu planu gmina nie może odnosić się do regulacji już obowiązujących oraz dokonywać ich negatywnej lub pozytywnej oceny. Niemniej jednak w ramach niniejszego planu przyjęte regulacje umożliwiając realizację wnioskowanego przeznaczenia w maksymalnym dopuszczonym prawem stopniu zdanie gminy chronią interes i dobro ogółu mieszkańców Bieńkowic przed potencjalnie negatywnymi skutkami planowanego przedsięwzięcia.
11	11	7.03.2023	**	Wykreślenie wszystkich bezzasadnych ograniczeń, które dotyczą tylko naszej działki i dostosowanie ich do zapisów określających tereny RU, które zostały uchwalone w ostatnim mpzp dn. 21.12.2017r.	342/301	MNW, ZPW, RN, RZP	-	X	-	X	Zgodnie z wymogami ustawowymi wszelkie uciążliwości powinny zawierać się w terenie do którego potencjalny inwestor posiada prawo do dysponowania terenem. Na podstawie tego wymogu nie można oczekiwać, współodpowiedzialności za neutralizację potencjalnych uciążliwości od użytkowników

											sąsiednich nieruchomości. Tym samym plan ustalając przeznaczenie które może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie może ustalać konieczności zabezpieczania się przed tym negatywnym oddziaływaniem na działkach sąsiednich, w szczególności poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy. W ramach przedstawianego projektu planu gmina nie może odnosić się do regulacji już obowiązujących oraz dokonywać ich negatywnej lub pozytywnej oceny. Niemniej jednak w ramach niniejszego planu przyjęte regulacje umożliwiając realizację wnioskowanego przeznaczenia w maksymalnym dopuszczonym prawem stopniu zdanie gminy chronią interes i dobro ogółu mieszkańców Bieńkowic przed potencjalnie negatywnymi skutkami planowanego przedsięwzięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/29/2023

Rady Gminy Krzyżanowice

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Krzyżanowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice obejmującego obszar położony w sołectwie Bieńkowice przy ulicy Myśliwskiej

Teren objęty opracowaniem położony jest w wschodnie części miejscowości Bieńkowice, która znajduje się w północnej części gminie Krzyżanowice i zajmuje powierzchnię około 4,17 ha. Obszar planu ograniczony jest od południowego zachodu terenami mieszkaniowymi, od północno zachodniej strony zabudową produkcji rolniczej w ramach wielkotowarowej fermy drobiu (obejmującej 6 budynków hodowlanych - 120 tys. szt. na jeden wsad), od północy gruntami rolnymi oraz wielkotowarową chlewnią dla tuczników o poj. 152,05 DJP wraz z silosami paszowymi, od wschodu gruntami rolnymi oraz pojedynczą zabudową mieszkaniową w ramach gospodarstwa rolnego przy ulicy Myśliwskiej, od strony południowej obszar opracowania graniczy z zabudowa mieszkaniową jednorodzinna zlokalizowaną wzdłuż ulicy Ogrodowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zainicjowany w celu wskazania zgodnie z obowiązującym studium terenów produkcji rolniczej wraz z racjonalnym przestrzennym rozmieszczeniem zagospodarowania w ramach gospodarstwa rolniczego.

Działania te zostały podjęte wyprzedzająco do narastającej aktywności inwestycyjnej w tym obszarze, w celu ochrony walorów krajobrazowych i charakteru tej części miejscowości Bieńkowice oraz wskazania granic potencjalnej urbanizacji nienaruszających ustaleń w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/79/2009 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 3 grudnia 2009 roku, zmienionego uchwałami Rady Gminy Krzyżanowice: Nr 0007.XI.55.2015 z dnia 29 września 2015 r., Nr 0007.XIX.35.2016 z dnia 24 maja 2016 r., Nr XLIX/70/2022 z dnia 24 listopada 2022 r.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przedstawia się:

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

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice obejmującego obszar położony w sołectwie Bieńkowice przy ulicy Myśliwskiej ” 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 nowych 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 Krzyżanowice 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 zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie planu;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe,

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

- zasad kształtowania zabudowy,

- 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 nie występują tereny leśne,

b) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

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

-nakazu w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązywania przepisów z zakresu ochrony środowiska, ,

-zakazu wprowadzania nowych funkcji, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów,

-zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,

-zakazu prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

-dopuszczenia realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,

-dopuszczenia magazynowania odpadów przez posiadacza odpadów na czas wynikający z przepisów o odpadach.

-zakazu w zakresie ochrony gleby i wód podziemnych odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym pochodzących z działalności rolniczej, do gruntu i do wód, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych.

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 ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. 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, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska, ponadto ustalenia planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują żadne obiekty podlegające ochronie kulturowej;

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

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu wskazano przestrzenie publiczne, dla których wprowadzone zapisy gwarantują udział wszystkich mieszkańców, w tym osób niepełnosprawnych i starszych,

c) wprowadzano konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

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 uwzględnieniono 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 oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej nie wyznaczono innych przestrzenni związanych z szeroko pojętym interesem publicznym;

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 w przeważającej części odbywa się przez istniejące drogi publiczne, 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 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,

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 wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g)w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do planu,

h) rozstrzygnął złożone uwagi,

ponownie:

i) ogłosił w 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,

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

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

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

ł)w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do planu,

m) rozstrzygnął złożone uwagi,

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

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

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, zgodnie z zapisami ustawy, 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 projektowanego zagospodarowania.

2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice obejmującego obszar położony w sołectwie Bieńkowice przy ulicy Myśliwskiej ” 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 oraz wskazania zgodnie z obowiązującym Studium nowych terenów produkcji rolniczej. W założeniu projekt planu ma doprowadzić obowiązuje prawo miejscowe do wymogów obowiązujących przepisów.

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 i formy zabudowy intensywności, 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, 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, w granicach prawa obszarów otwartych, niezurbanizowanych,

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 ustalania parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice obejmującego obszar położony w sołectwie Bieńkowice przy ulicy Myśliwskiej ” 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 o intensywności oraz zabudowę związaną z produkcją rolniczą, które mogą nie powodować wzrost natężenie ruchu komunikacyjnego, jednakże nie będzie to ruch swoim natężeniem wykraczającym ponad charakterystykę istniejących obiektów w miejscowości Bieńkowice;

-utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej,

b) lokalizowanie nowej 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 dojścia, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem;

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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu stanowi w całości obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a z uwagi na uwarunkowania środowiskowe nowe tereny stanowią uzupełnienie już istniejących, ponadto obszar planu jest już objętym 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 z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy, ponadto większość terenów objętych planem znajduje się w zasięgu istniejącego uzbrojenia terenu, a w wyznaczonych terenach przewiduje się, że z uwagi na dużą podaż będzie następował rozwój zainwestowania, struktura własności natomiast powoduje iż rozwój ten będzie następował sukcesywnie, zależnie od uwarunkowań ekonomicznych. Wyznaczone nowe tereny pod zabudową charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

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 Krzyżanowice potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzyżanowice i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez plany miejscowe, w szczególności zaktualizowanie prawa miejscowego obszaru gminy Krzyżanowice.

W zakresie uniwersalnego projektowania:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) wprowadzano konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

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 infrastrukturą techniczna i drogową. 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 wzrostu wydatków, w szczególności w zakresie realizacji infrastruktury technicznej. Wydatki te powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7.**Rozwiązania projektu planu** nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanowice, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/79/2009 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 3 grudnia 2009 roku, zmienionego uchwałami Rady Gminy Krzyżanowice: Nr 0007.XI.55.2015 z dnia 29 września 2015 r., Nr 0007.XIX.35.2016 z dnia 24 maja 2016 r. Podstawowe warunki kształtowania polityki przestrzennej „Studium…" w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenia podstawowe terenu „RU - terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich" i ustalają:

1) Główne funkcje:

- tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;

2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- produkcja i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,

- dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji podstawowej;

3) Warunki i standardy zagospodarowania przestrzennego:

- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym,

- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja wewnętrzna.

- uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie należy ograniczać poprzez zastosowanie odpowiednich środków technicznych w celu ograniczenia obszaru uciążliwości.

4) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą studium:

– wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 10%,

– wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – nie więcej niż 60%,

– maksymalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) – 1,2,

– wysokość budynków nie więcej niż 15,00m, urządzenia i budowle dla obsługi i produkcji rolniczej nie więcej niż 30,00m.

– minimalna liczba miejsc do parkowania –w dostosowaniu do rodzaju działalności gospodarczej

Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone i uściślone z wykorzystaniem przeznaczeń dopuszczonych oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.