DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 20 sierpnia 2026 r.

Poz. 5094

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Łakomy
Data: 20.08.2026 11:18:08

UCHWAŁA NR XXVI.458.2026
RADY GMINY OŻAROWICE

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i poz. 912), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 1688, poz. 781 i poz. 912), w związku z art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLII/471/2018 Rady Gminy Ożarowice z dnia 19 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych oraz uchwałą nr VII.107.2019 Rady Gminy Ożarowice z dnia 23 maja 2019 r., zmieniającą uchwałę nr XLII/471/2018 Rady Gminy Ożarowice z dnia 19 października 2018 r. oraz w oparciu o uchwałę nr XL/546/2010 Rady Gminy Ożarowice z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji

Rada Gminy Ożarowice
stwierdza, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych, nie narusza obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r.

i uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych, zwany w dalszej części uchwały miejscowym planem lub planem, obejmuje obszar w granicach określonych uchwałą nr XLII/471/2018 Rady Gminy Ożarowice z dnia 19 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych oraz uchwałą nr VII.107.2019 Rady Gminy Ożarowice z dnia 23 maja 2019 r., zmieniającą uchwałę nr XLII/471/2018 Rady Gminy Ożarowice z dnia 19 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pyrzowice w jego granicach administracyjnych.

2. Miejscowy plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu, sporządzonego na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, zawierającego wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1, stanowiącymi jej integralne części są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu w trakcie 1 i 2 wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarowice 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, zapisane w formie tekstowej;

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;

2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, numerem):

- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- **MNUL** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszarze ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice”,
- **U** – tereny zabudowy usługowej,
- **PU**,**KS** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, miejsc do parkowania,
- **G** – teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa,
- **IKL** – tereny infrastruktury okołolotniskowej,
- **R** – tereny rolnicze,
- **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- **ZNN** – tereny zieleni nieurządzonej,
- **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- **ZD** – teren ogrodów działkowych,
- **KL** – teren komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą,
- **KDG** – tereny drogi publicznej klasy G – główna,
- **KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KK** – tereny infrastruktury kolejowej,
- **KK/KDG** – teren infrastruktury kolejowej i drogi publicznej klasy G – główna,
- **KK/KDZ** – teren infrastruktury kolejowej i drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,

- **KK/KDL** – teren infrastruktury kolejowej i drogi publicznej klasy L – lokalna,
- **KK/KDW** – teren infrastruktury kolejowej i drogi wewnętrznej,
- **ITW** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
- **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne,

e) zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na mocy ustaleń planu – budynki: mieszkalno-gospodarczy, mieszkalne, kapliczki, krzyż przydrożny, aleja drzew,

f) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

g) obszar rozwoju infrastruktury okołolotniskowej,

h) granice terenu zamkniętego – linii kolejowej Nr 182 Tarnowskie Góry – Zawiercie,

i) przewód elektroenergetyczny – linia elektroenergetyczna kablowa 110 kV,

j) granicę strefy od planowanego terenu cmentarza (przewidzianego do założenia poza obszarem objętym planem), o szerokości 150,0 m.

2. Na rysunku planu wskazano na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT) na lata 2023-2043;

2) granicę terenu lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT), ujawnionego w rejestrze lotnisk;

3) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT):

a) powierzchnię przejściową i podejścia,

b) powierzchnię poziomą wewnętrzną o wysokości H=351,0 m nad poziomem morza;

4) granicę zasięgu powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego ILS LOC IKTO EPKT nr 1168, o wysokości 315,0 m nad poziomem morza;

5) obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), w tym radiolokacyjnych (SUR) i radionawigacyjnych (NAV);

6) granicę obszaru, w którym zabrania się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych (w odległości do 3 km od progów i końca drogi startowej lotniska i 1,5 km od osi drogi startowej lotniska);

7) obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze, w którym zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, to jest w odległości do 7 km od punktu odniesienia (ARP) lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT) ujawnionego w rejestrze lotnisk;

8) granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, utworzonego uchwałą nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, który wyznacza:

a) granica zewnętrzna obszaru ograniczonego użytkowania – największy zasięg (tzw. obwiednia) wynikająca z nałożenia zasięgu krzywej ekwiwalentnego poziomu dźwięku L_{AeqN}=50 dB dla pory nocnej,

b) granica wewnętrzna obszaru ograniczonego użytkowania – granica terenu Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach tożsama z granicą terenu lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT);

9) strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

10) przewody gazownicze:

a) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,00 MPa relacji Zdzieszowice – Tworzeń,

b) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1000 Tworóg – Tworzeń MOP 8,4 MPa (odcinek gazociągu Hermanowice – Strachocina – Pogórska Wola – Tworzeń – Tworóg – Odolany wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi, objęty ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,

c) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa Tworzeń – Tworóg nitka I (rok budowy 1974),

d) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa Tworzeń – Tworóg nitka II (rok budowy 1977);

11) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,00 MPa relacji Zdzieszowice – Tworzeń, szerokości 30,0 m, po 15,0 m z obu stron osi gazociągu;

12) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 Tworóg – Tworzeń MOP 8,4 MPa, szerokości 12,0 m, po 6,0 m z obu stron osi gazociągu;

13) zasięg hałasu drogowego wg mapy imisyjnej (wskaźnik LDWN), sporządzonej w 2022 r., dla drogi ekspresowej nr S1b i autostrady A1, przy uwzględnieniu przedziałów imisji: 55-59,9 dB, 60-64,9 dB, 65-69,9 dB (oznaczonych na rysunku planu);

14) granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Pyrzowice” KN19758.

3. Obszar objęty planem w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 111.

4. Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Lubliniec-Myszków.

5. Oznaczenia graficzne pełniące funkcję informacyjną na rysunku planu: ujęcia wód podziemnych.

6. Ze względu na brak występowania problematyki, w planie nie określa się:

1) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wysokości zabudowy w stosunku do terenu oznaczonego symbolem **KL** – terenu komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą;

2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w stosunku do terenów oznaczonych symbolami **1 KK, 2 KK, 3 KK, 4 KK** – terenów infrastruktury kolejowej;

3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ożarowice;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, poprzedzonym numerem;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;

5) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć teren, na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;

6) **terenie zabudowy produkcyjno-usługowej, miejsc do parkowania –** należy przez to rozumieć teren, na którym przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;

7) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć:

a) komunikację wewnętrzną (w szczególności place manewrowe, dojścia i dojazdy, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze),

b) zieleń urządzoną, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleń izolacyjną,

c) budowle takie jak podjazdy, schody, place gospodarcze,

d) sieci infrastruktury technicznej,

e) obiekty i urządzenia ochrony przeciwpożarowej, przeciwpowodziowej;

8) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień wejścia w życie niniejszego planu, zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla której wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, przed wejściem, niniejszego planu, w życie;

9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, 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, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

10) **zabudowie towarzyszącej –** należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą budynki garaży, budynki gospodarcze, budynki zaplecza, ponadto wiaty, dopuszczoną na danym terenie o ustalonym przeznaczeniu podstawowym, z racji uzupełniającej (służebnej) roli w stosunku do funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym terenu i przeznaczeniu dopuszczalnym terenu;

11) **budynkach zaplecza –** należy przez to rozumieć budynki potrzebne do funkcjonowania zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu lub przeznaczenia dopuszczalnego terenu, w szczególności budynki zaplecza gospodarczego, socjalnego, technicznego;

12) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego i rolniczego, stacji paliw, baz samochodowych, baz sprzętu budowlanego, lakierni, zakładów stolarskich, usług związanych z otwartym składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych, części maszyn oraz pojazdów;

13) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;

14) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, z zastrzeżeniem pkt 15;

15) **sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej** – należy przez to rozumieć zespół połączonych wzajemnie przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania (stacji elektroenergetycznych oraz rozdzielni przeznaczonych do dostarczania energii elektrycznej), która jest własnością operatora systemu dystrybucyjnego;

16) **rzemiośle wytwórczym** – należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, mały zakład produkcyjny prowadzony przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby, stanowiące już efekt finalny;

17) **usługach profesjonalnych** – należy przez to rozumieć świadczenie usług, w tym regulowanych ustawowo, dla których podstawą świadczenia są nabyte umiejętności;

18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność o minimum 30% składzie zimozielonych gatunków drzew i krzewów, których dojrzałe formy osiągają wysokość nie mniej niż 3 m, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcję całorocznej osłony wizualnej i akustycznej;

19) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, nie stanowiące budynków, w szczególności plac zabaw, mini golf, park linowy, park trampolin, plac rekreacji ruchowej, plac gier terenowych, skate – park, plaże, miejsca do grillowania z wiatami, boiska, korty tenisowe, tężnie;

20) **systemach elewacyjnych w nowych technologiach** – należy przez to rozumieć systemy elewacyjne: aluminiowe, stalowe, ceramiczne, wentylowane (w tym z wykorzystaniem szkła);

21) **Planie Generalnym Lotniska Katowice Pyrzowice (EPKT)** – należy przez to rozumieć plan generalny lotniska użytku publicznego, o którym mowa w art. 55 ustawy z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo Lotnicze;

22) **scentralizowanej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć scentralizowaną infrastrukturę, o której mowa w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo Lotnicze;

23) **lotniczych urządzenia naziemnych** – należy przez to rozumieć lotnicze urządzenia naziemne, o których mowa w art. 88 ustawy z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo Lotnicze;

24) **infrastrukturze okołolotniskowej** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe komercyjne, funkcje usługowe związane z transportem, bazy, składy, magazyny w obszarach rozwoju infrastruktury okołolotniskowej zorientowanego na lotnisko, w tym obsługę transportu lotniczego (z wyłączeniem zabudowy usług publicznych takiej jak szpitale, domy opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży), w szczególności bazy logistyczne, centra biznesowe, usługi transportowe, cargo, stacje przesiadkowe, zabudowa zbiorowego zamieszkania taka jak hotele, motele, pensjonaty, w szczególności zorientowana na ludzi korzystających z transportu lotniczego i pracowników lotniska, miejsca do parkowania, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej dla poszczególnych terenów;

25) **dachu wygiętym** – należy przez to rozumieć dach o powierzchni krzywej lub zwichrowanej;

26) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, dla którego górna granica kąta nachylenia połaci nie przekracza 12°;

27) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, w tym czterospadowy, dla którego dolna granica kąta nachylenia połaci jest większa niż 12°, a górna granica kąta nachylenia połaci nie większa niż 55°, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji gabaryty obiektów

§ 4. 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu i dopuszczalnym terenu, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały.

2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco w stosunku do przeznaczenia podstawowego terenu i dopuszczalnego terenu, przynależne zagospodarowanie terenu.

§ 5. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznacza symbolem **1 MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa (nieuciążliwa), w tym zabudowa rzemiosła usługowego lub wytwórczego,

b) zabudowa towarzysząca,

c) miejsca do parkowania;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%, z dopuszczeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25% na terenach zabudowy istniejącej,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. d,

d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa – nie więcej niż 70%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

g) wysokość budynków – nie więcej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. h oraz i,

h) wysokość budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,5 m,

i) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 9,0 m,

j) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o uskoku połaci pod kątem prostym), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od 15° do 30°,

k) geometria drugorzędnych elementów budynków, w szczególności lukarn, wykuszy – dowolna,

l) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.

§ 6. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i oznacza symbolami **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU**, **4 MNU**, **5 MNU**, **6 MNU**, **7 MNU**, **8 MNU**, **9 MNU**, **10 MNU**, **11 MNU**, **12 MNU**, **13 MNU**, **14 MNU**, **15 MNU**, **16 MNU**, **17 MNU**, **18 MNU**, **19 MNU**, **20 MNU**, **21 MNU**, **22 MNU**, **23 MNU**, **24 MNU**, **25 MNU**, **26 MNU**, **27 MNU**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa (nieuciążliwa), w tym zabudowa rzemiosła usługowego lub wytwórczego, z zastrzeżeniem lit. c;

c) wyklucza się zabudowę usługową: w zakresie nauki, edukacji, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zakresie pomocy społecznej (domy opieki) w ramach terenów ograniczonych zasięgiem hałasu drogowego, większym lub równym 55dB, oznaczonym na rysunku planu, w zakresie sportu i rekreacji, w ramach terenów ograniczonych zasięgiem hałasu drogowego, większym lub równym 60dB, oznaczonym na rysunku planu,

d) infrastruktura okołolotniskowa na terenach położonych w obszarze rozwoju infrastruktury okołolotniskowej, w zakresie miejsc do parkowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa towarzysząca,

b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

c) miejsca do parkowania;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%, z dopuszczeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25% na terenach zabudowy istniejącej,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. d oraz e,

d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa – nie więcej niż 70%,

e) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub atrialnej – nie więcej niż 70%,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

h) wysokość budynków – nie więcej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. i, j, k,

i) wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 15,0 m,

j) wysokość budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiat – nie więcej niż 6,5 m,

k) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 9,0 m,

l) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o uskoku połaci pod kątem prostym), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od 15° do 30°, z zastrzeżeniem lit. m,

m) geometria dachu na terenie oznaczonym symbolem **26 MNU** – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

n) geometria drugorzędnych elementów budynków, w szczególności lukarn, wykuszy – dowolna,

o) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszarze ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice”, i oznacza symbolami **1 MNUL**, **2 MNUL**, **3 MNUL**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 30 ust. 1 pkt 5:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa;

b) zabudowa usługowa (nieuciążliwa), w tym zabudowa rzemiosła usługowego lub wytwórczego, z wykluczeniem zabudowy usługowej: związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (w szczególności w zakresie nauki, edukacji), w zakresie pomocy społecznej (domy opieki), szpitali, w zakresie sportu i rekreacji, w ramach terenów ograniczonych zasięgiem hałasu drogowego, większym lub równym 60dB, oznaczonym na rysunku planu,

c) infrastruktura okołolotniskowa na terenach położonych w obszarze rozwoju infrastruktury okołolotniskowej, w zakresie zabudowy zbiorowego zamieszkania, takiej jak hotele, motele, pensjonaty oraz miejsc do parkowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%, z dopuszczeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25% na terenach zabudowy istniejącej oraz zabudowy usługowej,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. d,

d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa – nie więcej niż 70%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym w obszarze rozwoju infrastruktury około lotniskowej wielopoziomowe,

g) wysokość budynków, garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. h, i, oraz j,

h) wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 15,0 m,

i) wysokość budynków garaży (o jednej kondygnacji nadziemnej), budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiat – nie więcej niż 6,5 m,

j) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 9,0 m,

k) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o uskoku połaci pod kątem prostym), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od 15° do 30°,

l) geometria drugorzędnych elementów budynków, w szczególności, lukarn, wykuszy – dowolna,

m) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.

§ 8. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usługowej i oznacza symbolami **1 U**, **2 U**, **3 U**, **4 U**, **5 U**, **6 U**, **7 U**, **8 U**, **9U**, **10U.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem na terenach oznaczonych symbolami **5 U**, **6 U**, **7 U**, **8 U**, zabudowy usługowej: w zakresie nauki, edukacji, związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zakresie pomocy społecznej (domy opieki), w zakresie sportu i rekreacji,

b) infrastruktura okołolotniskowa na terenach oznaczonych symbolami **4 U**, **10U**, położonych w obszarze rozwoju infrastruktury okołolotniskowej w zakresie zabudowy zbiorowego zamieszkania, takiej jak hotele, motele, pensjonaty, oraz miejsc do parkowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa towarzysząca,

b) miejsca do parkowania,

c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1 U**, **2 U**, **3 U**, **4 U**:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,3 i nie więcej niż 1,8, z zastrzeżeniem lit. b,

b) intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **4 U –** nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10%,

d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 80%, z zastrzeżeniem lit. e,

e) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa – nie więcej niż 90%,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielopoziomowe (o podziemnych kondygnacjach, podziemnej kondygnacji, nadziemnych kondygnacjach, nadziemnej kondygnacji),

h) wysokość budynków, garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. i, j, k,

i) wysokość budynków, garaży wielopoziomowych na terenie oznaczonym symbole **4 U** – nie więcej niż 15,0 m,

j) wysokość budynków garaży (o jednej kondygnacji nadziemnej), budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiat – nie więcej niż 6,5 m,

k) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 9,0 m,

l) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o uskoku połaci pod kątem prostym), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od 15° do 30°,

m) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **5 U**, **6 U**, **7 U**, **8 U**, **9U**, **10U**:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,

b) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielopoziomowe (o podziemnych kondygnacjach, podziemnej kondygnacji, nadziemnych kondygnacjach, nadziemnej kondygnacji),

f) wysokość budynków – nie więcej niż 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. g, h oraz i,

g) wysokość budynków garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. g i h,

h) wysokość budynków garaży (o jednej kondygnacji nadziemnej), budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiat – nie więcej niż 6,5 m,

i) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 9,00 m,

j) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o uskoku połaci pod kątem prostym), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od 15° do 30°,

k) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem;

5) w sytuacji realizacji zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu, nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 1,5 m na terenach oznaczonych symbolem literowym U od strony terenów bezpośrednio sąsiadujących, oznaczonych symbolem literowym MNU (przy uwzględnieniu lokalizacji istniejącej zabudowy).

§ 9. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, miejsc do parkowania i oznacza symbolami **1 PU,KS**, **2 PU,KS**, **3 PU,KS**, **4 PU,KS**, **5 PU,KS**, **6 PU,KS**, **7 PU,KS**, **8 PU,KS**, **9 PU,KS**, **10 PU,KS**, **11 PU,KS**, **12 PU,KS**, **13 PU,KS**, **14 PU,KS**, **15 PU,KS**, **16 PU,KS**, **17 PU,KS**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem zabudowy usługowej: w zakresie nauki, edukacji, związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zakresie pomocy społecznej (domy opieki), w zakresie sportu i rekreacji;

b) obiekty produkcyjne, składy, magazyny, stacje paliw,

c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **16 PU,KS** oraz fragmentu terenu oznaczonego symbolem **10 PU,KS** zgodnie z rysunkiem planu,

d) infrastruktura okołolotniskowa na terenach oznaczonych symbolami **1 PU,KS**, **5 PU,KS**, **6 PU,KS**, **11 PU,KS**, **12 PU,KS**, **13 PU,KS**, położonych w obszarze rozwoju infrastruktury okołolotniskowej,

e) zabudowa zbiorowego zamieszkania taka jak hotele, motele, w szczególności zorientowana na ludzi korzystających z transportu lotniczego i pracowników lotniska, na terenach nie wymienionych w lit. d,

f) miejsca do parkowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze, wiaty,

b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,3 i nie więcej niż 3, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 3 na terenie oznaczonym symbolem **17 PU,KS**,

c) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 w sytuacji realizacji, w ramach przeznaczenia podstawowego, wyłącznie miejsc do parkowania,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10%,

e) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 80%, z zastrzeżeniem lit. f,

f) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowana jest istniejąca zabudowa usługowa – nie więcej niż 90%,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

h) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielopoziomowe (o podziemnych kondygnacjach, podziemnej kondygnacji, nadziemnych kondygnacjach, nadziemnej kondygnacji),

i) wysokość budynków, garaży, w tym wielopoziomowych – nie więcej niż 25,0 m,

j) geometria dachu – dach pochyły, z dopuszczeniem dachu płaskiego, pilastego i wygiętego, o kącie nachylenia połaci do 55°,

k) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn;

4) w sytuacji realizacji zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m na terenach oznaczonych symbolem literowym **PU,KS** od strony bezpośrednio sąsiadujących terenów oznaczonych symbolami literowymi odpowiednio **MNU** i **MNUL**, z zastrzeżeniem pkt 5, oraz z zastrzeżeniem iż nie dotyczy to sytuacji kiedy zabudowa usługowa (w ramach przeznaczenia podstawowego) jest realizowana jednocześnie w ramach terenów oznaczonych symbolami literowymi **PU,KS,** oraz **MNU** lub **MNUL** (bezpośrednio sąsiadujących ze sobą);

5) w sytuacji realizacji zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami **9 PU,KS**, **15 PU,KS** wzdłuż ich wschodniej granicy.

§ 10. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa i oznacza symbolem **1 G**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 30 ust. 2:

1) przeznaczenie podstawowe – powierzchniowa eksploatacja kruszywa w zakresie wydobywania powierzchniowego kopaliny z udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Pyrzowice KN19758 oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji, z zastrzeżeniem, iż przewidywane szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego ograniczą się do terenu, o którym mowa w ust. 1 oraz z uwzględnieniem pasa terenu, o szerokości 20,00 m, od strony terenu oznaczonego symbolem **1 KDG**, wyłączonego z wydobywania powierzchniowego kopaliny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa towarzysząca,

b) magazyny, składy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 1%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 10%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 8,0 m,

g) geometria dachu – dach pochyły, z dopuszczeniem dachu płaskiego, pilastego i wygiętego, o kącie nachylenia połaci do 55°;

4) do rekultywacji gruntów w związku z realizacją przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się kierunek rekultywacji: gospodarczy, leśny, wodny.

§ 11. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury okołolotniskowej (położone w obszarze rozwoju infrastruktury okołolotniskowej) i oznacza symbolami **1 IKL**, **2 IKL**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura okołolotniskowa w zakresie funkcji usługowych komercyjnych, funkcji usługowych związanych z transportem, baz, składów, magazynów, w szczególności baz logistycznych, usług transportowych, cargo, miejsc do parkowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 70%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielopoziomowe (podziemne, nadziemne),

f) wysokość budynków, garaży w tym wielopoziomowych – nie więcej niż 18,0 m,

g) geometria dachu – dach płaski, dach pochyły, z dopuszczeniem dachu pilastego i wygiętego, o kącie nachylenia połaci do 55°,

h) geometria drugorzędnych elementów budynków – dowolna,

i) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn.

§ 12. 1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze i oznacza symbolami **1 R**, **2 R**.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze;

2) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:

a) sieci infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz innych sieci, nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,

b) obiektów i urządzeń ochrony przeciwpożarowej;

3) zakaz realizacji budynków;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 80%.

§ 13. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i oznacza symbolem **1 RM**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

b) zabudowa towarzysząca: garaże, wiaty, szklarnie,

c) przetwórstwo rolno-spożywcze,

d) miejsca do parkowania;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. g, h,

g) wysokość budynków gospodarczych, budynków garaży, wiat, szklarni – nie więcej niż 9,0 m,

h) wysokość budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,5 m,

i) geometra dachu – dach dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (kalenic dachu), o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 30º ÷ do 45º, z dopuszczeniami: dla budynków gospodarczych, budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiat – dachu płaskiego dla szklarni – zadaszenia wygiętego.

§ 14. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zieleni nieurządzonej i oznacza symbolami **1 ZNN**, **2 ZNN**, **3 ZNN**,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona,

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) zakaz realizacji budynków,

b) zakaz realizacji przynależnego zagospodarowania terenu, z wyłączeniem obiektów budowlanych ochrony przeciwpowodziowej,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 80%.

§ 15. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren zieleni urządzonej i oznacza symbolem **1 ZP**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania wyłącznie obsługujące przeznaczenie podstawowe,

b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

3) zakaz realizacji budynków;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 70%,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

§ 16. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny wód powierzchniowych śródlądowych i oznacza symbolami **1 WS**, **2 WS**, **3 WS**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Ożarowicki wraz z brzegami i urządzeniami wodnymi);

2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty budowlane takie jak mosty, kładki;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu – utrzymanie koryta wód powierzchniowych, śródlądowych, z dopuszczeniem przebudowy.

§ 17. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren ogrodów działkowych i oznacza symbolem **1 ZD**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe (Rodzinny Ogród Działkowy);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura ogrodowa,

b) altany działkowe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2 terenu ogrodu działkowego,

b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% terenu ogrodu działkowego,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu ogrodu działkowego – nie mniej niż 60%,

d) wysokość budynków – nie więcej niż 10,5 m, z zastrzeżeniem lit. e,

e) wysokość altany działkowej – nie więcej niż 5,0 m przy dachu spadzistym, nie więcej niż 4,0 m przy dachu płaskim,

f) geometria dachu – dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

h) sposób realizacji miejsc do parkowania: naziemne miejsca do parkowania.

§ 18. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą i oznacza symbolem **1 KL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) komunikacja lotnicza – Lotnisko Katowice-Pyrzowice (EPKT) użytku publicznego,

b) lotnicze urządzenia naziemne (LUN),

c) scentralizowana infrastruktura,

d) infrastruktura okołolotniskowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi wewnętrzne, bocznice kolejowe,

b) zabudowa usługowa handlu i gastronomi, w tym usługi handlu i gastronomii wbudowane;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 5,

b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 90%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu wyłącznie do infrastruktury okołolotniskowej – nie mniej niż 5%,

d) wysokość budynków – nie więcej niż 50,0 m,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielopoziomowe (o podziemnych kondygnacjach, podziemnej kondygnacji, nadziemnych kondygnacjach, nadziemnej kondygnacji),

g) geometria dachu – dach płaski, dach pochyły, z dopuszczeniem dachu wygiętego.

§ 19. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny drogi publicznej klasy G – główna i oznacza symbolami **1 KDG**, **2 KDG**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy G – główna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza i oznacza symbolem **1 KDZ**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy Z – zbiorcza;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego oraz z zastrzeżeniem lokalnych zawężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem terenów wzdłuż drogi.

§ 21. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych klasy L – lokalna i oznacza symbolami **1 KDL**, **2 KDL**, **3 KDL**, **4 KDL**, **5 KDL**, **6 KDL**, **7 KDL**, **8 KDL**, **9 KDL**, **10 KDL**, **11 KDL**, **12 KDL**, **13 KDL**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy L – lokalna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;

3) szerokość w liniach rozgraniczających (w obszarze objętym planem), zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejących pasów drogowych oraz z zastrzeżeniem lokalnych zawężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem terenów wzdłuż dróg.

§ 22. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa i oznacza symbolami **1 KDD**, **2 KDD**, **3 KDD**, **4 KDD**, **5 KDD**, **6 KDD**, **7 KDD**, **8 KDD**, **9 KDD**, **10 KDD**, **11 KDD**, **12 KDD**, **13 KDD**, **14 KDD**, **15 KDD**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy D – dojazdowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;

3) szerokość w liniach rozgraniczających (w obszarze objętym planem), zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejących pasów drogowych oraz z zastrzeżeniem lokalnych zawężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem terenów wzdłuż dróg.

§ 23. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg wewnętrznych i oznacza symbolami **1 KDW**, **2 KDW**, **3 KDW**, **4KDW**, **5KDW**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury kolejowej i oznacza symbolami **1 KK**, **2 KK**, **3 KK**, **4 KK**, **5 KK.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura kolejowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,8,

b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem **5 KK** – nie mniej niż 0,01%,

d) wysokość budynków, wiat – nie więcej niż 15,0 m,

e) geometria dachu – dach płaski, dach pochyły, o kącie nachylenia połaci do 45º.

§ 25. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury kolejowej i drogi publicznej klasy G – główna i oznacza symbolem **1KK/KDG**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KK/KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – dwupoziomowe skrzyżowanie drogi kolejowej z drogą publiczną klasy G – główna (drogą wojewódzką nr 913);

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury kolejowej i drogi publicznej klasy Z – zbiorcza i oznacza symbolem **1 KK/KDZ**.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KK/KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – skrzyżowanie drogi kolejowej z drogą publiczną klasy Z – zbiorcza, w poziomie szyn, z dopuszczeniem dwupoziomowego skrzyżowania,

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury kolejowej i drogi publicznej klasy L – lokalna i oznacza symbolem **1 KK/KDL**.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KK/KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – skrzyżowanie drogi kolejowej z drogą publiczną klasy L – lokalna, w poziomie szyn, z dopuszczeniem dwupoziomowego skrzyżowania,

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury kolejowej i drogi wewnętrznej i oznacza symbolem **1 KK/KDW**.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KK/KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – skrzyżowanie drogi kolejowej z drogą wewnętrzną, w poziomie szyn, z dopuszczeniem dwupoziomowego skrzyżowania,

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej – wodociągów i oznacza symbolem **1 ITW**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – wodociągi (ujęcie wody – studnie: S1 – awaryjna i S2 – podstawowa);

2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca do parkowania;

3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:

a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt. 1,

b) dojść, dojazdów,

c) zieleni izolacyjnej;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,75,

b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 75%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 6,0 m,

g) geometria dachu: dach płaski, dach pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 40º.

§ 27. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki i oznacza symbolem **1 ITE**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca do parkowania;

3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:

a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt. 1,

b) dojść, dojazdów,

c) zieleni izolacyjnej;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,

b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 75%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 36,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 6,5 m,

g) geometria dachu: dach płaski, dach pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 40º.

§ 28. 1. Ustala się, na rysunku planu, granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Granice terenów zamkniętych obejmują tereny oznaczone symbolami **1 KK**, **1 KK/KDZ**, **2 KK** (w części), **1 KK/KDG** (w części), **3 KK** (w części), **1 KK/KDW** (w części), **4 KK** (w części), **1 KK/KDL** (w części), **5 KK** (w części).

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kolorystyka obiektów budowlanych

§ 29. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1) w zakresie sposobu usytuowania nowych obiektów budowlanych, wyznacza się, z zastrzeżeniem § 34 ust. 7:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b:

- w odległości 6,0 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy G – główna, oznaczonej symbolami **1 KDG** i **2KDG**,
- w odległości 8,0 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczonej symbolem **1 KDZ**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- w odległości od 2,0 m do 5,0 m na terenie oznaczonym symbolem **2 U**, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczonej symbolem **1 KDZ**,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy L – lokalna, oznaczone symbolami **1 KDL÷13 KDL**,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa, oznaczone symbolami **1 KDD÷15 KDD**,
- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **1 KDW÷5 KDW**,
- w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających tereny infrastruktury kolejowej oznaczone symbolami **1 KK÷5 KK** oraz od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami **1KK/KDG**, **1 KK/KDZ**, **1 KK/KDL**, **1 KK/KDW**,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a, tiret pierwsze do tiret piąte nie obejmują:

- elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m,
- wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,5 m,
- gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,5 m,
- balkonów oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,5 m,
- podjazdów dla niepełnosprawnych;

2) pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególnych dróg, dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.

3. Dopuszcza się w budynkach kondygnację podziemną.

4. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

1) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej, zielonej;

2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych cegły czerwonej lub brązowej lub brązowo-czerwonej;

3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z dopuszczeniem szarej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu, parkingu);

4) dopuszcza się stosowanie odcieni metalizowanych w barwach srebra i miedzi dla systemów elewacyjnych w nowych technologiach.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 30. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych, infrastruktury kolejowej, Lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT) z infrastrukturą (w tym lotniczymi urządzeniami naziemnymi);

3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się hermetyzację procesów produkcyjnych;

4) w zakresie ochrony przed hałasem – mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Ochrony Środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz ust. 2 pkt 2;

5) dla zabudowy położonej w obszarze ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach mają zastosowanie nakazy w zakresie klimatu akustycznego w budynkach, określone w uchwale nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia ww. obszaru ograniczonego użytkowania;

6) dla terenów objętych planem, ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie wysokości: budynków, garaży wielopoziomowych, wiat, szklarni dla poszczególnych terenów, z wyłączeniami:

   a) terenu Lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT) z infrastrukturą (w tym lotniczymi urządzeniami naziemnymi),

   b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem, że uwzględniają nadrzędny charakter ustaleń dla powierzchni ograniczających przeszkody i powierzchni ograniczających zabudowę, o których mowa w § 32 ust. 3, 5 i 6.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 G** ustala się:

1) w zakresie ochrony powierzchni ziemi: przed rozpoczęciem wydobywania kopaliny ze złoża, zdjęcie nadkładu (warstwy próchniczej gleby) i wykorzystanie do bieżącej rekultywacji wyrobiska odkrywkowego (wyrobisk odkrywkowych) lub zwałowanie nadkładu na tymczasowych hałdach, z docelowym wykorzystaniem pod rekultywację wyrobiska odkrywkowego (wyrobisk odkrywkowych);

2) w zakresie uciążliwości dla środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wynikających z technologii prowadzonego wydobycia kopaliny – mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska, w szczególności w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu dla terenów sąsiadujących, faktycznie zagospodarowanych;

3) w zakresie zabezpieczenia obiektów stałych i terenów położonych w pobliżu wyrobiska odkrywkowego (wyrobisk odkrywkowych) przed zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną lub poeksploatacyjną oraz zabezpieczenia wyrobiska (wyrobisk) przed zagrożeniami związanymi z użytkowaniem obiektów stałych ma zastosowanie Polska Norma PN-G-02100 Górnictwo odkrywkowe. Pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 31. 1. W obszarze objętym planem ustala się obiekty o wartościach zabytkowych chronione prawem miejscowym, w tym ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków dla Gminy Ożarowice, wskazane na rysunku planu:

L.p.	miejscowość	obiekt	adres
1	Pyrzowice	budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Kolejowa 20
2	Pyrzowice	budynek mieszkalny	ul. Wolności 57
3	Pyrzowice	kapliczka słupowa	ul. Nowowiejska, w okolicy domu nr 7B
4	Pyrzowice	kapliczka słupowa	skrzyżowanie ulic Wolności/ Nowowiejskiej

5	Pyrzowice	kapliczka architektoniczna p.w. Nawiedzenia NMP	skrzyżowanie ulic Wolności/ Piłsudskiego
6.	Pyrzowice	budynek mieszkalny, drewniano-murowany	ul. Kolejowa 5
7.	Pyrzowice	krzyż przydrożny	ul. Wolności/Krótka
8.	Pyrzowice	aleja drzew	ul. Piłsudskiego

2. Dla obiektów o wartościach zabytkowych, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

1) dla budynków: mieszkalno-gospodarczego, mieszkalnych (poz. 1 i 2, 6 w wykazie):

a) zachowanie gabarytu budynku, w tym wysokości, kątów nachylenia połaci dachu dwuspadowego symetrycznego, szerokości elewacji frontowej;

b) zachowanie wyglądu elewacji budynku, w tym podziałów architektonicznych, rytmu otworów okiennych i drzwiowych;

c) zakaz stosowania okien bezpodziałowych i asymetrycznych, z dopuszczeniem okien połaciowych jednoskrzydłowych, oraz z dopuszczeniem okien w połaci dachu,

d) zakaz stosowania, na elewacji budynku, okładzin i paneli okładzinowych,

e) w sytuacji przebudowy, remontu nakaz stosowania materiałów wykończeniowych tradycyjnych, w szczególności dachówki ceramicznej nieglazurowanej;

2) zachowanie kapliczek, w tym słupowych, krzyża przydrożnego (poz. 3, 4, 7 w wykazie) – form architektonicznych;

3) zachowanie kapliczki (poz. 5 w wykazie) – formy architektonicznej, w tym wysokości, kształtu i kąta nachylenia połaci dachu, detalu architektonicznego;

4) zachowanie alei drzew (poz. 8 w wykazie), z dopuszczeniem cieć sanitarnych i korygujących.

3. W planie, uwzględnia się, stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, z zastrzeżeniem – ze względu na nieznaną dokładną lokalizację nie wskazuje się ich na rysunku planu:

Nazwa miejscowości	nr stanowiska na obszarze	nr stanowiska w miejscowości	Kultura	Chronologia	Funkcja stanowiska
Pyrzowice	13 dokładna lokalizacja nieznana	1			cmentarzysko
Pyrzowice	20 dokładna lokalizacja nieznana	2		średniowiecze i okres nowożytny	wieś historyczna

4. Stanowiska archeologiczne, o których mowa w ust. 3, chronione są na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 32. 1. Obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT) na lata 2023-2043.

2. W obszarze objętym planem wskazano, zgodnie z rysunkiem planu, granicę terenu lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT), ujawnionego w rejestrze lotnisk.

3. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT), w tym:

1) powierzchni przejściowej i podejścia;

2) powierzchni poziomej wewnętrznej o wysokości H=351 m nad poziomem morza,

wskazanych na rysunku planu, w tym wskazanych izolinii powierzchni przejściowej i podejścia.

4. Ograniczenie wysokości przeszkód, wskazane w ust. 3 obejmuje, wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, z zastrzeżeniem § 30 ust. 1 pkt 5.

5. W obszarze objętym planem wskazano, zgodnie z rysunkiem planu, granicę zasięgu powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego ILS LOC IKTO EPKT nr 1168, o wysokości 315,0 m na poziomem morza.

6. Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), w tym radiolokacyjnych (SUR) i radionawigacyjnych (NAV).

7. W obszarze objętym planem wskazano, zgodnie z rysunkiem planu, granicę obszaru, w którym zabrania się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych (w odległości do 3 km od progów i końca drogi startowej lotniska i 1,5 km od osi drogi startowej lotniska).

8. Obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze, w którym zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, to jest w odległości do 7 km od punktu odniesienia (ARP) lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT), ujawnionego w rejestrze lotnisk.

9. Dla obszarów i powierzchni o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy Prawo lotnicze.

10. W obszarze objętym planem wskazano, zgodnie z rysunkiem planu, granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, utworzonego uchwałą nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, który wyznacza:

1) granica zewnętrzna obszaru ograniczonego użytkowania – największy zasięg (tzw obwiednia) wynikająca z nałożenia zasięgu krzywej ekwiwalentnego poziomu dźwięku L_{AeqN}=50 dB dla pory nocnej,

2) granica wewnętrzna obszaru ograniczonego użytkowania – granica terenu Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach tożsama z granicą terenu lotniska Katowice-Pyrzowice (EPKT).

11. Dla obszaru objętego planem, położonego w obszarze ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, o którym mowa w ust. 10, ma zastosowanie uchwała nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach, opublikowana w Dz. U. Województwa Śląskiego, poz. 4405 z dnia 1 września 2014 r. i zawarte w niej ograniczenia w sposobie wykorzystania gruntów, zmiany sposobu użytkowania budynków i budowy nowych budynków oraz wymagania dotyczące spełnienia warunków technicznych, izolacyjności akustycznej i zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny.

12. Obszar objęty planem przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 111 oraz w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Lubliniec-Myszków – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 30 ust. 1 pkt 1, 2.

13. W obszarze objętym planem wskazano, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne.

14. W obszarze objętym planem wskazano, zgodnie z rysunkiem planu, zasięg hałasu drogowego wg mapy imisyjnej (wskaźnik LDWN), sporządzonej w 2022 r., dla drogi ekspresowej nr S1b i autostrady A1, przy uwzględnieniu przedziałów imisji: 55-59,9 dB, 60-64,9 dB, 65-69,9 dB (oznaczonych na rysunku planu),

15. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Pyrzowice (KN 19758).

16. Na terenie objętym planem, oznaczonym symbolem **1 G**, wydobywanie powierzchniowe (eksploatacja) kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego (o którym mowa w ust. 15), winno nastąpić poprzez umożliwienie wykonania uprawnień przedsiębiorcy określonych w koncesji.

17. W obszarze objętym planem, w sąsiedztwie terenów infrastruktury kolejowej obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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

§ 33. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2.:

1) powierzchnię działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, grupowej, nie mniejszą niż 300 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45°÷135°;

2) powierzchnie działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, nie mniejszą niż 500 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45°÷135°;

3) powierzchnię działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniejszą niż 900 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45°÷135°;

4) powierzchnię działki, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej nie mniejszą niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45°÷145°;

5) powierzchnię działki, dla zabudowy produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, składów, magazynów, infrastruktury okołolotniskowej i pozostałej, nie mniejszą niż 2500 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45°÷145°.

2. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45÷135°.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 34. 1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

2. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

3. W obszarze objętym planem została uwzględniona granica strefy od planowanego terenu cmentarza (przewidzianego do założenia poza obszarem objętym planem) o szerokości 150,0 m, w jakiej zakazuje się realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W obszarze objętym planem ustala się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z rysunkiem planu.

5. W obszarze objętym planem ustala się obszar rozwoju infrastruktury okołolotniskowej.

6. Obszar rozwoju infrastruktury okołolotniskowej obejmuje tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, dla których została ustalona, w ramach przeznaczenia podstawowego, infrastruktura okołolotniskowa (z racji położenia w obszarze rozwoju infrastruktury okołolotniskowej).

7. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, w tym o innym przeznaczeniu niż ustalonym w planie, roboty budowlane polegające na:

1) przebudowie;

2) rozbudowie, nadbudowie, zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych terenów.

8. Dopuszcza się dla istniejącego budynku o wysokości wyższej niż ustalona dla terenu, na którym jest usytuowany, roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych terenów, z dopuszczeniem zachowania wysokości.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 35. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, w obszarze objętych planem, poprzez drogi publiczne odpowiednio: drogę publiczną klasy G – główna, drogę publiczną klasy Z – zbiorcza, drogi publiczne klasy L – lokalna, drogi publiczne kasy D – dojazdowa, drogi wewnętrzne oraz komunikację wewnętrzną odpowiednio, powiązane z zewnętrznym układem dróg publicznych, poprzez drogę wojewódzką nr 913, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, za wyjątkiem terenu komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą, winna nastąpić wyłącznie z dróg niższej kategorii w stosunku do drogi publicznej klasy G – główna (drogi wojewódzkiej nr 913).

§ 36. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 4, 5 i 6:

L.p.	Rodzaj usługi, produkcja	Jednostka odniesienia.	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.
Usługi publiczne.			
1.	przychodnie, prywatne praktyki lekarskie, z zastrzeżeniem poz. 1a	20 m² pow. użytkowej	nie mniej niż 1
1a.	praktyki lekarskie prowadzone jako działalność usługowa w lokalu użytkowym w ramach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej	20 m² pow. użytkowej	nie mniej niż 1
Biura, usługi.			
2.	usługi profesjonalne, biura, usługi administracyjne z zastrzeżeniem poz. 2a	20 m² pow. użytkowej	nie mniej niż 1
2a.	usługi profesjonalne świadczone jako działalność usługowa w lokalu użytkowym w ramach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej	20 m² pow. użytkowej	nie mniej niż 1
Handel, gastronomia, hotele.			
3.	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²	30 m² pow. sprzedaży	nie mniej niż 1
4.	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²	100 m² pow. sprzedaży	nie mniej niż 5
5.	usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby	10 miejsc konsumpcyjnych (10 osób przebywających jednocześnie w budynku)	nie mniej niż 3
6.	usługi kultury, rozrywki	7 użytkowników jednocześnie przebywających w budynku lub 10 miejsc użytkowych	nie mniej niż 1 nie mniej niż 3
7.	centra biznesowe	100 m² pow. użytkowej	nie mniej niż 5
8.	hotele, motele,	5 łóżek (5 osób przebywających jednocześnie w budynku)	nie mniej niż 1 oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla autokaru w ramach usługi
Zieleń urządzona, sport i rekreacja, ogrody działkowe			
9.	zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, ogrody działkowe	7 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
Rzemiosło nieuciążliwe, zabudowa produkcyjna, eksploatacja powierzchniowa kopalin			
10.	produkcja, rzemiosło (usługowe, wytwórcze), eksploatacja powierzchniowa kopalin	5 zatrudnionych	nie mniej niż 1
11.	magazyny, składy	2000 m² powierzchni	nie mniej niż 1
Komunikacja lotnicza wraz z infrastrukturą			
12.	komunikacja lotnicza wraz z infrastrukturą	500 tys. pasażerów (odprawianych średnio w skali miesiąca)	nie mniej niż 1 na 150 pasażerów w odniesieniu do odprawianych w skali miesiąca

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej ustala się nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie.

3. Dla funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek usługowy, ustala się nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie.

4. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 1 lub infrastruktury technicznej w ramach terenów oznaczonych symbolami **1ITW**, **1ITE**, koniecznym jest zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).

5. Miejsca do parkowania należy lokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, której te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem ust. 6

6. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla terenu komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą łącznie z terenami oznaczonymi symbolami **1 PU**, **KS÷17 PU**, **KS**.

7. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

3) 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 37. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej na zasadach:

1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej:

   a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym średnica ta nie dotyczy przyłączy),

   b) zaopatrzenie w wodę ze stacji uzdatniania wody usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę, w tym korzystanie z indywidualnego ujęcia wody,

   d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

   a) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych: tłocznych o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, grawitacyjnych o średnicy nie mniejszej niż 160 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnice nie dotyczą przyłączy), z odprowadzeniem do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków usytuowanej poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się oczyszczanie ścieków, w tym przemysłowych, w lokalnych oczyszczalniach ścieków,

   c) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków,

   d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem lit. e,

   e) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, w tym poprzez retencję,

   f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym na obszar kolejowy (tereny infrastruktury kolejowej);

3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej, w szczególności układ sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);

4) zaopatrzenie w gaz w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody gazowe z urządzeniami i obiektami budowlanymi);

5) zaopatrzenie w energię cieplną:

a) ze źródeł centralnych,

b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji;

6) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9;

7) dla terenów objętych planem ma zastosowanie przepis art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w zakresie lokalizacji na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, z zastrzeżeniem pkt. 8;

8) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o pionowej osi obrotu, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii:

a) o całkowitej wysokości nie większej niż 3,0 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym,

b) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,0 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem;

9) w obszarze objętym planem, w sąsiedztwie terenów infrastruktury kolejowej, nakazuje się stosowanie rozwiązań i materiałów, w tym powłok antyrefleksyjnych, nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;

10) telekomunikacji w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody telekomunikacyjne z urządzeniami i obiektami budowlanymi), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

11) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1÷5, 10, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę, przebudowę sieci infrastruktury technicznej:

1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;

2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. W obszarze objętym planem wskazuje się, na rysunku planu:

1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,00 MPa relacji Zdzieszowice-Tworzeń;

2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1000 Tworóg – Tworzeń MOP 8,4 MPa (odcinek gazociągu Hermanowice – Strachocina – Pogórska Wola – Tworzeń – Tworóg – Odolany wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi, objęty ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu);

3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa Tworzeń – Tworóg nitka I (rok budowy 1974);

4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa Tworzeń – Tworóg nitka II (rok budowy 1977).

4. W obszarze objętym planem wskazuje się, na rysunku planu, strefy kontrolowane:

1) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,00 MPa relacji Zdzieszowice –Tworzeń, szerokości 30,00 m, po 15,00 m z obu stron osi gazociągu;

2) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 Tworóg – Tworzeń MOP 8,4 MPa, szerokości 12,00 m, po 6,00 m z obu stron osi gazociągu.

5. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 4 ustala się zakaz realizacji budynków, urządzania składowisk i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

6. W odniesieniu do lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie: gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa Tworzeń – Tworóg nitka I, gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa Tworzeń – Tworóg nitka II, o których mowa w ust. 3 pkt 3 i 4, odległości obiektów terenowych regulują przepisy ustanowione na podstawie delegacji zawartej w ustawie Prawo budowlane (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie).

7. W obszarze objętym planem wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, przewód elektroenergetyczny – linię elektroenergetyczną kablową 110 kV.

Rozdział 10.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 38. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 39. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ożarowice.

§ 40. Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Ożarowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Ożarowice

mgr Anna Drużyńska

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI.458.2026

Rady Gminy Ożarowice

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie 1 i 2 wyłożenia do publicznego wglądu

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Ożarowice,
rozstrzyga, co następuje:

1 wyłożenie:

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 29.10.2025 roku do 28.11.2025 roku.

Termin wnoszenia uwag oraz wniosków i uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął z dniem 12.12.2025 roku.

L.p.	Data wpływu uwagi/ L.dz.	Treść uwagi.	Oznaczenie nieruchomości/ terenu lub wskazanie obszaru którego dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, dla nieruchomości, której dotyczy uwaga lub uwaga dotyczy prognozy środowiskowej	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarowice o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.		Uwaga/Komentarz
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1. (1)	04.11. 2025 r./ 11539	Uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działek o nr 133/18, 133/19, 133/20 i 134/20, obręb Pyrzowice z terenów rolnych, oznaczonych symbolem 2RU na tereny usług, oznaczone symbolem 7U. Lokalizacja działek: wzdłuż drogi ul. Zagrodowej w Pyrzowicach.	Działki o nr 133/18, 133/19, 133/20, 134/20 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 12		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Działki położone są w ramach terenów: ·działki nr ewid. 13318 i 133/19 w całości w ramach terenu oznaczonego w studium symbolem RZ z ustalonym przeznaczeniem podstawowym dla łąk i pastwisk, użytków zielonych, w tym sadów, zieleni niskiej i wysokiej, ·działki nr ewid. 133/20, 134/20 – północne fragmenty w ramach terenu oznaczonego w studium symbolem MUn (tereny mieszkaniowo – usługowe jednorodzinne nowe) z ustalonym przeznaczeniem podstawowym, miedzy innymi, dla obiektów usługowych, w tym rzemiosła usługowego i wytwórczego, południowe fragmenty (przeważające) – wnioskowane w ramach terenu oznaczonego w studium symbolem RZ z ustalonym przeznaczeniem podstawowym dla łąk i pastwisk, użytków zielonych, w tym sadów, zieleni niskiej i wysokiej. Co istotne przez działki nr ewid. 133/18, 133/20, 134/20 (w części oznaczonej w studium symbolem RZ) przebiegają: a)gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,00 MPa relacji Zdzieszowice –Tworzeń, b)gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1000 Tworóg – Tworzeń MOP 8,4 MPa (odcinek gazociągu Hermanowice – Strachocina – Pogórska Wola – Tworzeń – Tworóg – Odolany wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi, objęty ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,

							c)gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa Tworzeń – Tworóg nitka i (rok budowy 1974), d)gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa Tworzeń – Tworóg nitka Ii (rok budowy 1977). Ponadto działki nr ewid. 133/18, 133/19 stanowią własność Gminy Ożarowice, działka nr ewid. 134/20 stanowi własność innej Osoby fizycznej niż Osoba składająca uwagę. W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona w odniesieniu do wnioskowanych fragmentów ww. działek nr ewid. 133/18, 133/20, 134/20 oraz działki nr ewid. 133/19 (zostają utrzymane ustalenia projektu planu 1R, 2R tereny rolnicze, Strona wnioskująca nieprawidłowo nazwała teren oznaczony symbolem 2R).
2. (6)	26.11. 2025 r./ 12318	Uwaga dotyczy: jako właściciel działek o nr 461/10, 461/12, 458/8, 459/6, 458/9, które oznaczone są symbolem 1G, wnioskuję o: „*dodanie zapisów umożliwiających inne przeznaczenie działek. Tereny sąsiadujące mają przeznaczenie 9PU,KS. Wnioskuję aby ww. działki również otrzymały takie przeznaczenie bez względu na to czy odbędzie się eksploatacja, aby cały teren na którym znajduje się złoże miał również możliwość zabudowy zgodnie z 9PU,KS oraz nie było konieczności prowadzeni a wydobycia, a aby było to tylko dodatkowym przeznaczeniem terenu. W obecnym stanie działki te są tylko i wyłącznie przeznaczone pod eksploatację co znacząco uniemożliwia rozwój tego terenu*”	Działki o nr 461/10, 461/12, 458/8, 459/6, 458/9, oznaczone symbolem 1G	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 10		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium ww. działki położone są w ramach terenu eksploatacji powierzchniowej, oznaczonego na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolem 1EP (w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Pyrzowice” KN19758). Ustalonym w ww. studium przeznaczeniem podstawowym jest eksploatacja powierzchniowa złoża kopalin, przeznaczeniem uzupełniającym: obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego, obiekty magazynowe, składowe, miejsca do parkowania. Wskazany, w studium, kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych: tereny aktywności gospodarczej, umożliwiające realizację funkcji określonej w pkt 2.2.13. Dopuszcza się również tereny zieleni. (Funkcja określona w pkt 2.2.13 to: obiekty usługowe, składy, obiekty produkcyjne, bazy, magazyny, miejsca do parkowania). Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych decyzję w sprawach rekultywacji i zagospodarowania wydaje starosta, po zasięgnięciu opinii. Niniejszy projekt planu ustala w paragrafie 11 ust. 2 pkt 4: *do rekultywacji gruntów w związku z realizacją przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się kierunek rekultywacji: gospodarczy, leśny, wodny.* Ochrona udokumentowanego złoża regulowana jest poprzez ustawę Prawo geologiczne i górnicze. Kluczowe przepisy obejmują obowiązek uwzględnienia złóż w planowaniu przestrzennym (w tym przypadku w przedmiotowym miejscowym planie), aby zabezpieczyć możliwość przyszłej eksploatacji. Zgodnie z art. 125 ww. ustawy: *złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.* Jak stwierdził NSA w wyroku z dnia 8.12.2009 r., IIOSK 1661/09 „*skutkiem ujawnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy złóż kopalin mogą być ograniczenia w zakresie wykorzystania nieruchomości (np. zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi) w celu zabezpieczenia złóż przed zagospodarowaniem w sposób wykluczający podjęcie wydobycia w przyszłości*” W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona.
3. (7).	28.11. 2025 r./	Uwaga dotyczy: nie wyrażam zgody na	Działka o nr 165/20	Ustalenia projektu		x	Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę

	12405	zaprojektowanie w propozycji planu, drogi dojazdowej oznaczonej na mapie symbolem 13KDD, która ma przeciąć moją działkę o nr 165/20.	obręb Pyrzowice	planu zawarte są w § 22			realizacji polityki przestrzennej gminy, w ramach której dochodzi m.in. do ustalenia zasad w szczególności, inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętych planem. Powyższe wymaga także ustalenia zasad komunikacji z poszczególnymi działkami objęty mi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i wskazania sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej przynajmniej tych działek, które objęte będą możliwością zabudowy. WSA w Warszawie w wyroku z 23 listopada 2023 r. (sygn. akt. VIi SA/Wa 1784/23) zwrócił uwagę, że samo ustalanie przebiegu drogi publicznej, jak też określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania tego terenu, ma swoje uzasadnienie w uprawnieniach przyznanych gminie na podstawie przepisów ustawy o pizp (dalej: u.p.z.p.). W szczególności, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 10 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Powyższe pozostaje też w zgodzie z zadaniami własnymi gminy, do których (na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym) zaliczono m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego. Rada gminy ma co najmniej prawo (jeżeli nie obowiązek) do tego, aby w ramach obowiązków planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Planowane drogi mogą przebiegać także po gruntach prywatnych, jeżeli taka lokalizacja znajduje racjonalne uzasadnienie i nie wykracza poza zakres przysługującego radzie gminy władztwa. Teza ta, wyrażona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w jednym z orzeczeń, znajduje uzasadnienie normatywne oraz orzecznicze w przypadku problematyki dotyczącej rozstrzygania kolizji interesu publicznego z interesem indywidualnym. Wynika ona również z charakteru kompetencji administracyjnoprawnej. Organ sporządzający ważył interesy prywatne właścicieli działek jak i publiczne związane z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji obsługującego tereny przeznaczone do zabudowy. Na ustalonym przebiegu terenu drogi oznaczonej symbolem 13KDD, na północ od działki nr ewid. 165/20 dwie działki położone w liniach rozgraniczających ww. drogę – nr ewid. 591 i 571 są już własnością Gminy Ożarowice. Ustalony, w planie, przebieg drogi o symbolu 13KDD, stanowi wyraz realizowanej polityki Gminy w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obsługującego tereny przeznaczone dla zabudowy. Wnioskowana działka ma szerokość ok 15 m (pomiar SIP) i położona jest pomiędzy ulicami Wolności i Zagrodową (odległość pomiędzy tymi ulicami to około, w linii prostej, 313 m, pomiar SIP). Geometria wielu działek w tym rejonie jest zbliżona do geometrii działki nr ewid. 165/20, występują również działki węższe i ustalenie, w planie, drogi oznaczonej symbolem 13KDD znajduje racjonalne uzasadnienie w aspekcie obsługi ewentualnej zabudowy jaka może zostać na nich zrealizowana. W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona – przebieg drogi w liniach rozgraniczających oznaczonej symbolem 13KDD zostaje utrzymany.
4. (8)	02.12. 2025 r./ 12544	Uwaga dotyczy: niekorzystnej zmiany przeznaczenia gruntów – nr działek 156/30, 156/17. Zmiana ta jest niezgodna z ustaleniami studium i wprowadza bardzo istotne ograniczenia oraz wyklucza jakiekolwiek inne zagospodarowanie	Działki o nr 156/30, 156/17 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 21, 22		x	Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę realizacji polityki przestrzennej gminy, w ramach której dochodzi m.in. do ustalenia zasad, w szczególności, inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętych planem. Powyższe wymaga także ustalenia zasad komunikacji z poszczególnymi działkami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i wskazania sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej przynajmniej tych

		terenu a także ogranicza wykonywanie prawa własności.					działek, które objęte będą możliwością zabudowy. Uwaga zostaje nie uwzględniona w stosunku do działki nr ewid. 156/17 – przebieg drogi w liniach rozgraniczających oznaczonej symbolem 5KDL (w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu) zostaje utrzymany – patrz uwaga nr 17 i nr 18, nr 19. Za utrzymaniem ww. drogi przemawia również ustalenie projektu planu, wprowadzone w wyniku procedury uzgadniania z Zarządem Dróg Wojewódzkich, w brzmieniu (paragraf 35): Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, za wyjątkiem terenu komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą, winna nastąpić wyłącznie z dróg niższej kategorii w stosunku do drogi publicznej klasy G – główna (drogi wojewódzkiej nr 913) Uwaga zostaje nieuwzględniona w stosunku do działki nr ewid. 156/30, w takim wymiarze jak w złożonej uwadze, z poniższym zastrzeżeniem. Zostaje utrzymany przebieg drogi na działce nr ewid. 156/30 na długości nieruchomości nr ewid. 156/20 i dalej utrzymany przebieg po działkach graniczących, od południa, z działką nr ewid. 156/30. Ww. droga wewnętrzna otrzymuje symbol 4KDW (zostaje zlikwidowana droga oznaczona symbolem 12KDD). Ponadto ustalona droga publiczna oznaczona symbolem 13KDD zostaje utrzymana na przebiegu przez działkę nr ewid. 156/30 w taki sposób aby krzyżowała się z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 4KDW.
5. (9).	08.12. 2025 r./ 12799	Uwaga dotyczy: wnosimy stanowczy sprzeciw wobec projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 15KDD. Droga ta przecina naszą działkę nr 179/4, która obecnie ma status usługowo-mieszkaniowej. Na ww. działce prowadzimy działalność gospodarczą, które jest naszym źródłem utrzymania. Planowana droga 15KDD znacznie obniży wartość naszej działki i uniemożliwi dal sze prowadzenie działalności gospodarcze j.	Działka o nr 179/4 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 22		x	Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę realizacji polityki przestrzennej gminy, w ramach której dochodzi m.in. do ustalenia zasad w szczególności, inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętych planem. Powyższe wymaga także ustalenia zasad komunikacji z poszczególnymi działkami objęty mi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i wskazania sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej przynajmniej tych działek, które objęte będą możliwością zabudowy. WSA w Warszawie w wyroku z 23 listopada 2023 r. (sygn. akt.VIi SA/Wa 1784/23) zwrócił uwagę, że samo ustalanie przebiegu drogi publicznej, jak też określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania tego terenu, ma swoje uzasadnienie w uprawnieniach przyznanych gminie na podstawie przepisów ustawy o pizp (dalej: u.p.z.p.). W szczególności, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 10 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Powyższe pozostaje też w zgodzie z zadaniami własnymi gminy, do których (na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym) zaliczono m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego. Rada gminy ma co najmniej prawo (jeżeli nie obowiązek) do tego, aby w ramach obowiązków planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Planowane drogi mogą przebiegać także po gruntach prywatnych, jeżeli taka lokalizacja znajduje racjonalne uzasadnienie i nie wykracza poza zakres przysługującego radzie gminy władztwa. Teza ta, wyrażona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w jednym z orzeczeń, znajduje uzasadnienie normatywne oraz orzecznicze w przypadku problematyki dotyczącej rozstrzygania kolizji interesu publicznego z interesem indywidualnym. Wynika ona również z charakteru kompetencji administracyjnoprawnej. Organ sporządzający ważył interesy prywatne właścicieli działek jak i publiczne związane z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji obsługującego tereny przeznaczone do zabudowy. Na ustalonym przebiegu terenu drogi oznaczonej symbolem 15KDD, na północ i południe od działki nr ewid. 179/4 dwie działki położone w liniach rozgraniczających

							ww. drogę – nr ewid. 579 i 174/14 są już własnością Gminy Ożarowice. Ustalony, w planie, przebieg drogi o symbolu 15KDD, stanowi wyraz realizowanej polityki Gminy w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obsługującego tereny przeznaczone dla zabudowy. Wnioskowana działka ma szerokość ok 13 m (pomiar SIP) na odcinku przebiegu ww. drogi o symbolu 15KDD i długość ok. 195 m (ww. droga w liniach rozgraniczających obejmuje pow. długości ok 13m i szerokości 15 m ww. działki). Droga o symbolu 15KDD stanowi drogę publiczną dojazdową, usytuowaną w odległości ok. 100 (pomiar SIP) od istniejącego budynku mieszkalnego na przedmiotowej działce. Z informacji zawartej w uwadze wynika iż na działce prowadzona jest działalność gospodarcza, zatem docelowa realizacja ww. drogi o symbolu 15KDD znajduje racjonalne uzasadnienie w aspekcie obsługi prowadzonej działalności gospodarczej na przedmiotowej działce i ewentualnie działkach sąsiednich. W świetle powyższego uwaga zostaje nieuwzględniona – przebieg drogi w liniach rozgraniczających oznaczonej symbolem 15KDD zostaje utrzymany.
6. (10)	08.12. 2025 r./ 13035	Uwaga dotyczy: wnosimy o uwzględnienie wniosku: ·objąć cały obszar inwestycji terenem 13MNU, W przypadku braku możliwości zmiany terenu konieczne są zmiany zapisów na terenie 8PU,KS: usunąć minimalną intensywność zabudowy,	Działki o nr 147/11, 148/4 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 9		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium działki nr ewid. 147/11, 148/4 położone są: północne fragmenty w ramach terenu oznaczonego w studium symbolem MUi (tereny mieszkaniowo – usługowe jednorodzinne istniejące), południowe fragmenty w ramach terenu oznaczonego w studium symbolem SK (tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej). Projekt planu nie narusza ww. ustaleń studium: północne fragmenty przedmiotowych działek położone są w ramach terenu oznaczonego symbolem 13MNU, zgodnie ze wskazaniami studium, południowe fragmenty przedmiotowych działek położone są w ramach terenu oznaczonego symbolem 8PU, KS, zgodnie ze wskazaniami studium. W świetle powyższego uwaga w zakresie objęcia całych działek nr ewid. 147/11, 148/4 terenem 13MNU jest nieuwzględniona. Minimalna intensywność zabudowy jest wymagana zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W świetle powyższego uwaga w zakresie usunięcia minimalnej intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 8PU, KS jest nieuwzględniona, jednakże biorąc powyższe pod uwagę wprowadzono korektę ustaleń (w ramach zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym PU,KS), w aspekcie ustaleń studium: a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,3 i nie więcej niż 3, z zastrzeżeniem lit. b, b)intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 w sytuacji realizacji, w ramach przeznaczenia podstawowego, wyłącznie miejsc do parkowania.

		·usunąć paragraf 9, pkt 2, 4,		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 9		x	Paragraf 9 ust. 2 pkt 4 w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu brzmi: w sytuacji realizacji zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami PU, KS od strony terenów oznaczonych symbolami odpowiednio MNU i MNUL, bezpośrednio sąsiadujących, z zastrzeżeniem pkt 5;. W związku ze złożoną uwagą, dotycząca sytuacji realizacji zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem 13MNU oraz 8PU, KS, na terenach bezpośrednio sąsiadujących, paragraf 9 ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie: w sytuacji realizacji zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami PU,KS od strony terenów oznaczonych symbolami odpowiednio MNU i MNUL, bezpośrednio sąsiadujących, z zastrzeżeniem pkt 5, oraz z zastrzeżeniem iż nie dotyczy to sytuacji kiedy zabudowa usługowa (w ramach przeznaczenia podstawowego) jest realizowana jednocześnie w ramach terenów oznaczonych symbolami PU,KS oraz MNU lub MNU (bezpośrednio sąsiadujących ze sobą), co umożliwi realizację inwestycji w ramach terenów oznaczonych symbolami PU,KS oraz MNU i MNUL, bezpośrednio sąsiadujących ze sobą, i co uwzględnia intencję złożonej uwagi. Wykreślenie paragrafu 9 ust. 2 pkt 4 spowodowałoby konieczność powtórzenia procedury w zakresie niezbędnym: uzyskania opinii organów ochrony środowiska i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W świetle powyższego uwaga w zakresie wykreślenia w paragrafie 9 ust. 2 pkt 4 jest nieuwzględniona.
		· w terenie 13MNU zmienić zapis o min. pow. biologicznie czynnej na min. 10%,		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 6		x	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona dla terenów oznaczonych symbolem MNU wynika wprost z ustaleń studium w tym zakresie (studium dopuszcza zmniejszenie wskaźnika z uwagi na istniejące wielkości działek i ich stan zagospodarowania wyłącznie o 25%: przedmiotowe działki są niezabudowane , a ich wielkości działki nr ewid. 147/11 – ok. 0.5 ha (pomiar SIP), 148/4 – ok.0,36 ha (pomiar SIP). Ustalenia studium nie stanowią przesłanki do zmniejszenia ww. wskaźnika na min. 10%. Ustalono dopuszczenie dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MNUL – dopuszczenie w brzmieniu: z dopuszczeniem powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25% na terenach zabudowy istniejącej, przy uwzględnieniu definicji zabudowy istniejącej (jaką zawiera projekt planu). W świetle powyższego uwaga w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 10% na całym terenie oznaczonym symbolem 13MNU jest nieuwzgledniona.
		·w paragrafie 33 pkt 1.4 zmienić zapis o szerokości frontu działki na min. 9 m oraz zapis o minimalnej powierzchni wydzielonej działki na „nie mniej niż 500 m^2,		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 33		x	Projekt planu winien zawierać ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Paragraf 33 dotyczy sytuacji w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, a nie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Przepisy dotyczące scalania i podziału nieruchomości reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przepisami ww. ustawy szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa miejscowy plan. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie, w zależności od potrzeb można, między innymi ustalić minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Przedmiotowy projekt planu nie ustala minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. W świetle powyższego uwaga w zakresie zmian w paragrafie 33 jest nieuwzględniona.

		· w paragrafie 36 pkt 3 zmiana zapisu o miejscach do parkowania dla obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m^2, z „1 miejsca na 30 m^2 powierzchni sprzedaży” na „1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży”,		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 36		x	Część „B” ustalenia Studium i Część „C” – uzasadnienie poz. 2.5. szczegółowe wytyczne dla planów miejscowych w pkt 7 zawiera tabelę „Określenie minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową” Zgodnie z ww. tabelą dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 na jednostkę odniesienia 30 m^2 pow. sprzedaży winno być zapewnione nie mniej niż 1 miejsce do parkowania (ww. tabela została wprowadzona w uchwalonym studium, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r.). Jednocześnie w studium zostały pozostawione jako wytyczne do planów miejscowych wskaźniki zagospodarowania dla terenów usług różnych U, jakie należy przyjąć również dla terenów usługowo – produkcyjnych SK i tak: dla handlu detalicznego – 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży (wskaźniki ustalone w ww. dokumencie uchwalonym w 2016 r.). Przyjęto iż zmiana studium w formie ujednoliconej aktualizuje potrzeby w zakresie miejsc do parkowania dla usług. W świetle powyższego uwaga w zakresie zmiany: „1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży” nie jest uwzględniona.
7. (11)	10.12. 2025 r./ 12937	Uwaga dotyczy: - wyrażam sprzeciw wobec ponowienia planów przedzielenia mojej wąskiej działki planowaną drogą gminną nr 8KDD	Działka o nr 116/1 obręb Pyrzowice, ul. Wolności 3	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 22		x	W obowiązującym miejscowym planie (uchwała Rady Gminy Ożarowice Nr XX/207/2004 z dnia 04.11.2004 r.) działki objęte projektem miejscowego planu i usytuowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 7MNU, 8MNU, są położone w ramach terenów oznaczonych symbolami: –Mn (fragmenty obecnie oznaczonych terenów symbolami 7MNU, 8MNU) – tereny mieszkaniowo – usługowe – zabudowy jednorodzinnej, których obsługa wymaga realizacji nowych dróg, –M (działki położone w południowych i północnych fragmentach obecnie oznaczonych terenów symbolami 7MNU, 8MNU) – tereny mieszkaniowo – usługowe – zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej obsługiwane poprzez istniejący układ drogowo – uliczny (dotyczy to ustalenie przedmiotowej działki nr ewid. 116/1), –RP (fragment obecnie oznaczonego terenu symbolem 7MNU) – tereny pól uprawnych. W procedowanym projekcie miejscowego planu droga oznaczona symbolem 8KDD obsługuje znacznie większe tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (obejmujące działki długie – ok. 580 m długości i w większości wąskie na przykład dz. nr ewid. 112/25 – 14 m, 115/14 – 14 m). WSA w Warszawie w wyroku z 23 listopada 2023 r. (sygn. akt VIi SA/Wa 1784/23) zwrócił uwagę, że samo ustalanie przebiegu drogi publicznej, jak też określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania tego terenu, ma swoje uzasadnienie w uprawnieniach przyznanych gminie na podstawie przepisów ustawy o pizp (dalej: u.p.z.p.). W szczególności, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 10 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Powyższe pozostaje też w zgodzie z zadaniami własnymi gminy, do których (na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym) zaliczono m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego. Rada gminy ma co najmniej prawo (jeżeli nie obowiązek) do tego, aby w ramach obowiązków planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Planowane drogi mogą przebiegać także po gruntach prywatnych, jeżeli taka lokalizacja znajduje racjonalne uzasadnienie i nie wykracza poza zakres przysługującego radzie gminy władztwa. Teza ta, wyrażona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w jednym

							z orzeczeń, znajduje uzasadnienie normatywne oraz orzecznicze w przypadku problematyki dotyczącej rozstrzygania kolizji interesu publicznego z interesem indywidualnym. Wynika ona również z charakteru kompetencji administracyjnoprawnej. Organ sporządzający ważył interesy prywatne właścicieli działek jak i publiczne związane z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji obsługującego tereny przeznaczone do zabudowy. Ww. droga biegnie w śladzie istniejącej drogi – ul. Lipowej (nawiązującej do przebiegu drogi oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie symbolem D1/2) do wysokości działki nr 114/6 i następnie stanowi jej przedłużenie do ul. Ułanów. Obsługuje działki wyznaczone dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (położone w ramach terenów oznaczonych symbolami 7MNU, 8MNU). Uwaga zostaje nieuwzględniona w wymiarze złożonym przez Stronę składającą uwagę – zostaje utrzymana droga oznaczona symbolem 8KDD (przedzielająca działkę nr 116/1).
		- wnioskuję o utrzymanie w tym zakresie stanu uwzględnionego w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ożarowice, sołectwo Pyrzowice				x	Strona składająca uwagę przedłożyła uchwałę Nr XX/206/2004 Rady Gminy Ożarowice z dnia 4 listopada 2004 r., dotyczącą zarzutu do projektu m.p.z.p. Gminy Ożarowice, dla obszaru położonego w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice w zakresie dotyczącym przebiegu projektowanej ulicy dojazdowej na odcinku przebiegającym przez działkę nr 116/1 położoną w Pyrzowicach przy ul. Ułanów – wniesiony pismem z dnia 05.11.2003 r. przez właściciela tej działki, zawartego w skardze do W.S.A. w Gliwicach. Rada Gminy Ożarowice w ww. uchwale uchwaliła uwzględnienie ww. zarzutu zawartego w skardze do W.S.A. w Gliwicach, poprzez utrzymanie północnej linii rozgraniczającej ulicę Ułanów bez korzystania z części nieruchomości nr 116/1. W świetle powyższego uwaga jest uwzględniona zgodnie z ww. uchwałą: zlikwidowano drogę dojazdową oznaczoną symbolem 9KDD, ustalono drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KDW (ul. Ułanów) poprzez utrzymanie północnej linii rozgraniczającej drogę bez korzystania z części nieruchomości nr ewid. 116/1, natomiast zostaje utrzymana droga oznaczona symbolem 8KDD (przedzielająca działkę nr 116/1).
8. (13)	10.12. 2025 r./ 12940	Uwaga dotyczy: wnoszę o zmianę funkcji terenu z: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej – usługowej, na: PU/KS – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, logistyki oraz miejsc do parkowania a także zabudową zbiorowego zamieszkania.	Działka o nr 116/1 obręb Pyrzowice ul. Wolności	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 7		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium działka nr ewid. 116/1 położona jest: w ramach terenu oznaczonego, w studium, symbolem MUi (tereny mieszkaniowo – usługowe jednorodzinne istniejące), zatem w projekcie miejscowego planu jest położona w ramach terenów oznaczonych symbolami 7MNU, 8MNU (z przeznaczeniem podstawowym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej) oraz 8KDD. W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego dla działki nr ewid. 116/1 na tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, logistyki oraz miejsc do parkowania a także zabudowy zbiorowego zamieszkania.
9. (14).	11.12. 2025 r./ 13005	Uwaga dotyczy: wnosimy sprzeciw wobec projektowanej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDD i rezygnację z realizacji drogi KDD w bezpośredni sąsiedztwie zabudowy	Droga publiczna KDL	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 21		x	Organ rozpatrujący uwagę rozeznał, iż uwaga dotyczy drogi oznaczonej symbolem 15KDD (działek nr ewid. 173/12 i 173/17). Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę realizacji polityki przestrzennej Gminy, w ramach której dochodzi m.in. do ustalenia zasad w szczególności, inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętych planem.

		mieszkaniowej i pozostawienie pierwotnego przebiegu drogi KDL, zgodnie z obowiązującym planem.					Powyższe wymaga także ustalenia zasad komunikacji z poszczególnymi działkami objęty mi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i wskazania sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej przynajmniej tych działek, które objęte będą możliwością zabudowy. WSA w Warszawie w wyroku z 23 listopada 2023 r. (sygn. akt VIi SA/Wa 1784/23) zwrócił uwagę, że samo ustalanie przebiegu drogi publicznej, jak też określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania tego terenu, ma swoje uzasadnienie w uprawnieniach przyznanych gminie na podstawie przepisów ustawy o pizp (dalej: u.p.z.p.). W szczególności, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 10 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Powyższe pozostaje też w zgodzie z zadaniami własnymi gminy, do których (na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym) zaliczono m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego. Rada gminy ma co najmniej prawo (jeżeli nie obowiązek) do tego, aby w ramach obowiązków planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Planowane drogi mogą przebiegać także po gruntach prywatnych, jeżeli taka lokalizacja znajduje racjonalne uzasadnienie i nie wykracza poza zakres przysługującego radzie gminy władztwa. Teza ta, wyrażona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w jednym z orzeczeń, znajduje uzasadnienie normatywne oraz orzecznicze w przypadku problematyki dotyczącej rozstrzygania kolizji interesu publicznego z interesem indywidualnym. Wynika ona również z charakteru kompetencji administracyjnoprawnej. Organ sporządzający ważył interesy prywatne właścicieli działek jak i publiczne związane z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji obsługującego tereny przeznaczone do zabudowy. Na ustalonym przebiegu terenu drogi oznaczonej symbolem 15KDD, dwie działki położone w liniach rozgraniczających ww. drogę – nr ewid. 579 i 174/14 są już własnością Gminy Ożarowice. Ustalony, w planie, przebieg drogi o symbolu 15KDD, stanowi wyraz realizowanej polityki Gminy w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obsługującego tereny przeznaczone dla zabudowy. W świetle powyższego uwaga zostaje nieuwzględniona – przebieg drogi w liniach rozgraniczających oznaczonej symbolem 15KDD zostaje utrzymany.
10 (15)	10.12. 2025 r./ wpływ mail	Uwaga dotyczy: wnoszę o zmianę funkcji terenu MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej na teren PU/KS – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, logistyki oraz miejsc do parkowania a także zabudową zbiorowego zamieszkania.	Działka o nr 116/1 obręb Pyrzowice ul. Wolności 3	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 7		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium działka nr ewid. 116/1 położona jest: w ramach terenu oznaczonego, w studium, symbolem MUi (tereny mieszkaniowo – usługowe jednorodzinne istniejące), zatem w projekcie planu w ramach terenów oznaczonych symbolami 7MNU, 8MNU (z przeznaczeniem podstawowym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej) oraz 8KDD. W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego dla działki nr ewid. 116/1 na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, logistyki oraz miejsc do parkowania a

							także zabudowy zbiorowego zamieszkania.
11. (17)	12.12. 2025 r./ 13082	Uwaga dotyczy: zgłaszam sprzeciw o całkowite usunięcie z projektu planu drogi oznaczonej jako 5 KDL (jako dzierżawca działki położonej na końcu planowanego, ślepego odcinka drogi 5KDL).		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 21		x	Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę realizacji polityki przestrzennej gminy, w ramach której dochodzi m.in. do ustalenia zasad w szczególności, inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętych planem. Powyższe wymaga także ustalenia zasad komunikacji z poszczególnymi działkami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i wskazania sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej przynajmniej tych działek, które objęte będą możliwością zabudowy. Uwaga zostaje nieuwzględniona – przebieg drogi w liniach rozgraniczających oznaczonej symbolem 5KDL (w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu) zostaje utrzymany. Za utrzymaniem ww. drogi przemawia również ustalenie projektu planu, wprowadzone w wyniku procedury uzgadniania z Zarządem Dróg Wojewódzkich, w brzmieniu (paragraf 35): Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, za wyjątkiem terenu komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą, winna nastąpić wyłącznie z dróg niższej kategorii w stosunku do drogi publicznej klasy G – główna (drogi wojewódzkiej nr 913).
12. (18)	12.12. 2025 r./ 13074	Uwaga dotyczy: zgłaszam kategoryczny sprzeciw do projektu planu, w którym fragmenty nieruchomości działek o nr ewidencyjnych 156/30, 154/35, 154/37 usytuowanych w Pyrzowicach (własność osób prywatnych) przeznaczono pod drogę.	Działki o nr 154/35, 156/30, 154/37 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 9, 21		x	Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę realizacji polityki przestrzennej gminy, w ramach której dochodzi m.in. do ustalenia zasad w szczególności, inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętych planem. Powyższe wymaga także ustalenia zasad komunikacji z poszczególnymi działkami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i rozważenia sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej przynajmniej tych działek, które objęte będą możliwością zabudowy. Uwaga zostaje nieuwzględniona – przebieg drogi w liniach rozgraniczających oznaczonej symbolem 5KDL (w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu) zostaje utrzymany (przebieg ww. drogi dotyczy południowego fragmentu działki nr ewid. 154/35). Za utrzymaniem ww. drogi przemawia również ustalenie projektu planu, wprowadzone w wyniku procedury uzgadniania z Zarządem Dróg Wojewódzkich, w brzmieniu (paragraf 35): Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, za wyjątkiem terenu komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą, winna nastąpić wyłącznie z dróg niższej kategorii w stosunku do drogi publicznej klasy G – główna (drogi wojewódzkiej nr 913). Strona składająca uwagę w treści uwagi swój sprzeciw odniosła nie tylko do działki nr ewid. 154/35, ale również do działki nr ewid. 156/30 będącej przedmiotem uwagi nr 8 oraz dodatkowo działki nr ewid. 154/37 będącej przedmiotem uwagi nr 19 (wskazała działki nr ewid. 156/30 i 154/37 będące własnością innych osób prywatnych).
13. (19)	12.12. 2025 r./ 13069	Uwaga dotyczy: zgłaszam kategoryczny sprzeciw do projektu planu, w którym fragmenty nieruchomości działek o nr ewidencyjnych 154/37 i 507 usytuowanych w Pyrzowicach (własność osób prywatnych) przeznaczono pod drogę.	Działki o nr 154/37, 507 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 9, 21		x	Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę realizacji polityki przestrzennej gminy, w ramach której dochodzi m.in. do ustalenia zasad w szczególności, inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętych planem. Powyższe wymaga także ustalenia zasad komunikacji z poszczególnymi działkami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i wskazania sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej przynajmniej tych działek, które objęte będą możliwością zabudowy. Uwaga zostaje nieuwzględniona – przebieg drogi w liniach rozgraniczających oznaczonej symbolem 5KDL (w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu) zostaje utrzymany (przebieg ww. drogi dotyczy południowego fragmentu działki nr ewid. 154/37). Działka nr ewid. 507 bezpośrednio sąsiaduje, od strony południowej, z terenem oznaczonym symbolem 5KDL.

							Za utrzymaniem ww. drogi przemawia również ustalenie projektu planu, wprowadzone w wyniku procedury uzgadniania z Zarządem Dróg Wojewódzkich, w brzmieniu (paragraf 35): Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, za wyjątkiem terenu komunikacji lotniczej wraz z infrastrukturą, winna nastąpić wyłącznie z dróg niższej kategorii w stosunku do drogi publicznej klasy G – główna (drogi wojewódzkiej nr 913).
14. (20)	12.12. 2025 r./ 13053	Uwaga dotyczy: nie wyrażam zgody na proponowane w projekcie mpzp przekształcenie działek przy ul. Kaczyńców w Pyrzowicach na tereny zieleni urządzonej ZP. Wnoszę o zmianę przeznaczenia tych działek na tereny mieszkaniowo-usługowe (MNU).	Działki o nr 43/5, 43/6 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 15		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium działki nr ewid. 43/5, 43/6 położone są w ramach terenu oznaczonego, w studium, symbolem ZP (terenu zieleni urządzonej z usługami). Dla wszystkich terenów oznaczonych w studium symbolem ZP określa się następujące warunki i zasady zagospodarowania: 1)w ramach przeznaczenia podstawowego: a) zieleń urządzona, b) przestrzeń publiczna; 2)przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa sportu i rekreacji, b) obiekty usług handlu i gastronomii; c) miejsca do parkowania. Ww. działki położone są w projekcie miejscowego planu w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP,z przeznaczeniem podstawowym dla zieleni urządzonej. W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działek nr ewid. 43/5 i 43/6 na tereny mieszkaniowo-usługowe (MNU).
15. (21)	12.12. 2025 r./ 13052	Uwaga dotyczy: nie wyrażam zgody na proponowane w projekcie mpzp przekształcenie działek przy ul. Kaczyńców w Pyrzowicach na tereny zieleni urządzonej ZP. Wnoszę o zmianę przeznaczenia tych działek na tereny mieszkaniowo-usługowe. MNU.	Działki o nr 43/3, 43/4 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 15		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium działki nr ewid. 43/3, 43/4 położone są w ramach terenu oznaczonego, w studium, symbolem ZP (terenu zieleni urządzonej z usługami). Dla wszystkich terenów oznaczonych w studium symbolem ZP, studium określa następujące warunki i zasady zagospodarowania: 1)w ramach przeznaczenia podstawowego: a) zieleń urządzona, b) przestrzeń publiczna; 2)przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa sportu i rekreacji, b) obiekty usług handlu i gastronomii; c) miejsca do parkowania. Ww. działki położone są w projekcie miejscowego planu w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP, z przeznaczeniem podstawowym dla zieleni urządzonej. W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działek nr ewid. 43/3 i 43/4 na tereny mieszkaniowo – usługowe (MNU).
16. (22)	12.12. 2025 r./ 13035	Uwaga dotyczy: wnosimy o uwzględnienie wniosku – objąć cały obszar inwestycji terenem 13MNU, w przypadku braku możliwości zmiany	Działki o nr 147/11, 148/4 obręb Pyrzowice (patrz uwaga nr 10).	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 9		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie

		terenu konieczne są zmiany zapisów terenie 8PU,KS: ·usunąć minimalną intensywność zabudowy,					naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium działki nr ewid. 147/11, 148/4 położone są: –północne fragmenty w ramach terenu oznaczonego w studium symbolem MUi (tereny mieszkaniowo – usługowe jednorodzinne istniejące), południowe fragmenty w ramach terenu oznaczonego w studium symbolem SK (tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej). Projekt planu nie narusza ww. ustaleń studium: północne fragmenty przedmiotowych działek położone są w ramach terenu oznaczonego symbolem 13MNU, zgodnie ze wskazaniami studium, południowe fragmenty przedmiotowych działek położone są w ramach terenu oznaczonego symbolem 8PU,KS, zgodnie ze wskazaniami studium. W świetle powyższego uwaga w zakresie objęcia całych działek nr ewid. 147/11, 148/4 terenem 13MNU jest nieuwzględniona. Minimalna intensywność zabudowy jest wymagana zgodnie z przepisami ustawy o pizp, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W świetle powyższego uwaga w zakresie usunięcia minimalnej intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 8PU,KS jest nieuwzględniona.
		·usunąć paragraf 9, pkt 2, 4,		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 9		x	Paragraf 9 ust. 2 pkt 4 w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu brzmi: w sytuacji realizacji zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami PU,KS od strony terenów oznaczonych symbolami odpowiednio MNU i MNUL, bezpośrednio sąsiadujących, z zastrzeżeniem pkt 5;. W związku ze złożoną uwagą, dotycząca sytuacji realizacji zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem 13MNU oraz 8PU,KS, na terenach bezpośrednio sąsiadujących, paragraf 9 ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie: w sytuacji realizacji zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami PU,KS od strony terenów oznaczonych symbolami odpowiednio MNU i MNUL, bezpośrednio sąsiadujących, z zastrzeżeniem pkt 5, oraz z zastrzeżeniem iż nie dotyczy to sytuacji kiedy zabudowa usługowa (w ramach przeznaczenia podstawowego) jest realizowana jednocześnie w ramach terenów oznaczonych symbolami PU,KS oraz MNU lub MNUL, na terenach bezpośrednio sąsiadujących ze sobą;. co umożliwi realizację inwestycji w ramach terenów oznaczonych symbolami MNU i MNUL oraz PU,KS, na terenach bezpośrednio sąsiadujących ze sobą, i co uwzględnia intencję złożonej uwagi. Wykreślenie paragrafu 9 ust. 2 pkt 4 spowodowałoby konieczność powtórzenia procedury w zakresie niezbędnym: uzyskania opinii organów ochrony środowiska i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W świetle powyższego uwaga w zakresie wykreślenia w paragrafie 9 ust. 2 pkt 4 jest nieuwzględniona.
		·w terenie 13MNU zmienić zapis o min. pow. biologicznie czynnej na min. 10%,		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 6		x	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona dla terenów oznaczonych symbolem MNU wynika wprost z ustaleń studium w tym zakresie (studium dopuszcza zmniejszenie wskaźnika z uwagi na istniejące wielkości działek i ich stan zagospodarowania wyłącznie o 25%: przedmiotowe działki są niezabudowane, a ich wielkości działki nr ewid. 147/11 – ok. 0.5 ha (pomiar SIP), 148/4 – ok.0,36 ha (pomiar SIP). Ustalenia studium nie stanowią przesłanki do zmniejszenia ww. wskaźnika na min. 10%. Ustalono dopuszczenie dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MNUL – dopuszczenie w brzmieniu:

							z dopuszczeniem powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25% na terenach zabudowy istniejącej, przy uwzględnieniu definicji zabudowy istniejącej (jaką zawiera projekt planu). W świetle powyższego uwaga w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 10% na terenie oznaczonym symbolem 13MNU jest nieuwzgledniona.
		·w paragrafie 33 pkt 1.4 zmienić zapis o szerokości frontu działki na min. 9 m oraz zapis o minimalnej powierzchni wydzielone j działki na „nie mniej niż 500 m^2,		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 33		x	Projekt planu winien zawierać ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Paragraf 33 dotyczy sytuacji w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, a nie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Przepisy dotyczące scalania i podziału nieruchomości reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przepisami ww. ustawy szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa miejscowy plan. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie, w zależności od potrzeb można, między innymi ustalić minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Przedmiotowy projekt planu nie ustala minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. W świetle powyższego uwaga w zakresie zmian w paragrafie 33 jest nieuwzględniona.
		·w paragrafie 36 pkt 3 zmiana zapisu o miejscach do parkowania dla obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m^2, z „1 miejsca na 30 m^2 powierzchni sprzedaży” na „1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży”,		Ustalenia projektu planu zawarte są w § 36		x	Część „B” ustalenia Studium i Część „C” – uzasadnienie poz. 2.5. szczegółowe wytyczne dla planów miejscowych w pkt 7 zawiera tabelę „Określenie minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową”. Zgodnie z ww. tabelą dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 na jednostkę odniesienia 30 m^2 pow. sprzedaży winno być zapewnione nie mniej niż 1 miejsce do parkowania (ww. tabela została wprowadzona w uchwalonym studium, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r.). Jednocześnie w studium zostały pozostawione jako wytyczne do planów miejscowych wskaźniki zagospodarowania dla terenów usług różnych U, jakie należy przyjąć również dla terenów usługowo – produkcyjnych SK i tak: dla handlu detalicznego – 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży (wskaźniki ustalone w ww. dokumencie uchwalonym w 2016 r.). Przyjęto iż zmiana studium w formie ujednoliconej aktualizuje potrzeby w zakresie miejsc do parkowania dla usług. W świetle powyższego uwaga w zakresie zmiany: „1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży” nie jest uwzględniona.
17. (23)	11.12. 2025 r./ 12978	Uwaga dotyczy: nie zgadzam się na przebieg drogi 17KDD na terenie mojej działki przy ul. Nowomiejskiej 9a.	Działki o nr 134/23 obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 6, 8,22		x	Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę realizacji polityki przestrzennej gminy, w ramach której dochodzi m.in. do ustalenia zasad w szczególności inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętych planem. Powyższe wymaga także ustalenia zasad komunikacji z poszczególnymi działkami objęty mi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i wskazania sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej przynajmniej tych działek, które objęte będą możliwością zabudowy. WSA w Warszawie w wyroku z 23 listopada 2023 r. (sygn. akt VIi SA/Wa 1784/23) zwrócił uwagę, że samo ustalanie przebiegu drogi publicznej, jak też określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania tego terenu, ma swoje uzasadnienie w uprawnieniach przyznanych gminie na podstawie przepisów ustawy o pizp (dalej: u.p.z.p.). W szczególności, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 10 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

							komunikacji i infrastruktury technicznej. Powyższe pozostaje też w zgodzie z zadaniami własnymi gminy, do których (na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym) zaliczono m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego. Rada gminy ma co najmniej prawo (jeżeli nie obowiązek) do tego, aby w ramach obowiązków planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Planowane drogi mogą przebiegać także po gruntach prywatnych, jeżeli taka lokalizacja znajduje racjonalne uzasadnienie i nie wykracza poza zakres przysługującego radzie gminy władztwa. Teza ta, wyrażona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w jednym z orzeczeń, znajduje uzasadnienie normatywne oraz orzecznicze w przypadku problematyki dotyczącej rozstrzygania kolizji interesu publicznego z interesem indywidualnym. Wynika ona również z charakteru kompetencji administracyjnoprawnej. Organ sporządzający ważył interesy prywatne właścicieli działek jak i publiczne związane z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji obsługującego tereny przeznaczone do zabudowy. Droga oznaczona, w projekcie miejscowego planu, symbolem 17KDD stanowić będzie drogę dojazdową lokalną obsługującą: od strony południowej teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 7U, od strony północnej teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem 22MNU. Działka nr ewid. 134/23 położona jest w ramach terenów: oznaczonego symbolem 22MNU (północny fragment, w części północnej zabudowany), oznaczonego symbolem 17KDD (środkowy fragment), oznaczonego symbolem 7U (południowy fragment). Zgodnie z ustaleniami studium działka nr ewid. 134/23 położona jest w ramach terenów: - niewielki północny fragment w ramach terenu oznaczonego symbolem MUi (teren mieszkaniowo – usługowy, jednorodzinny istniejący), - pozostała części działki w ramach terenu oznaczonego symbolem MUn (teren mieszkaniowo – usługowy, jednorodzinny, nowy), przy czym część graficzna studium wskazuje obsługę komunikacyjną ww. nowego terenu przez drogę (co uwzględnia projekt miejscowego planu). Teza Osoby składającej uwagę iż „obecny obszar, jeżeli chodzi o drogi jest wystarczający na potrzeby mieszkańców w ruchu lokalnym" jest nietrafny w aspekcie roli i funkcji miejscowego planu. Plan nie inwentaryzuje wyłącznie stanu zastanego ale, między innymi, ustala obsługę komunikacyjną nowych terenów, przeznaczonych dla zabudowy (w planie), a wymagających takiej obsługi. W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona, w zakresie likwidacji przebiegu, przez działkę nr ewid. 134/23, drogi oznaczonej w projekcie miejscowego planu symbolem 17KDD.
18. (24)	12.12. 2025 r./ 13075	Uwaga dotyczy: wnoszę sprzeciw wobec proponowanych ustaleń w dokumencie mpzp – nie zgadzam się z przedstawionymi rozwiązaniami planistycznymi – zaproponowane przeznaczenie terenu jest niekorzystne i nie uwzględnia istniejących uwarunkowań oraz uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości.	Działki o nr 32/3, obręb Pyrzowice	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 15,22		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium działka nr ewid. 32/3 położona jest w ramach: terenu oznaczonego, w studium, symbolem ZP (terenu zieleni urządzonej z usługami). Dla wszystkich terenów oznaczonych w studium symbolem ZP, studium określa następujące

							warunki i zasady zagospodarowania: 1. w ramach przeznaczenia podstawowego: a) zieleń urządzona, b) przestrzeń publiczna. 2. przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa sportu i rekreacji, b) obiekty usług handlu i gastronomii; c) miejsca do parkowania, oraz w ramach terenu (północny fragment) drogi wskazanej w części graficznej studium. Ww. działka położona jest, w projekcie miejscowego planu, w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP, z przeznaczeniem podstawowym dla zieleni urządzonej, jej północny fragment w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDD. W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 32/3.

W nawiasie podany jest numer uwagi w wykazie uwag z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Ożarowice w sprawie rozpatrzenia uwag.

2 wyłożenie:

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 26-05-2026 r. do 25-06-2026 r.

Termin wnoszenia uwag oraz wniosków i uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął z dniem 10.07.2026 roku.

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi.	Oznaczenie nieruchomości/ terenu lub wskazanie obszaru którego dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, dla nieruchomości, której dotyczy uwaga lub uwaga dotyczy prognozy	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarowice o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.		Uwaga/Komentarz
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	*2.*	*3.*	*4.*	*5.*	*6.*	*7.*	*8*
1.	10.07. 2026 r.	Uwaga dotyczy: - ponownie zgłaszam mój stanowczy sprzeciw wobec ponowienia planów przedzielenia mojej wąskiej działki planowaną drogą gminną nr 8KDD .	Działka o nr 116/1 obręb Pyrzowice, ul. Wolności 3	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 22		x	W obowiązującym miejscowym planie (uchwała Rady Gminy Ożarowice Nr XX/207/2004 z dnia 04.11.2004 r.) działki objęte projektem miejscowego planu i usytuowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 7MNU, 8MNU, są położone w ramach terenów oznaczonych symbolami: - Mn (fragmenty obecnie oznaczonych terenów symbolami 7MNU, 8MNU) – tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowy jednorodzinnej, których obsługa wymaga realizacji nowych dróg, - M (działki położone w południowych i północnych fragmentach obecnie oznaczonych terenów symbolami 7MNU, 8MNU) – tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej obsługiwane poprzez istniejący układ drogowo – uliczny (dotyczy to ustalenie przedmiotowej działki nr ewid. 116/1), - RP (fragment obecnie oznaczonego terenu symbolem 7MNU) – tereny pól uprawnych. W procedowanym projekcie miejscowego planu droga oznaczona symbolem 8KDD obsługuje znacznie większe tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (obejmujące działki długie – ok. 580 m długości i w większości wąskie na przykład dz. nr ewid. 112/25 – 14 m, 115/14 – 14 m). WSA w Warszawie w wyroku z 23 listopada 2023 r. (sygn. akt VIi SA/Wa 1784/23) zwrócił uwagę, że samo ustalanie przebiegu drogi publicznej, jak też określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania tego terenu, ma swoje uzasadnienie w uprawnieniach przyznanych gminie na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.). W szczególności, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 10 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się zasady

							modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Powyższe pozostaje też w zgodzie z zadaniami własnymi gminy, do których (na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym) zaliczono m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego. Rada gminy ma co najmniej prawo (jeżeli nie obowiązek) do tego, aby w ramach obowiązków planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Planowane drogi mogą przebiegać także po gruntach prywatnych, jeżeli taka lokalizacja znajduje racjonalne uzasadnienie i nie wykracza poza zakres przysługującego radzie gminy władztwa. Teza ta, wyrażona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w jednym z orzeczeń, znajduje uzasadnienie normatywne oraz orzecznicze w przypadku problematyki dotyczącej rozstrzygania kolizji interesu publicznego z interesem indywidualnym. Wynika ona również z charakteru kompetencji administracyjnoprawnej. Organ sporządzający ważył interesy prywatne właścicieli działek jak i publiczne związane z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji obsługującego tereny przeznaczone do zabudowy. Ww. droga biegnie w śladzie istniejącej drogi – ul. Lipowej (nawiązującej do przebiegu drogi oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie symbolem D1/2) do wysokości działki nr 114/6 i następnie stanowi jej przedłużenie do ul.Ułanów. Obsługuje działki wyznaczone dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (położone w ramach terenów oznaczonych symbolami 7MNU, 8MNU). Uwaga zostaje nieuwzględniona w wymiarze złożonym przez Stronę składającą uwagę – zostaje utrzymana droga oznaczona symbolem 8KDD (przedzielająca działkę nr 116/1).
		- ponownie zgłaszam wniosek o utrzymanie w tym zakresie stanu uwzględnionego w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ożarowice, sołectwo Pyrzowice				x	Strona składająca uwagę przywołała czynności proceduralne jakie poprzedziły uchwałę Nr XX/206/2004 Rady Gminy Ożarowice z dnia 4 listopada 2004 r., a dotyczące sprzeciwu Strony odnośnie rozwiązań planistycznych w zakresie komunikacji w projekcie ww. m.p.z.p (obejmujących przedmiotową działkę), nazywając je „informacją historyczną”. Strona wnioskująca wniosła sprzeciw, w zakresie dotyczącym przebiegu projektowanej ulicy dojazdowej na odcinku przebiegającym przez działkę nr 116/1 położoną w Pyrzowicach przy ul. Ułanów – sprzeciw został odrzucony przez Gminę. W konsekwencji Właściciel działki pismem z dnia 22.10.2003 r. wniósł skargę do W.S.A. w Gliwicach na ww. rozstrzygnięcie Organu, za pośrednictwem Rady Gminy Ożarowice. Doszło do rozmów Organu ze Stroną i w konsekwencji Rada Gminy Ożarowice w ww. uchwale uchwaliła uwzględnienie ww. zarzutu zawartego w skardze do W.S.A. w Gliwicach, poprzez utrzymanie północnej linii rozgraniczającej ulicę Ułanów bez korzystania z części nieruchomości nr 116/1 oraz poprzez nieuwzględnienie ulicy dojazdowej na odcinku przebiegającym przez działkę nr 116/1. W świetle powyższego, w związku ze złożoną uwagą w trakcie i wyłożenia do publicznego wglądu (nr 11 w wykazie), zlikwidowano drogę dojazdową oznaczoną symbolem 9KDD, ustalono drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KDW (ul. Ułanów) poprzez utrzymanie północnej linii rozgraniczającej drogę, bez

							korzystania z części nieruchomości nr ewid. 116/1, natomiast utrzymano drogę oznaczoną symbolem 8KDD (przedzielającą działkę nr 116/1), co było, między innymi, przedmiotem Ii wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga zostaje nieuwzględniona w wymiarze złożonym przez Stronę składającą uwagę – zostaje utrzymana droga oznaczona symbolem 8KDD (przedzielająca działkę nr 116/1).
2.	10.07. 2026 r.	Uwaga dotyczy: ponownie wnoszę o zmianę funkcji terenu z: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej – usługowej, na: PU/KS – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, logistyki oraz miejsc do parkowania a także zabudową zbiorowego zamieszkania.	Działka o nr 116/1 obręb Pyrzowice ul. Wolności	Ustalenia projektu planu zawarte są w § 7		x	Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia projektu planu winny nie naruszać ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonej, w formie ujednoliconego studium z wyróżnieniem zmian, uchwałą nr XIV.252.2025 Rady Gminy Ożarowice z dnia 25 czerwca 2025 r. (zwanej dalej studium). Zgodnie z ustaleniami studium działka nr ewid. 116/1 położona jest: w ramach terenu, oznaczonego w studium, symbolem MUi (tereny mieszkaniowo – usługowe jednorodzinne istniejące), zatem w projekcie miejscowego planu jest położona w ramach terenów oznaczonych symbolami 7MNU, 8MNU (z przeznaczeniem podstawowym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej) oraz 8KDD (patrz rozstrzygnięcie uwagi nr 1, oraz uwagi nr 13 w wykazie złożonej w trakcie i wyłożenia do publicznego wglądu). W świetle powyższego uwaga jest nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego dla działki nr ewid. 116/1 na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, logistyki oraz miejsc do parkowania, a także zabudowy zbiorowego zamieszkania.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI.458.2026
Rady Gminy Ożarowice
z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarowice
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Ożarowice,
rozstrzyga co następuje:

§ 1. Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy następujących, ustalonych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Ożarowice: realizacja ustaleń planu będzie związana z realizacją nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, nowych dróg publicznych klasy dojazdowa należących do zadań własnych gminy Ożarowice.

§ 2. Źródłem finansowania inwestycji, wymienionej w § 1 będą:

1) środki własne Gminy Ożarowice;

2) środki zewnętrzne, z uwzględnieniem funduszy pomocowych.

§ 3. Realizacja inwestycji wymienionej w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 4. Jako główną zasadę realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Ożarowice, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz zastosowanie zasady uzyskiwania możliwie najlepszych efektów przy wykorzystaniu możliwie najniższych nakładów.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI.458.2026

Rady Gminy Ożarowice

z dnia 12 sierpnia 2026 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę