

**- projekt -**  
**Uchwała Nr ...../2017**  
**Rady Gminy Bobrowniki**  
**z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki sołectwo  
Bobrowniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), na wniosek Wójta Gminy Bobrowniki

**Rada Gminy Bobrowniki**

stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki, przyjętego Uchwałą nr XII/116/11 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 27 października 2011 r.

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki sołectwo Bobrowniki

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu  
obowiązania rysunku planu**

**§ 1**

1. Plan stanowi realizację uchwały Nr XXIX/333/17 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki sołectwo Bobrowniki zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/486/14 Rady Gminy Bobrowniki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki - sołectwo Bobrowniki.
2. Plan obejmuje fragment obszaru sołectwa Bobrowniki o granicach określonych na rysunku planu,
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest integralną częścią w formie załącznika nr 1.

**§ 2**

1. Niniejszy plan obejmuje:
  - 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;

- 2) rysunek planu w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki – załącznik nr 1
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Bobrowniki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu – załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Bobrowniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole literowo-cyfrowe, klasyfikujące przeznaczenie terenów o których mowa w ust. 4;
3. Do oznaczeń, stanowiących elementy informacyjne należą:
- a) sieć kanalizacji sanitarnej;
  - b) sieć gazowa niskiego ciśnienia.
4. Przedmiotem ustaleń planu są:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach: **B-1MU, B-2MU,**
  - 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: **1KDD, 2KDD,**
  - 3) teren trwałych użytków zielonych o symbolu: **B-1ZN.**

### § 3

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bobrowniki,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszaru, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu obejmujący załącznik nr 1;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 60 % powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej.  
W przypadku ustalenie więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego każda z tych kategorii może występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymogów właściwych dla przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 4;

- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przez powierzchnię całkowitą zabudowy rozumie się sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków w granicach działki budowlanej mierzoną w obrysie zewnętrznym ścian;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar objęty planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się wznoszenie naziemnych części obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy: wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, podjazdów dla niepełnoprawnych, schodów zewnętrznych, elementów odwodnienia dachu wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku, a także sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;
- 9) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć:
- a) usługi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - b) warsztaty samochodowe, myjnie, lakiernie, stacje obsługi pojazdów, stacje paliw, bazy samochodowe; komisje samochodowe;
  - c) usługi związane ze składowaniem, w tym obejmujące składowanie materiałów budowlanych, środków chemicznych, części maszyn oraz pojazdów;
  - d) rzemiosło obejmujące działalność wytwórczą;
  - e) obiekty handlu hurtowego;
  - f) zbiórkę i przetwarzania odpadów.
- 10) **obiekcie pomocniczym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niezbędny dla obsługi funkcji usługowej określonej w niniejszym planie służący do przechowywania przedmiotów, materiałów, narzędzi lub sprzętu. Powyższa definicja nie dotyczy garaży.
- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usług: handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty, bankowości, hotelarskich, sportu i rekreacji, a także obiekty ochrony przeciwpożarowej, usług pocztowych, telekomunikacyjnych oraz biura.
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków;
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 13) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć takie obiekty sportu i rekreacji które nie są budynkami;
- 14) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o kącie nie większym niż 12<sup>0</sup>;

- 15) **dachach wielospadowych** – należy przez to rozumieć dachy o dwu lub większej ilości połaci dachowych, przecinających się w najwyższej położonej kalenicy dachu;
- 16) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi i linie teletechniczne wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania.

#### **§ 4**

Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### **Rozdział 2**

**Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Minimalna wielkość działek budowlanych. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 5**

1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach: **B-1MU, B-2MU**.
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty pomocnicze;
    - b) budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty.
  - 3) Na terenie dopuszcza się lokalizację:
    - a) sieci infrastruktury technicznej;
    - b) dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, rowerowych;
    - c) zieleni urządzonej;
    - d) obiektów małej architektury;
    - e) urządzeń sportu i rekreacji.
  - 4) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12,6 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit. e;
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem wielospadowym – 2;
- f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat – 6 m;
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
- h) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do  $45^{\circ}$  z zastrzeżeniem lit. i,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach pomocniczych, budynkach gospodarczych garażach oraz wiatach,
- j) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie szeregowej – 180 m<sup>2</sup>
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolno stojącej – 600 m<sup>2</sup>
- d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz mieszkaniowej występującej wraz z zabudową usługową – 1000 m<sup>2</sup>.

7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi:
  - 180 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej; minimalna szerokość frontów działek – 6,0 m;
  - 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej; minimalna szerokość frontów działek – 12 m;
  - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej; minimalna szerokość frontów działek – 16 m,
  - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wraz z zabudową usługową; minimalna szerokość frontów działek – 20 m,

- b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20° do -20°.
2. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: **1KDD, 2KDD**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) sieci infrastruktury technicznej;
  - b) ciągów pieszych i rowerowych;
  - c) zieleni urządzonej;
  - d) obiektów małej architektury.
3. Teren trwałych użytków zielonych o symbolu **B-1ZN**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: łąki.
- 2) Dopuszcza się:
- a) zadrzewienia,
  - b) realizację sieci infrastruktury technicznej;
  - c) utrzymanie istniejących oraz realizację nowych urządzeń wodnych
  - d) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§ 6**

1. Na terenie objętym planem maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 30 m, o ile ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.
2. Dopuszcza się realizację budynków leżących ścianą zewnętrzną bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w przypadku, gdy są lokalizowane w zabudowie szeregowej bądź bliźniaczej.
3. W zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków:  
w przypadku realizacji dachów wielospadowych – nakaz stosowania materiałów wykończeniowych w odcieniach: brązu, czerwieni lub naturalnej ceramiki.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

##### **§ 7**

1. Ustalenia dotyczące ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów.  
Dla terenów podlegających ochronie akustycznej i oznaczonych na rysunku planu symbolem

B-1MU, B-2MU obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
3. W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się: w przypadku robót w obrębie rowów melioracyjnych należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Określenie minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

#### **§ 8**

1. Obsługę komunikacyjną terenów:
  - 1) B-1MU ustala się poprzez dostęp do drogi o symbolu 1KDD lub drogi leżącej poza obszarem planu i graniczących z przedmiotowym terenem,
  - 2) B-2MU ustala się poprzez dostęp do dróg o symbolach: 1KDD, 2KDD lub drogi leżącej poza obszarem planu i graniczących z przedmiotowym terenem,
2. Dla realizowanej funkcji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:
  - 1) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny;
  - 2) 1 miejsce na mieszkanie w budynku wielorodzinnym;
  - 3) dla obiektów rzemieślniczych – 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
  - 4) dla obiektów handlowych, biur, obiektów administracji, – 1 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
  - 5) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce na 6 miejsc konsumenckich,
  - 6) dla obiektów oświaty – 1 miejsce na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla obiektów sportowych, rekreacji – 1 miejsce na 5 użytkowników,
  - 8) dla obiektów usługowych nie wymienionych w pkt.: 3-7 minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych.
3. W ramach miejsc parkingowych wymienionych w ust. 2 pkt 2-8 wymagane jest uwzględnienie miejsc parkingowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U z 2016 r. poz. 1440 z późn.zm.).
4. Dopuszczone w planie drogi wewnętrzne w granicach terenów: B-1MU, B-2MU należy projektować jako drogi o szerokości w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 9**

1. Dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów lub użytkowników, przy zachowaniu ustaleń planu.
2. Dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy oraz rozbiórki istniejących sieci infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ciągłość systemu zaopatrzenia w media.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie do nowo realizowanych odcinków sieci średniego lub niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie ze zbiorczej sieci wodociągowej;
  - 2) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowo projektowanego zainwestowania;
  - 3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się: odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do zbiorczej oczyszczalni ścieków;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez podłączenie do sieci istniejącej bądź nowo budowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, realizowanych dla potrzeb funkcji określonych w planie;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: ogrzewanie budynków z zastosowaniem indywidualnych bądź grupowych źródeł ciepła.
8. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło i energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 9.
9. Ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych oraz zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;



- 2) na terenach nieobjętych siecią, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub też odprowadzenie wód do rowów melioracyjnych.
11. W zakresie obsługi teletechnicznej ustala się:  
na terenach objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresem łączności publicznej.

## **Rozdział 7**

### **Stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości**

#### **§ 10**

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem wynosi 20 %.

## **Rozdział 8**

#### **§ 11**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowniki.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.