

**UCHWAŁA NR VII/114/99  
RADY GMINY W TWOROGU**

z dnia 6 maja 1999 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu  
gminy Tworóg w sołectwie Brynek o powierzchni 20 ha (w trybie zmiany planu)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie terytorialnym z dn. 8 marca 1990 r. (Dz. U. Nr 16 poz. 95) z późniejszymi zmianami i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89 poz. 415) z późniejszymi zmianami, na wniosek Zarządu Gminy, Rada Gminy Tworóg uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Tworóg w Sołectwie Brynek o powierzchni 20 ha (w trybie zmiany planu) i przyjmuje następujące ustalenia planu:

**Rozdział I**

**Przepisy wstępne**

§ 1.1. Granice obszaru objętego opracowaniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu gminy Tworóg w Sołectwie Brynek określone zostały w Uchwale Rady Gminy z dnia 17 września 1998 r. Nr XXXV/326/97. Granice tego obszaru objętego zmianą planu wyznaczają:

- od strony północnej - granicę stanowi południowa skarpa rzeki "Stoła",
- od strony wschodniej - granicę stanowią: droga wojewódzka Brynek-Pyskowice, oraz ulica Wiejska,
- od zachodu - granicę stanowi ściana lasu,
- od południa - granicę stanowi linia kolejowa PKP relacji Tarnowskie Góry-Opole.

2. Treść uchwały stanowi ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu gminy Tworóg w Sołectwie Brynek i została ujęta w następujących rozdziałach:

- \* Rozdział I Przepisy wstępne
- \* Rozdział II Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów
- \* Rozdział III Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- \* Rozdział IV Linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- \* Rozdział V Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.
- \* Rozdział VI Przepisy przejściowe i końcowe.

3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o

planie - to należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu gminy Tworóg w Sołectwie Brynek, którego ustalenia zostały ujęte w formie niniejszej Uchwały,

uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dn. 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89 poz. 415) z późniejszymi zmianami.

rozporządzeniu - należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93 z 1998 roku Nr 589),

rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,

przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich budynków do powierzchni terenu, na której się znajdują,

zakazach, lub nakazach - to należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem,

dopuszczeniach - to należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń określonych zakazami lub nakazami, uzasadnionymi innymi warunkami szczególnymi.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia, bądź sposobu użytkowania terenu uwzględniająca:

- potrzebę rozwoju gminy w zakresie usług komunikacyjnych w tym budowę stacji benzynowych, warsztatów samochodowych, usług oświaty w połączeniu z usługami kultury i sportu oraz budownictwa mieszkaniowego o niskiej intensywności zabudowy,
- określenie tymczasowych form zagospodarowania na terenach wyznaczonych do przekształceń, a objętych zmianą planu.

2. Jedyнным załącznikiem graficznym do uchwały jest rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 2000.

3. Do planu dołącza się Prognozę Skutków Wpływu Ustaleń Planu Na Środowisko Przyrodnicze.

**§ 3. 1.** Wszystko czego plan nie ustala jest dozwolone w granicach regulowanych przepisami prawa i wymogami normatywnymi.

2. W planie nie zmienia się bezpośrednio istniejących podziałów własnościowych ani stanu własności.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów**

**§ 4. 1.** W obszarze objętym opracowaniem planu wyodrębniono tereny o zasięgu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

2. W tak wyznaczonych terenach ustalono następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

- \* **UO** - tereny usług oświatowych oraz funkcji uzupełniających,
- \* **MN(u)** - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, dla których dopuszcza się funkcje usługowe nieuciążliwe,
- \* **U(m)** - tereny usług, dla których dopuszcza się funkcje mieszkaniowe,
- \* **ZR** - tereny zieleni rekreacyjnej,
- \* **ZW** - tereny zieleni wysokiej,
- \* **IK** - tereny infrastruktury komunalnej oraz dróg publicznych.

§ 5. 3. Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że ustalono w nim zasady tymczasowego zagospodarowania.

4. Z uwagi na występujące na obszarze miasta stanowiska archeologiczne, zgodnie z żądaniem Państwowej Służby Ochrony Zabytków, wszelkim pracom ziemnym należy zapewnić nadzór archeologiczny.

### **Rozdział III**

#### **Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**, dla których przeznaczeniem podstawowym są funkcje usług oświaty oraz funkcje je uzupełniające.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- \* Realizacja obiektów dydaktycznych i oświatowych, zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,
- \* Realizacja obiektów sportowych związanych bezpośrednio z funkcją dydaktyczną,
- \* Zachowanie istniejącego stanu zieleni wysokiej.

**Dopuszczenia:**

- \* Realizacja obiektów i urządzeń o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (jak np. sala gimnastyczna, stołówka, kotłownia, lub urządzenia związane z obsługą infrastrukturalną wszystkich obiektów),
- \* Realizacja obiektów tymczasowych o funkcji uzupełniającej,
- \* Realizacja obiektów o funkcji kulturalnej.

**Zakazy:**

- \* Realizacja obiektów przeznaczonych do innych funkcji, niż ta, o której mowa w ust. 1a, a w szczególności: inwestycji zaliczonych według rozporządzenia do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (§ 1 Rozporządzenia) lub do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (§ 2 Rozporządzenia),
- \* Zmniejszenia terenów zielonych poniżej 33% w całym terenie.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN(u)**, dla których przeznaczeniem podstawowym są funkcje zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, dla których dopuszcza się ponadto funkcje usługowe, pod warunkami określonymi w ust. 2.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- \* Realizacja budynków mieszkalnych niskiej intensywności, na działce o powierzchni co najmniej 600 m<sup>2</sup>,

- \* Powierzchnia użytkowa budynku powinna wynosić 120-200 m<sup>2</sup>,
- \* Każda działka powinna być wyznaczona, aby dotykała bezpośrednio do strefy infrastruktury technicznej oraz drogi,
- \* Obsługa komunikacyjna działek znajdujących się w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.Mn(U), a przylegających do drogi krajowej, powinna odbywać się poprzez jeden wspólny zjazd dla działek graniczących ze sobą,
- \* W przypadku realizacji obiektów usługowych, na terenie działki należy zlokalizować parking pokrywający w pełnym zakresie zapotrzebowanie na miejsca postojowe w ilości wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.
- \* Zagospodarowania działki, w ten sposób, aby obszar zielony nie był mniejszy niż 25% powierzchni całkowitej działki,
- \* Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych oraz innych, spełniających warunki określone przez "odbiorcę" tych kanalizacji gminnej.
- \* Lokalizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.Mn(U) w odległości co najmniej 25 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi krajowej 43,
- \* Ewentualny projekt nowego podziału na działki budowlane powinien być przeprowadzony w ten sposób, aby każda działka przylegała bezpośrednio do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **IK**.

#### **Dopuszczenia:**

- \* Realizacja funkcji usługowych w ramach obiektu mieszkalnego na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku.
- \* Realizacja funkcji usługowych poza budynkiem mieszkalnym, pod warunkiem, że obiekt usługowy będzie zrealizowany po wcześniejszej realizacji budynku mieszkalnego, a jego powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczać powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- \* Jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji gminnej w Sołectwie Brynek, odprowadzenie ścieków do szczelnego, bezodpływowego zbiornika z okresowym wywozem ścieków do oczyszczenia, unieszkodliwiania lub w celu ich gospodarczego wykorzystania.

#### **Zakazy:**

- \* Zabudowy działki na powierzchni przekraczającej (łącznie z wszystkimi budynkami dopuszczonymi) 20% powierzchni całkowitej,
- \* Przekraczania intensywności zabudowy powyżej 0,5.
- \* Realizacji inwestycji zaliczonych według rozporządzenia do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (§ 1 Rozporządzenia) lub do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (§ 2 Rozporządzenia).

**§ 8.1.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U(m)**, dla których przeznaczeniem podstawowym są funkcje usługowe, dla których dopuszcza się funkcje mieszkaniowe, pod warunkami określonymi szczegółowo w ust. 2.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

#### **Nakazy:**

- \* Realizacja budynków przeznaczonych do realizacji funkcji usługowych, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>.
- \* Działki powinny bezpośrednio przylegać do strefy infrastruktury technicznej oraz drogi,

- \* Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.U(m), 6.U(m) oraz 9.U(m), należy włączyć do drogi krajowej 43 poprzez jeden wspólny wjazd wyposażony w pas włączenia, pas dla lewoskrętów i drogę zbiorczą oraz wyjazd na drogę lokalną.
- \* Lokalizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.U(m), 9.U(m) oraz 10.U(m) w odległości co najmniej 25 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi krajowej 43,
- \* W przypadku realizacji obiektów usługowych, na terenie działki należy zlokalizować parking pokrywający w pełnym zakresie zapotrzebowanie na miejsca postojowe w ilości wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.
- \* Obowiązek każdorazowego (dla każdej inwestycji) wykonania Oceny Oddziaływania na Środowisko Przyrodnicze.
- \* Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych oraz innych, spełniających warunki określone przez "odbiorcę" tych ścieków do kanalizacji gminnej,
- \* Ewentualny projekt nowego podziału na działki budowlane powinien być przeprowadzony w ten sposób, aby każda działka przylegała bezpośrednio do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **IK**.

#### **Dopuszczenia:**

- \* Realizacja funkcji mieszkaniowych w obrębie budynków usługowych
- \* Realizacja następujących obiektów zaliczonych według Rozporządzenia do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska:
  - Inwestycje obejmujące urządzenia emitujące elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące w zakresie częstotliwości 0,03-300 MHz radiolokacyjne, radiokomunikacyjne, radionawigacyjne, o sumarycznej, określonej zgodnie z przepisami odrębnymi, mocy nadajników wyższej od 10W oraz radiolinie (§ 2, pkt 8, lit. k Rozporządzenia),
  - Stacja paliw płynnych (§ 2, pkt 8 lit. l Rozporządzenia),
  - Parkingi samochodowe lub zespoły parkingów dla więcej niż 500 samochodów osobowych lub 200 samochodów ciężarowych (§ 2, pkt 8 lit. m Rozporządzenia),
  - Kompleksy handlowe o powierzchni powyżej 3 ha (§ 2, pkt 8 lit. n Rozporządzenia),
  - Pola kempingowe i karawaningowe na terenach niezurbanizowanych zapewniające pobyt dla ponad 100 osób (§ 2, pkt 9 lit. b Rozporządzenia),
  - Kompleksy handlowe o powierzchni powyżej 3 ha (§ 2, pkt 8 lit. n Rozporządzenia),
  - Pola kempingowe i karawaningowe na terenach niezurbanizowanych zapewniające pobyt dla ponad 100 osób (§ 2, pkt 9 lit. b Rozporządzenia),
  - Ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, hotele na terenach niezurbanizowanych, zapewniające pobyt dla ponad 100 osób (§ 2, pkt 9 lit. c Rozporządzenia),
  - Stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub transportu, nie wymienione w § 2 pkt. 4 lit. h oraz lit. i Rozporządzenia posiadające więcej niż 3 stanowiska robocze (§ 2, pkt 10 lit. m Rozporządzenia),
  - Lakiernie i malarnie zużywające w roku więcej niż 250 kg materiałów malarskich, w tym lakiernie proszkowe bez względu na ilość zużywanych materiałów malarskich (§ 2, pkt 10 lit. s Rozporządzenia),
- \* Dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu zrealizowania kanalizacji gminnej w Sołectwie Brynek, odprowadzenie ścieków do bezodpływowego szczelnego zbiornika na terenie działki z okresowym ich wywozem do oczyszczenia, unieszkodliwienia lub w celu ich gospodarczego wykorzystania.

#### **Zakazy:**

- \* Zabudowy działki powyżej 60% jej powierzchni całkowitej,
- \* Budowy obiektów o intensywności przekraczającej 1,0,
- \* Realizacji inwestycji zaliczonych według rozporządzenia do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska (§ 1 Rozporządzenia), lub do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (§ 2 Rozporządzenia), za wyjątkiem inwestycji określonych w "Dopuszczeniach" niniejszego paragrafu (według Rozporządzenia),

§ 9.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**, dla których przeznaczeniem podstawowym są funkcje terenów zieleni rekreacyjnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- \* Realizacja funkcji rekreacyjnych i sportowych o charakterze ogólnodostępnym.

**Dopuszczenia:**

- \* Realizacja boisk sportowych oraz innych urządzeń i niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych wspomagających funkcje sąsiadującego terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** (usług oświatowych),
- \* Realizacja tymczasowych obiektów budowlanych wspomagających przeznaczenie podstawowe,
- \* Realizacja ścieżek pieszych i rowerowych.

**Zakazy:**

- \* Realizacja obiektów kubaturowych,
- \* Realizacja innych funkcji poza tą, o której mowa w ust. 1, a w szczególności usług uciążliwych, a w szczególności inwestycji zaliczonych według rozporządzenia do inwestycji szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (§ 1 Rozporządzenia) lub do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (§ 2 Rozporządzenia).

§ 10.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZW**, dla których przeznaczeniem podstawowym są funkcje zieleni wysokiej nieurządzonej,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- \* Zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej,
- \* Uzupełnienie istniejącego stanu zieleni wysokiej i niskiej (drzew i krzewów),

**Dopuszczenia:**

- \* Realizacja urządzeń i obiektów podnoszących ochronę przeciwpowodziową terenów na południe,
- \* Realizacja ścieżki rowerowej,
- \* Realizacja osadników wód deszczowych, w celu lepszej ochrony jakości wód rzeki Stoły.

**Zakazy:**

- \* Realizacja wszelkich obiektów kubaturowych,

## **Rozdział IV**

**Linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

§ 11. 1. Linie rozgraniczające, ograniczające strefę funkcjonalną infrastruktury komunalnej, zawierają elementy komunikacji samochodowej; (drogi publiczne) wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz sieci i inne urządzenia uzbrojenia terenu.

2. Drogi i ulice posiadają następujące oznaczenia wg. "Wytycznych Projektowania Ulic", opracowanych w Biurze Planowania Rozwoju Warszawy. Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych, W-wa, 1992 r.:

**IK(Z)** - droga zbiorcza,

**IK(L)** - droga lokalna,

§ 12. 1. Wszelkie nowe sieci uzbrojenia terenu powinny być trasowane równolegle w obrębie terenu infrastruktury komunalnej.

2. W przypadku przełożenia lub modernizacji sieci istniejących obowiązują ustalenia takie jak dla nowych sieci, o których mowa w ust. 1.

3. Dla każdej nowej inwestycji wymagane jest uzyskanie uzgodnień w zakresie uzbrojenia terenu oraz doprowadzenie odpowiednich mediów technicznych.

4. Sieci tranzytowe (mające charakter ponadlokalny i nie obsługujące terenu, przez który przechodzą) mogą być trasowane w inny sposób, niż ten podany w ust. 1 pod warunkiem:

- \* Udowodnienia niemożności innego ich wytrasowania,
- \* Zlokalizowania ich w taki sposób, aby nie przechodziły one przez strefy zabudowane,
- \* Uzyskania zgody właściciela terenu, przez który projektowana inwestycja ma przechodzić.

## **Rozdział V**

### **Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.**

§ 13. 1. Ustala się, że dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Tworóg w sołectwie Brynek o powierzchni 20 ha przyjmuje się stawkę procentową (służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w Art. 10. ust. 3 ustawy), w zależności od przeznaczenia terenu w sposób następujący:

- \* MN(u) 25%
- \* U(m) 25%
- \* UO 0%
- \* IK 0%

2. Stawka procentowa, o której mowa w ust. 1 ustalono w oparciu o przesłanki, według których po uchwaleniu planu nastąpi niejednakowy wzrost wartości nieruchomości dla wszystkich stref.

## **Rozdział VIII**

### **Przepisy przejściowe końcowe**

§ 15. 1. W obszarze opracowania planu tracą moc ustalenia "Aktualizacja miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg podjętego uchwałą Rady Gminy Tworóg z dnia 15.11.1994 r. Nr V/52/94.

2. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Tworóg. Informacja o uchwaleniu planu zostanie ogłoszona także w prasie lokalnej.

3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Tworóg.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.