

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY RAJCZA**

**z dnia.....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022,  
obejmującego obszar położony w miejscowości Rajcza**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr L/314/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 15 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmującego obszar położony w miejscowości Rajcza, zmienioną uchwałą nr LVI/347/2022 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 lipca 2022 r., na wniosek Wójta Gminy Rajcza

**Rada Gminy Rajcza**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmujący obszar położony w miejscowości Rajcza nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzonego uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.

**i uchwala:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmujący obszar  
położony w miejscowości Rajcza.**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza nr 1/2022, obejmujący obszar położony w miejscowości Rajcza, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 3,0 ha, w granicach określonych w części graficznej planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część graficzną niniejszej uchwały w skali 1:1000, wykonaną na mapie zasadniczej, z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza”;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rajcza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rajcza o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rajcza, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **części graficznej planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1 uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa uchwała;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj zagospodarowania, użytkowania lub zabudowy działki, który uzupełnia ustalone w planie przeznaczenie danego terenu i może z nim współistnieć, na zasadach określonych w planie, przy czym w przypadku przeznaczenia uzupełniającego związanego z realizacją budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy tych budynków musi być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi być mniejsza niż połowa maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w planie dla danego terenu,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną w części graficznej planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,
  - b) warstwy ocieplenia budynku związanego z inwestycjami termomodernizacji,
  - c) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
  - d) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć te połacie dachowe budynku, które obejmują największą powierzchnię;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
  - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;
- 9) **garażu indywidualnym** – należy przez to rozumieć pojedynczy garaż zapewniający nie więcej niż 3 miejsca postojowe;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 12) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane dojazdy, które nie zostały wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych i obiektów;
- 13) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** - należy przez to rozumieć obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 14) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

§ 3. 1. W części graficznej planu występują oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i cyfrowych:
    - a) 1MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
    - b) 1U – teren usług,
    - c) 1US – teren usług sportu i rekreacji,
    - d) 2US – teren usług sportu i rekreacji,
    - e) 1KDG – teren drogi głównej,
    - f) 1KDD – teren drogi dojazdowej,
  - 5) oznaczenie obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie,
  - 6) granica strefy ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy.
2. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) oznaczenie położenia w granicach udokumentowanego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra);
  - 2) oznaczenie położenia w granicach projektowanego obszaru ochronnego LZWP nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra);
  - 3) oznaczenie położenia w otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego.
3. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:
- 1) linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się tylko w przypadku, jeśli nie będzie ona uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego ustalonego w planie dla danego terenu,
- 2) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej lub zabudowy;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej i trapezowej;
- 4) ustala się kolorystykę pokryć dachowych dachów innych niż płaskie w gamie odcieni czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 5) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki nie większą niż 30 m,
- 6) dla istniejących budynków lub ich części znajdujących się w obszarze pomiędzy określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dopuszcza się:
  - a) przebudowę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania,

- c) nadbudowę przy zmianie sposobu użytkowania strychu na pomieszczenie mieszkalne lub przy wymianie więźby dachowej i konieczności wzmocnienia ścian wieńcem opaskowym,
- 7) nakazuje się zagospodarowanie terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 2) zakazuje się lokalizowania inwestycji, które mogą powodować uciążliwości wykraczające poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje prowadzenie gospodarki ściekowej, a także odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący przekroczenia dopuszczalnego poziomu parametrów stanu jakości wód powierzchniowych i podziemnych określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- 4) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.);
- 5) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), w tym dla terenów:
  - a) 1MN-U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) 1US, 2US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – obowiązuje utrzymywanie poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku nie przekraczającego dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), w tym:
  - a) dla terenów 1MN-U, 1U, 1US, 2US obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków takiego jak budynek mieszkalny przy ul. Ujsolskiej 30 oznaczony nr 1 w części graficznej planu w granicach terenu 1US, dla którego:
  - a) ustala się zachowanie kształtu bryły budynku w zakresie gabarytów, szerokości, długości, wysokości, powierzchni zabudowy oraz kształtu i geometrii dachu,
  - b) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku,
  - c) ustala się zachowanie kompozycji i wystroju architektoniczno-sztukatorskiego elewacji oraz detalu architektonicznego,
  - d) zakazuje się zmian sposobu rozmieszczenia i zmian wielkości otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych, istniejących w elewacji budynku,
  - e) ustala się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem jej wymiany, przy zachowaniu sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,

- f) zakazuje się lokalizowania zewnętrznych żaluzji lub rolet na otworach okiennych,
  - g) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, wentylacyjne itp. na elewacjach budynku widocznych z ul. Ujsolskiej,
  - h) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych na eksponowanych połaciach dachu,
  - i) dopuszcza się lokalizację na dachu budynku konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,60 m nad kalenicę lub połąć dachu,
  - j) zakazuje się docieplania od zewnątrz elewacji budynku,
  - k) dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą okien połaciowych,
  - l) nakazuje się pokrycie dachu blachą lub blachodachówką,
- 2) w strefie ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy obejmującej zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu część terenu 1MN-U i teren 1US ustala się:
- a) stosowanie w wykończeniach elewacji budynków tradycyjnych materiałów budowlanych (drewno, kamień, cegła, szkło) lub materiałów o wyglądzie materiałów tradycyjnych,
  - b) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków,
  - c) formę dachu symetrycznego dwuspadowego lub czterospadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem doświetlenia poddaszy za pomocą okien połaciowych lub lukarn,
  - d) stosowanie rozwiązań charakterystycznych dla stylu budownictwa miejscowego przy lokalizacji nowych budynków:
    - obiekty projektowane na rzucie prostokątnym w proporcji 1 : 2 - 3 z dopuszczeniem ryzalitów,
    - stosowanie drewna w wykończeniach ścian zewnętrznych oraz w konstrukcji ganków, wiat, balkonów, w kolorach naturalnych, oraz w kolorach spatynowanych lub barwionych na odcień pomarańczowy, wiśniowy, ciemnej zieleni,
    - wykorzystywanie kamienia naturalnego lokalnego pochodzenia do podmurówek,
    - stosowanie rozwiązań dla wyeksponowania horyzontalnego podziału ściany szczytowej budynków na wysokości linii okapu tzn. górna część ściany z zastosowaniem np. drewna, innego odcienia koloru tynku lub koloru pokrycia dachu,
    - układ zabudowy z równoległym położeniem kalenicy w stosunku do ulicy Ujsolskiej.

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

- 1) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem, w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;
- 2) wskazuje się położenie obszaru objętego planem w granicach otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego.

**§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:**

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
  - a) w terenie 1MN-U - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 1U, 1US, 2US - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) w pozostałych terenach - 9 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
  - a) w terenie 1MN-U - 16 m,
  - b) w terenie 1U, 1US, 2US – 20 m,
  - c) w pozostałych terenach – 3 m,
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości

w stosunku do pasa drogowego za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg od 70° do 110°;

- 4) jeżeli przy dokonywaniu scalania i podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach i szerokościach takich, jak określone w pkt 1 i pkt 2, dopuszcza się pozostawienie jednej działki o dowolnej powierzchni i dowolnej szerokości frontu działki,
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dla dojazdów niewyznaczonych.

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

- 1) ustala się, że układ dróg w obszarze planu stanowią tereny dróg wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu takie jak:
  - a) 1KDG – teren drogi głównej, która stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej ul. Ujsolskiej znajdujący się w granicach obszaru objętego planem;
  - b) 1KDD – teren drogi dojazdowej,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów:
  - a) terenu 1MN-U z drogi publicznej 1KDG oraz z ul. Ujsolskiej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) terenu 1U z drogi publicznej 1KDD,
  - c) terenu 1US z drogi publicznej 1KDG oraz z ul. Ujsolskiej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
  - d) terenu 2US z drogi publicznej 1KDD,
- 3) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
  - b) w zakresie usług handlu - 1 miejsce do parkowania na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych,
  - c) w zakresie usług gastronomii - 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
  - d) w zakresie usług hotelarskich - 1 miejsce do parkowania na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
  - e) w zakresie usług innych niż wymienione w lit. b, c, d - 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych,
- 4) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3 lit. b, c, d, e ustala się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40;
- 5) minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.);
- 6) nakazuje się, aby miejsca do parkowania powyżej 6 stanowisk uwzględniały zielen zacieśniającą w ilości co najmniej 1 drzewo na 3 stanowiska;
- 7) nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stanowisk zblokowanych w rejonie głównych wejść do budynku usługowego.

#### **§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;

- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) **w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:**
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
  - b) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
- 4) **w odniesieniu do odprowadzania ścieków:**
  - a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø160 mm albo poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej tłocznej,
  - b) w terenie nie wyposażonym w sieć kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.);
- 5) **w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
  - a) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte wraz z ich odprowadzeniem, po spełnieniu wymaganych standardów czystości, do odbiornika wód,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód, w tym zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, z możliwością ich użytkowego wykorzystania dla celów technologicznych, gospodarczych, przeciwpożarowych lub rozsączenia w gruncie, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
  - c) dla wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczania ustala się zagospodarowanie w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-chłonnych lub innych metod zagospodarowania na własnym terenie nieutwardzonym, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do systemu kanalizacji deszczowej,
  - d) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej ustala się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód;
- 6) **w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:**
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
  - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 7) **w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:**
  - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;
- 8) **w odniesieniu do sieci teletechnicznych:**
  - a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych,
  - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 9) **w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:**
  - a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą,

- b) obowiązują przepisy zawarte w uchwale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 2624),
- c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2.

**§ 11. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.**

**§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.**

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**

**§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1MN-U:**

- 1) ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) zieleń urządzone,
  - d) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - e) garaż,
  - f) parking,
  - g) komunikacja pieszo-rowerowa,
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) teren usług handlu hurtowego,
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) w zakresie przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt. 1 ustala się zagospodarowanie terenu dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z zastrzeżeniem lit. i oraz pkt 3 lit. a, lit. b i lit. c, w tym zabudowę:
    - mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą,
    - usługową,
    - mieszkaniowo-usługową, jako budynki mieszkalno-usługowe z lokalami użytkowymi i z nie więcej niż dwoma lokalami mieszkalnymi,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy zagrodowej,
  - d) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,



- e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
- f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem lub poza tym obszarem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym szerokość tych dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
- g) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. e, f dopuszcza się garaże indywidualne i wielostanowiskowe oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
- h) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. g dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
- i) zakazuje się usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
- j) dla obiektu zabytkowego - budynku mieszkalnego przy ul. Ujsolskiej 30 oznaczonego nr 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 1,
- k) dla części terenu 1MN-U położonej w strefie ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 2,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5, za wyjątkiem wiat, wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
  - c) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej nie mniejszą niż 3 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,5,
  - f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

§ 14. Dla terenu usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - d) garaż,
  - e) parking,
  - f) komunikacja pieszo-rowerowa,
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,

- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
  - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem lub poza tym obszarem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym szerokość tych dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
  - e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d, e dopuszcza się garaże indywidualne i wielostanowiskowe oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
  - f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. f dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
  - g) zakazuje się usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5,
  - c) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych, dla których ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej nie mniejszą niż 3 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 4,0,
  - f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,

§ 15. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1US**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) usługi,
  - d) zieleń urządzone,
  - e) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - f) garaż,
  - g) parking,
  - h) komunikacja pieszo-rowerowa,
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego, o którym mowa w § 6 pkt 1,
  - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy usługowej

- z zakresu usług innych niż usługi sportu i rekreacji stanowiące przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem lit. j oraz pkt 3 lit. a i lit. b,
- e) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
  - g) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. e ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem lub poza tym obszarem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym szerokość tych dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
  - h) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. f, g dopuszcza się garaże indywidualne i wielostanowiskowe oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
  - i) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. h dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
  - j) zakazuje się usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
  - k) dla terenu 1US położonego w strefie ochrony historycznego układu przestrzennego wiejskiego zespołu zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 2,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5, za wyjątkiem wiat, wolnostojących garaży o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
  - c) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych, dla których ustala się minimalną szerokości elewacji frontowej nie mniejszą niż 3 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0,
  - f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,

§ 16. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **2US**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi,
  - c) zielenć urządzona,
  - d) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - e) parking,
  - f) komunikacja pieszo-rowerowa,
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) w zakresie przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt. 1 ustala się zagospodarowanie terenu dla funkcji usług sportu i rekreacji, w tym lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń o funkcji sportowej i rekreacyjnej takich jak np. boiska sportowe, pola biwakowe, place gier i zabaw,
  - b) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,

- c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się wyłącznie przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. j oraz pkt 3 lit. a i lit. b,
  - e) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
  - g) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających działkom dostęp do drogi publicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem lub poza tym obszarem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym szerokość tych dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
  - h) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. e dopuszcza się parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
  - i) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. f dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
  - j) zakazuje się usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5,
  - c) minimalna szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0,
  - f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,

§ 17. Dla terenu drogi głównej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren drogi głównej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem, jako zieleń przydrożną,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
  - c) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu 1KDG - od 0 m do 2,5 m.

§ 18. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej,
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem, jako zieleń przydrożną,

- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu,
- c) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 1KDD - 8 m.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rajcza.

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