



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZEPICE
2005-08-08

RADA MIEJSKA

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

M. Gryb
Michał Gryb



ARK.22

2743

UCHWAŁA NR XXXII/295/2005 Rady Gminy Nędza

z dnia 30 maja 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Górki Śląskie

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami)
- art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami)

po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza

Rada Gminy Nędza
uchwała:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Górki Śląskie.

Dział I

Przepisy ogólne

§ 2

Plan obejmuje tereny położone w gminie Nędza, w sołectwie Górki Śląskie – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3

Przedmiotem planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – poprzez ustalenie:

1. Przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów
2. Zasad kształtowania systemów komunikacji
3. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
4. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
5. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sys-

temów infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami oraz ochrony przeciwpożarowej.
Ustalenia wymienione w punktach 1., 2., 3., 4. i 5. stanowią kolejne rozdziały przepisów szczegółowych uchwały.

§ 4

Integralną częścią uchwały są:

1. Załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
2. Załącznik graficzny nr 1a – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym,
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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.

§ 5

W niniejszej uchwale:

1. plan – oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia ujęte są w niniejszej uchwale,
2. rysunek planu – oznacza załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część uchwały,
3. uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Nędza,
4. jednostka planu – oznacza teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. przepisy szczególne – oznaczają obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6. pojęcia: obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, tymczasowy obiekt budowlany, budowa, roboty budowlane, powierzchnia terenu biologicznie czynna, budynek mieszkalny, budynek zamieszkania zbiorowego, budynek użyteczności publicznej, zabudowa zagrodowa, ciąg pieszo-jezdny – rozumiane są zgodnie z prawem budowlanym,
7. wysokość budynku – oznacza wysokość, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do:

- górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki albo
 - najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją albo
 - najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych albo
 - najwyżej położonej części górnej powierzchni innego przekrycia – w zależności od tego, który wymiar jest największy,
8. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznacza zabudowę jednorodziną w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z tym, że rodzaj zabudowy, jak również zakres funkcji dopuszczonych w ramach lokali użytkowych, określają ustalenia planu,
 9. powierzchnia zabudowy budynku – rozumiana jest zgodnie z przepisami o ewidencji gruntów i budynków,
 10. powierzchnia sprzedaży – rozumiana jest zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 11. działka budowlana – rozumiana jest zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami oraz o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 12. pojęcia: droga, ulica, jezdnia, pas drogowy, obiekt mostowy – rozumiane są zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
 13. pojęcia: linia kolejowa, infrastruktura kolejowa, zarządca infrastruktury kolejowej, obszar kolejowy – rozumiane są zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym,
 14. pojęcia: historyczny zespół budowlany, prace konserwatorskie, prace restauratorskie, badania archeologiczne – rozumiane są zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 15. pojęcia: starodrzew, zadrzewienia, drzewostan o charakterze parkowym, pomnik przyrody, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, korytarz ekologiczny – rozumiane są zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 16. pojęcia: kompensacja przyrodnicza, najlepsza dostępna technika, poważna awaria, substancja niebezpieczna, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – rozumiane są zgodnie z prawem ochrony środowiska,
 17. tereny rolnicze – oznaczają pola orne oraz użytki zielone (łąki, pastwiska) a także grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 18. pojęcia: lasy ochronne, gospodarka leśna – rozumiane są zgodnie z przepisami o lasach,
 19. ścieki bytowe – rozumiane są zgodnie z prawem wodnym oraz przepisami o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przepisy dotyczące przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7

Ustala się **ograniczenia dotyczące lokalizacji wybranych funkcji w ramach określonego przeznaczenia terenów:**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem MNe:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej
 - linii elektroenergetycznych
 - rurociągów służących do przesyłania wody
 - instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody
 - sieci kanalizacyjnych
 - urządzeń przeciwpowodziowych
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:
 - usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem

- stacji paliw
 - usług transportowych
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych
 - wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego
 - usług handlu hurtowego
 - składów i magazynów
 - budynków inwentarskich
 - lokali gastronomicznych i handlu alkoholem
 - prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich
2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/Uc:
- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
 - b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
 - c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej
 - linii elektroenergetycznych
 - rurociągów służących do przesyłania wody
 - instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody
 - sieci kanalizacyjnych
 - urządzeń przeciwpowodziowych
 - d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, takich jak:
 - usługi związane z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
 - stacje paliw
 - usługi transportowe
 - funkcje związane ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujące się wysokim poziomem hałasu
 - wytwórczość i rzemiosło produkcyjne
 - usługi handlu hurtowego
 - składy i magazyny
 - budynki inwentarskie
3. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych
- z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
 - c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych
4. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM:
- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
 - b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
 - c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej
 - linii elektroenergetycznych
 - rurociągów służących do przesyłania wody
 - instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody
 - sieci kanalizacyjnych
 - urządzeń przeciwpowodziowych
 - d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:
 - usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
 - stacji paliw
 - usług transportowych
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych
 - wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego
 - usług handlu hurtowego
 - składów i magazynów nie związanych z zabudową zagrodową
 - lokali gastronomicznych i handlu alkoholem
 - prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich
5. Dla terenów oznaczonych symbolem U:
- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako

- całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych
- d. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych
6. Dla terenów oznaczonych symbolem RM:
- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, nie związanych z przeznaczeniem terenu, a w szczególności:
- usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
 - stacji paliw
 - usług transportowych
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych
 - wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego
 - usług handlu hurtowego
 - składów i magazynów
 - lokali gastronomicznych i handlu alkoholem
 - prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich

§ 8

Ustala się **linie zabudowy** dla budynków:

1. Od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wojewódzkich i powiatowych: min. 8m
2. Od zewnętrznej krawędzi jezdni

- | | |
|--------------------|----------|
| dróg gminnych: | min. 6m |
| 3. Od granicy lasu | min. 20m |
| 4. Od granicy wód | min. 20m |

– chyba, że w przepisach dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych jednostek planu postanowiono inaczej.

Na terenach, dla których ustalenia planu nie precyzują linii zabudowy, należy zachować minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni a także od granicy lasów i wód, określone w przepisach szczególnych.

Na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej linie zabudowy podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów określonych w rozdziale 3. uchwały.

§ 9

Procesy scalania i podziałów nieruchomości na terenach objętych planem podlegają zasadom i warunkom określonym w przepisach szczególnych. W planie nie ustala się w tej kwestii innych szczegółowych zasad i warunków, poza obowiązkiem uzgadniania projektów dotyczących scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 3. uchwały.

§ 10

Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, z wyjątkiem grodzenia terenów stref ochronnych oraz obrębów hodowlanych ustanowionych na podstawie przepisów szczególnych.

§ 11

Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNe** oraz kolejnymi numerami od **01** do **14** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. dla podziałów dokonywanych po wejściu w

życie uchwały:

- minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy:
 - w zabudowie wolnostojącej 10arów
 - w zabudowie bliźniaczej 6 arów
 - minimalna szerokość frontu działki z prawem zabudowy: 20m
- b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60%
powierzchni działki
- c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 25%
powierzchni działki
- d. maksymalna wysokość budynków: 10m
- e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
- f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3, 4 i 5. uchwały
– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/Uc** oraz kolejnymi numerami od **01** do **05** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. usługi centrotwórcze – w szczególności: handlu, gastronomii, kultury, administracji, zdrowia, opieki społecznej, obsługi bankowej, obsługi firm, turystyki, sportu i rekreacji.
2. Rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca, bliźniacza.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30%
powierzchni działki
 - b. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 50%
powierzchni działki
 - c. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 300m²
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3, 4 i 5. uchwały
– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** oraz kolejnymi numerami od **01** do **07** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. usługi – w szczególności: handlu, rzemiosła, obsługi podróżnych, obsługi firm, gastronomii, administracji, zdrowia, kultury.
2. Rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca, bliźniacza.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały:
 - minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy 12 arów
 - minimalna szerokość frontu działki z prawem zabudowy 30m
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50%
powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 30%
powierzchni działki
 - d. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 300m²
 - e. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - f. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - g. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/RM** oraz kolejnymi numerami od **01** do **10** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały: 15 arów
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50%
powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia

zabudowy budynków z wyjątkiem
szklarni: 30%
powierzchni działki

- d. maksymalna wysokość budynków: 10m
- e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
- f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°

- 5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny zabudowy usługowej

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U 01** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: usługi – w szczególności: handlu, gastronomii, obsługi podróżnych, administracji, kultury, obsługi bankowej, obsługi firm.
- 2. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
- 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25%
powierzchni terenu
 - b. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 50%
powierzchni terenu
 - c. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 1000m²
 - d. maksymalna wysokość budynków: 12m
 - e. linie zabudowy-zgodnie z § 8 uchwały
- 4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4 i 5. uchwały
– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Zaleca się realizację zabudowy według kompleksowego projektu zagospodarowania terenu sporządzonego dla całej jednostki planu.

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO 01** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: usługi oświaty.
- 2. Utrzymanie i adaptację istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów.
- 3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem

UKs 01 ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: usługi kultu religijnego.
- 2. Utrzymanie i adaptację istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
- 3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US 01** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. utrzymanie i adaptacja istniejącego boiska sportowego
 - b. możliwość lokalizacji obiektów towarzyszących boisku sportowemu, w szczególności takich, jak: zaplecze socjalne, sanitarne i gastronomiczne, trybuny dla widzów, sala gimnastyczna, siłownia, basen, obiekty małej architektury
 - c. lokalizacja nowych obiektów według następujących zasad:
 - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60%
powierzchni terenu
 - maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 30%
powierzchni terenu
 - maksymalna wysokość budynków: 10m
 - linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - d. możliwość zagospodarowania terenu jako urządzonej zieleni parkowej
- 3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Zaleca się realizację zabudowy według kompleksowego projektu zagospodarowania terenu sporządzonego dla całej jednostki planu.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UT 01**, **UT 02** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: usługi turystyki.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. adaptacja istniejącego zagospodarowania
 - b. możliwość lokalizacji obiektów towarzyszących, w szczególności takich, jak: zaplecze socjalne, sanitarne i gastronomiczne, usługi sportu i rekreacji, obiekty małej architektury
 - c. lokalizacja nowych obiektów według następujących zasad:
 - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60%

- powierzchni terenu
 - maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 25% powierzchni terenu
 - maksymalna wysokość budynków: 10m
 - linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
 - d. możliwość zagospodarowania terenu jako urządzonej zieleni parkowej
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.
- Zaleca się realizację zabudowy według kompleksowego projektu zagospodarowania terenu sporządzonego dla całej jednostki planu.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** oraz kolejnymi numerami od **01** do **04** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały: 12 arów
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków, z wyjątkiem szklarni: 40% powierzchni działki
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/Z 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, tereny otwarte, zieleń.
2. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 3.
3. Adaptację istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. ochrona istniejącej zieleni, w tym zadrzewień śródpolnych
 - b. możliwość prowadzenia gospodarki rolnej stosownie do przepisów szczególnych
 - c. przeciwdziałanie odłogowaniu
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/ZL 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, lasy.
2. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 3.
3. Adaptację istniejącego zagospodarowania; możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. możliwość prowadzenia gospodarki rolnej lub
 - b. możliwość zalesienia terenu
- stosownie do przepisów szczególnych
- c. przeciwdziałanie odłogowaniu
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny zieleni i wód

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** oraz kolejnymi numerami od **01** do **09** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.
2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio gospodarce leśnej, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami szczególnymi o lasach.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** oraz kolejnymi numerami od **01** do **07** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny otwarte, zieleń.
2. Ochronę istniejącej zieleni.

3. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 4.
4. Adaptację istniejącego zagospodarowania; możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów – w tym dopuszczenie kontynuowania rozpoczętych inwestycji (budynek gospodarczy, basen kryty i otwarty, szklarnia) na działce 296/6 w jednostce **Z 01**, po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.
2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury.
3. Zagospodarowanie terenu w postaci urządzonej zieleni parkowej.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: cmentarz.
2. Użytkowanie terenu na cele grzebalne po spełnieniu określonych w przepisach szczególnych wymagań, dotyczących w szczególności badań hydrogeologicznych warunków gruntowych.
3. Zagospodarowanie cmentarza zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/Z 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe wraz z towarzyszącą zielenią.
2. Ochronę wód powierzchniowych oraz zieleni stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz ochronie przeciwpowodziowej, stosownie do przepisów szczególnych, z zastrzeżeniem punktu 4.
4. Adaptację istniejącego zagospodarowania; możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
5. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu, w tym możliwość prowadzenia gospodarki hodowlanej

i rybackiej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** oraz kolejnymi numerami od **01** do **03** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleni izolacyjna.
2. Zakaz zabudowy.
3. Zagospodarowanie terenu gęstą całoroczną zielenią złożoną z drzew i krzewów, w sposób zapewniający ograniczenie do minimum niedogodności i zagrożeń powstających w wyniku emisji odorów i pyłów, roznoszenia odpadów przez wiatr, hałasu i ruchu drogowego, oddziaływania zwierząt, tworzenia się aerozoli oraz pożarów – stosownie do rodzaju występujących uciążliwości, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące zasad kształtowania systemów komunikacji

§ 30

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych funkcji na terenach poszczególnych jednostek planu
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
3. Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej i kolejowej, w tym klasy i inne parametry dróg

Komunikacja drogowa

§ 31

Ustala się zasady **obsługi komunikacyjnej**:

1. Dojazd do istniejącej i projektowanej funkcji na terenach poszczególnych jednostek planu z istniejących oraz projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych, a także ciągów pieszo-jezdnymi, z zastrzeżeniem punktów 2. i 3.
2. W granicach poszczególnych jednostek planu dopuszcza się zastosowanie dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdnymi, umożliwiającymi dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem, że szerokość ciągu spełnia łącznie

następujące wymagania:

- a. jest nie mniejsza niż 5m
 - b. umożliwia ruch pieszcy oraz ruch i postój pojazdów – stosownie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu
 - c. zapewnia możliwość umieszczenia elementów i urządzeń związanych z ciągiem, wynikających z jego docelowych funkcji oraz uwarunkowań terenowych
 - d. pozwala na rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwzględnia sposób docelowego odwodnienia
 - e. uwzględnia uwarunkowania hydrogeologiczne i geotechniczne oraz sposób wysokościowego rozwiązania ulicy
 - f. uwzględnia wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia oraz uwarunkowania ochrony środowiska
 - g. jest zgodna z przepisami szczególnymi, zwłaszcza w zakresie wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg innych niż wymienione w punktach 1. i 2. – na warunkach ustalonych przez administratorów dróg.
 4. Maksymalne ograniczenie wjazdów bramowych przy drogach zbiorczych i głównych, z zastrzeżeniem punktu 3.
 5. Lokalizacja miejsc parkingowych oraz garaży w ilości zapewniającej obsługę istniejącej i projektowanej funkcji w granicach działek inwestorów.

§ 32

Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorami dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 33

Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg, na zasadach określonych w rozdziale 4. uchwały.

§ 34

Ustala się możliwość lokalizacji pasów postojowych, pasów zieleni oraz ścieżek rowerowych w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 35

Ustala się zakończenie dróg lokalnych i dojazdowych a także ciągów pieszo-jezdnych placami do zawracania samochodów-w miejscach oznaczonych na rysun-

ku planu. Plac do zawracania samochodów na drodze pożarowej powinien mieć wymiary co najmniej 20 x 20m, a w pozostałych przypadkach co najmniej 12,5 x 12,5m – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 36

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga zbiorcza.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m, z zastrzeżeniem punktu 3.
 - b. minimalna szerokość jezdni 7m
 - c. lokalizacja wydzielonego pasa jezdni do obsługi przyległego zagospodarowania terenu w miejscach, gdzie pozwalają na to warunki terenowe i istniejące zagospodarowanie
 - d. lokalizacja chodników na terenach zabudowy
3. Zmniejszenie określonej w punkcie 2a szerokości drogi w liniach rozgraniczających na odcinkach, gdzie jest to uzasadnione trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 37

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL** oraz kolejnymi numerami od **01** do **03** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga lokalna.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 12m
 - b. minimalna szerokość jezdni 6m
 - c. lokalizacja chodników na terenach zabudowy
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 38

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** oraz kolejnymi numerami od **01** do **18** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 10m
 - b. minimalna szerokość jezdni 5m
 - c. lokalizacja chodników na terenach zabudowy
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Komunikacja kolejowa

§ 39

Na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi obowiązują określone w przepisach szczególnych o transporcie kolejowym odległości od granicy obszaru kolejowego bądź osi skrajnych torów oraz warunki dopuszczające usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli, a także dotyczące sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 40

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury kolejowej, obszar kolejowy.
2. Utrzymanie i adaptację istniejącej oraz możliwość realizacji nowej infrastruktury kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci z zarządcą infrastruktury kolejowej.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 41

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a. „**B**” – strefa częściowej ochrony konserwatorskiej,
 - b. „**W**” – strefa ochrony archeologicznej,
 - c. „**K**” – strefa ochrony krajobrazu,
2. Ochronę obiektów:
 - a. wpisanych do rejestru zabytków,
 - b. zabytkowych, nie wymienionych w podpunkcie a,
 - c. o wartościach zabytkowych, nie wymienionych w podpunktach a i b.

§ 42

Wyznacza się strefy częściowej ochrony konserwatorskiej „B”:

1. **B₁** – strefa obejmująca zespół usytuowanych na planie czworoboku kolejowych budynków mieszkalnych z lat 30. XX wieku wraz z zabudową gospodarczą przy ul. Nowej

2. **B₂** – strefa obejmująca zespół budynków mieszkalnych – domów celnych z lat 1920-1925 wraz z zabudową gospodarczą przy ul. Ofiar Oświęcimskich

§ 43

Dla terenów objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „B”:

1. Ustala się ochronę historycznego układu przestrzennego oraz zachowanych elementów o wartościach kulturowych, w szczególności takich jak:
 - a. historyczne podziały własnościowe i funkcjonalne,
 - b. obiekty o wartościach zabytkowych,
 - c. charakter i skala zabudowy tradycyjnej,
 - d. historyczny przebieg dróg i rozmieszczenie placów,
 - e. elementy historycznej kompozycji zieleni.
2. Zaleca się podejmowanie działań zmierzających do rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego oraz jego zasadniczych elementów, w szczególności poprzez:
 - a. uczytelnienie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
 - b. uzupełnienie elementów historycznych układów zieleni,
 - c. prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do najbardziej wartościowych obiektów,
 - d. przeprowadzanie remontów i modernizacji oraz adaptacji do współczesnej funkcji obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e. dostosowanie lokalizacji nowej zabudowy do historycznego układu przestrzennego,
 - f. nawiązanie architektury nowych obiektów do form zabudowy tradycyjnej.
3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów i działań dotyczących:
 - a. podziałów geodezyjnych na działki budowlane,
 - b. zagospodarowania terenów publicznych,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy, a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, jak również sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. robót budowlanych, w tym rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i modernizacji a także zmiany sposobu użytkowania obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e. prac przy zachowanych elementach historycznego układu zieleni.
4. Wymienione w punkcie 3. projekty i działania pod-

legają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków szczególnie w zakresie:

- a. lokalizacji obiektów budowlanych, w tym linii zabudowy,
 - b. wysokości obiektów budowlanych,
 - c. elewacji budynków i formy dachów,
 - d. kolorystyki i materiałów w odniesieniu do prac przy najbardziej wartościowych obiektach.
5. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbiórkę obiektów o wartościach zabytkowych, wyłącznie na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.

§ 44

Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej „W”:

1. **W₁** – strefa obejmująca grodzisko stożkowate z XIII-XV wieku oraz osadę z okresu wczesnego średniowiecza
2. **W₂** – strefa obejmująca teren szczególnego nagromadzenia stanowisk archeologicznych w północnej części wsi.

§ 45

Dla terenów objętych strefą ochrony archeologicznej „W” ustala się:

1. Bezwzględny zakaz wszelkiej działalności budowlanej, nie związanej bezpośrednio z pracami konserwatorskimi lub badaniami archeologicznymi, z zastrzeżeniem punktu 2.
2. Możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i remontowych istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 20 kV na terenie strefy **W1** – z zachowaniem warunków określonych w punkcie 3.
3. Obowiązek uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, ustalającego warunki nadzoru archeologicznego, dla wszelkich prac ziemnych, w tym prac melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną.
4. Obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich projektów dotyczących scalania i podziału nieruchomości.

Postuluje się przeprowadzenie kompleksowych badań archeologicznych.

§ 46

W celu ochrony krajobrazu naturalnego i kulturowego wyznacza się **strefy ochrony krajobrazu „K”**:

1. **K₁** – strefa obejmująca tereny otwarte (zbiorniki wodne, łąki, pastwiska, lasy) rozciągające się wzdłuż rozlewiska rzeki Suminy, wraz z zespołem zabudowy leśniczówki, drewnianą kapliczką p. w. Matki Boskiej Bolesnej oraz zespołem budynków

kolejowych przy ul. Gliwickiej, a także miejscami lokalizacji historycznych młynów wodnych

2. **K₂** – strefa obejmująca cmentarz przy ul. Ofiar Oświęcimskich ze zbiorową mogiłą ofiar obozu koncentracyjnego w Oświęcimiu.

§ 47

Dla terenów objętych strefą ochrony krajobrazu „K” ustala się:

1. Ochronę krajobrazu naturalnego i kulturowego, w tym zachowanych elementów, takich jak: historyczne rozłogi pól uprawnych, sieć drożna, zadrzewienia, a także obiekty o wartościach zabytkowych,
2. Ochronę układu kompozycyjnego cmentarzy wraz z zachowanymi elementami w postaci nagrobków, figur i krzyży oraz relikiami starodrzewu,
3. Obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkiej działalności, związanej z ingerencją w krajobraz naturalny i kulturowy, w szczególności w zakresie wysokości obiektów oraz kształtowania wysokiej zieleni.

§ 48

Wczesnośredniowieczne grodzisko z XIII wieku podlega ochronie jako **obiekt wpisany do rejestru zabytków** (nr rej. Op.-100/68). W stosunku do obiektu wpisanego do rejestru zabytków:

1. Zabrania się niszczenia, uszkodzania i dewastowania obiektów.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich projektów i działań, dotyczących w szczególności:
 - a. scaleń nieruchomości i podziałów geodezyjnych,
 - b. zagospodarowania terenu,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy, a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych umieszczonych na obiektach oraz wolno stojących, wszelkich dekoracji okazjonalnych, jak również sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. kształtowania zieleni oraz prac przy zachowywanych elementach historycznego układu zieleni,
 - e. prac ziemnych.
3. W odniesieniu do projektów i działań wymienionych w punkcie 2. istnieje obowiązek spełnienia warunków, określonych w przepisach szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Zaleca się prace konserwatorskie i restauratorskie.

§ 49

Jako **obiekt zabytkowy** ochronie podlega kaplica z początku XX wieku przy ul. Ofiar Oświęcimskich. W stosunku do tego obiektu zabytkowego:

1. Zabrania się niszczenia, uszkodzania i dewastowania obiektu.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów i działań, dotyczących:
 - a. scaleń nieruchomości i podziałów geodezyjnych,
 - b. zagospodarowania terenu,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy, a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, jak również sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. robót budowlanych, w tym rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i modernizacji a także zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części,
 - e. kształtowania zieleni oraz prac przy zachowywanych elementach historycznego układu zieleni,
 - f. prac ziemnych.
3. Zaleca się prace konserwatorskie i restauratorskie.
4. Zaleca się podjęcie działań, zmierzających do objęcia obiektu formami ochrony zabytków, stosownie do przepisów szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności do wpisania do rejestru zabytków.

§ 50

Ochronie podlegają następujące **obiekty o wartościach zabytkowych**, nie wymienione w § 48 i § 49:

1. Budynki i budowle powstałe przed 1945 r.
2. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

§ 51

Ustala się obowiązek uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich robót budowlanych, prowadzonych przy obiektach o wartościach zabytkowych, o których mowa w § 50.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 52

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zdrowia ludzi, w tym:
 - a. ochrony powietrza atmosferycznego,
 - b. ochrony wód i gruntów,
 - c. ochrony elementów przyrodniczych,
 - d. ochrony przed hałasem oraz innymi uciążliwościami związanymi ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu,
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak:
 - a. tereny i obiekty cenne ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe a także znaczenie ochronne, w tym ustanowione formy ochrony przyrody,
 - b. obszary chronione w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych,
 - c. tereny podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania oraz ograniczeniom w użytkowaniu ze względu na zagrożenie występowania zjawisk związanych z uwarunkowaniami fizjograficznymi.

§ 53

W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się:

1. Zastosowanie do celów grzewczych oraz technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia i minimalizujących zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, opartych na najlepszej dostępnej technice – stosownie do przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych norm i standardów z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

§ 54

W zakresie **ochrony wód i gruntów** ustala się:

1. Obowiązek odpowiedniego utwardzenia ulic i parkingów, a także terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Obowiązek sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla magazynowania i składowania substancji oraz odpadów, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych.
4. Zakaz nawożenia gruntów ściekami.

5. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód deszczowych zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 5. uchwały.
6. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 5. uchwały.
7. Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych w strefach ochrony sanitarnej – zgodnie z przepisami określonymi w **§ 61**.

§ 55

W zakresie **ochrony elementów przyrodniczych** ustala się:

1. Ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu i zadrzewień, poza uzasadnionymi przypadkami, o których mowa w punkcie 2.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, kiedy ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa (np. konieczne wycinki zieleni trwałej) – obowiązek podejmowania działań, mających na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

§ 56

W zakresie **ochrony przed hałasem** oraz innymi uciążliwościami związanymi ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu ustala się:

1. Ograniczenia dotyczące lokalizacji wybranych funkcji w ramach określonego przeznaczenia terenów – zgodnie z **§ 7** uchwały
2. Obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikających ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach akustycznie chronionych, stosownie do przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a. na terenach oznaczonych symbolami **MNe, MN/Uc, MN/U, MN/RM, RM** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b. na terenach usług oświaty oznaczonych symbolem **UO** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c. na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **US** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.
4. Obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń, takich jak np.: ekrany akustyczne, szpalery zieleni itp. – w przypadku użytkowania terenu w sposób powodujący ponadnormatywne oddziaływanie.
5. Obowiązek zastosowania środków wykluczających lub ograniczających możliwość wystąpienia nega-

tywnego oddziaływania określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w przypadku realizacji takich przedsięwzięć na terenach, dla których ustalenia planu dopuszczają ich lokalizację.

6. Obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych wymogów dotyczących ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi.

§ 57

Ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe, a także znaczenie ochronne, ochronie podlegają:

1. Tereny położone w parku krajobrazowym „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, zgodnie z Planem Ochrony Parku
2. Lasy ochronne
3. Korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym, obejmujący dolinę Suminy.

§ 58

Ze względu na położenie w **parku krajobrazowym „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”**, na całym obszarze objętym planem obowiązują określone w przepisach szczególnych o ochronie przyrody zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w parku krajobrazowym – zgodnie z Planem Ochrony Parku.

§ 59

W **lasach ochronnych** obowiązują określone w przepisach szczególnych o lasach zasady prowadzenia gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez zachowanie trwałości lasów oraz ich zagospodarowanie i ochronę.

§ 60

Na obszarach stanowiących **korytarz ekologiczny** zagospodarowanie i użytkowanie terenu powinno umożliwiać migracje roślin i zwierząt.

§ 61

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę gleb i zasobów wodnych oraz zdrowia ludzi, ochronie podlegają **strefy ochrony sanitarnej** wokół cmentarzy – zgodnie z obowiązującymi unormowaniami prawnymi, określonymi w przepisach

szczególnych. Ustala się obowiązek zachowania minimalnych **odległości od cmentarzy**:

1. 500m – dla ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych
2. 150m – dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem punktu 3.
3. 50m – dla zabudowań i zakładów oraz studzien, źródeł i strumieni, wymienionych w punkcie 2., pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone

– stosownie do przepisów szczególnych.

Odległości podane w punktach 1., 2. i 3. należy zwiększyć, jeśli taka potrzeba wynika z raportu o oddziaływaniu cmentarza na środowisko.

§ 62

Ze względu na zagrożenie występowania zjawisk związanych z uwarunkowaniami fizjograficznymi, szczególnym warunkom zagospodarowania oraz ograniczeniom w użytkowaniu podlegają **tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi**.

Na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZZ**, ustala się:

1. Zakaz lokalizacji funkcji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym szczególnie zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, jak również mogących mieć wpływ na pogorszenie stanu środowiska, w szczególności takich jak:
 - a. składowiska i magazyny substancji niebezpiecznych
 - b. składowiska odpadów i paliw stałych
 - c. magazyny i stacje paliw płynnych
 - d. magazyny nawozów i środków ochrony roślin
 - e. oczyszczalnie ścieków
 - f. fermy hodowlane
 - g. cmentarze
 - h. instalacje mogące powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określone w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz ochronie przeciwpowodziowej, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a. zakaz wykonywania robót oraz czynności, które

- mogą utrudnić ochronę przed powodzią, stosownie do przepisów szczególnych z zakresu prawa wodnego
- b. obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych zakazów dotyczących sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych
- c. obowiązek stałego utrzymywania drożności koryt cieków i kanałów oraz ograniczenia do minimum ilości przeszkód mogących utrudnić spływ wielkiej wody, szczególnie w pobliżu obiektów mostowych
- d. realizowanie zadań modernizacyjnych oraz inwestycyjnych w zakresie obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami oraz ochrony przeciwpowodziowej

§ 63

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej istniejących i projektowanych funkcji na terenie poszczególnych jednostek planu
3. Strefy techniczne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasady ich zagospodarowania
4. Zasady prowadzenia gospodarki odpadami
5. Przepisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

§ 64

Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem miejscowym – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z właścicielami, władającymi lub zarządcami terenu – zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi. W szczególności ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorami dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 65

Ustala się **strefy techniczne** wyłączone z zabudowy:

1. Wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 20kV – po 8m od osi linii
 2. Wokół stacji transformatorowych – 5 x 5m
- zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zagospodarowanie terenów objętych strefami technicznymi, wymienionymi w punktach **1-2**, podlega zasadom określonym przez administratorów sieci, stosownie do przepisów szczególnych. Na etapie prac projektowych i inwestycyjnych należy uwzględnić określone w przepisach szczególnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obiektów budowlanych.

§ 66

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - a. z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami administratora sieci lub
 - b. ze studni gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
2. Uściślenie warunków zaopatrzenia w wodę przez dysponenta sieci wodociągowej na etapie prac projektowych.
3. Przeciwpowodziowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązek zachowania minimalnych odległości od cmentarzy – zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 4. uchwały.

§ 67

W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

1. Odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a. do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem punktów b i c,
 - b. do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i następnie ich wywóz do oczyszczalni ścieków, pod warunkiem bezwzględnego podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,
 - c. możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do lokalnych oczyszczalni ścieków i po ich oczyszczeniu, zgodnie z obowiązującymi normami, odprowadzenie do istniejących cieków – na warunkach określonych przez administratora cieków, po uzyskaniu wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń.
2. Uściślenie warunków odprowadzenia ścieków bytowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieków na etapie prac projektowych.

§ 68

W zakresie **odprowadzenia wód deszczowych** ustala się:

1. Odprowadzenie wód deszczowych:
 - a. do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem punktu b,
 - b. możliwość odprowadzenia wód deszczowych

powierzchniowo lub rowami otwartymi do istniejących cieków pod warunkiem, że odprowadzane wody deszczowe spełniają aktualne wymagania z zakresu wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz ochrony środowiska.

2. Obowiązek oczyszczania wód deszczowych spływających z ulic i parkingów, a także z terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w sposób zapewniający ochronę gruntów oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed przenikaniem zanieczyszczeń, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
3. Uściślenie warunków odprowadzenia wód deszczowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieków na etapie prac projektowych.

§ 69

W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

1. Lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o wymiarach 5 x 5m, posiadających dostęp do drogi publicznej, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych z istniejących linii średniego napięcia.
3. Zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi lub napowietrznymi niskiego napięcia, zgodnie z warunkami dysponenta sieci.
4. Uściślenie warunków zasilania przez dysponenta sieci elektroenergetycznej na etapie prac projektowych.
5. Możliwość przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych na podstawie warunków przebudowy ustalanych przez dysponenta sieci.

§ 70

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

1. Prowadzenie gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.
2. Obowiązek uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi rodzajami odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych – stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.
3. Obowiązek wyposażenia terenów zabudowanych w pojemniki na odpady stałe, a terenów publicznych w kosze na śmieci oraz zawarcia odpowiednich umów na ich systematyczne usuwanie.
4. Zakaz składowania odpadów.

§ 71

Ustala się obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych wymogów **ochrony przeciwpożarowej**, dotyczących w szczególności:

1. Wydzielenia i utrzymania stref pożarowych oraz pasów przeciwpożarowych
2. Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym odległości pomiędzy obiektami budowlanymi a także dojść, dojazdów i dróg ewakuacyjnych
3. Dróg pożarowych
4. Zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów
5. Zabezpieczenia przeciwpożarowego zbioru, transportu i składowania palnych produktów rolnych
6. Przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 72

Zgodnie z art. 15 ust. 2 punkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości:

1. 30% wzrostu wartości nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu
2. 0% wzrostu wartości nieruchomości na pozostałych terenach objętych planem.

§ 73

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

§ 74

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

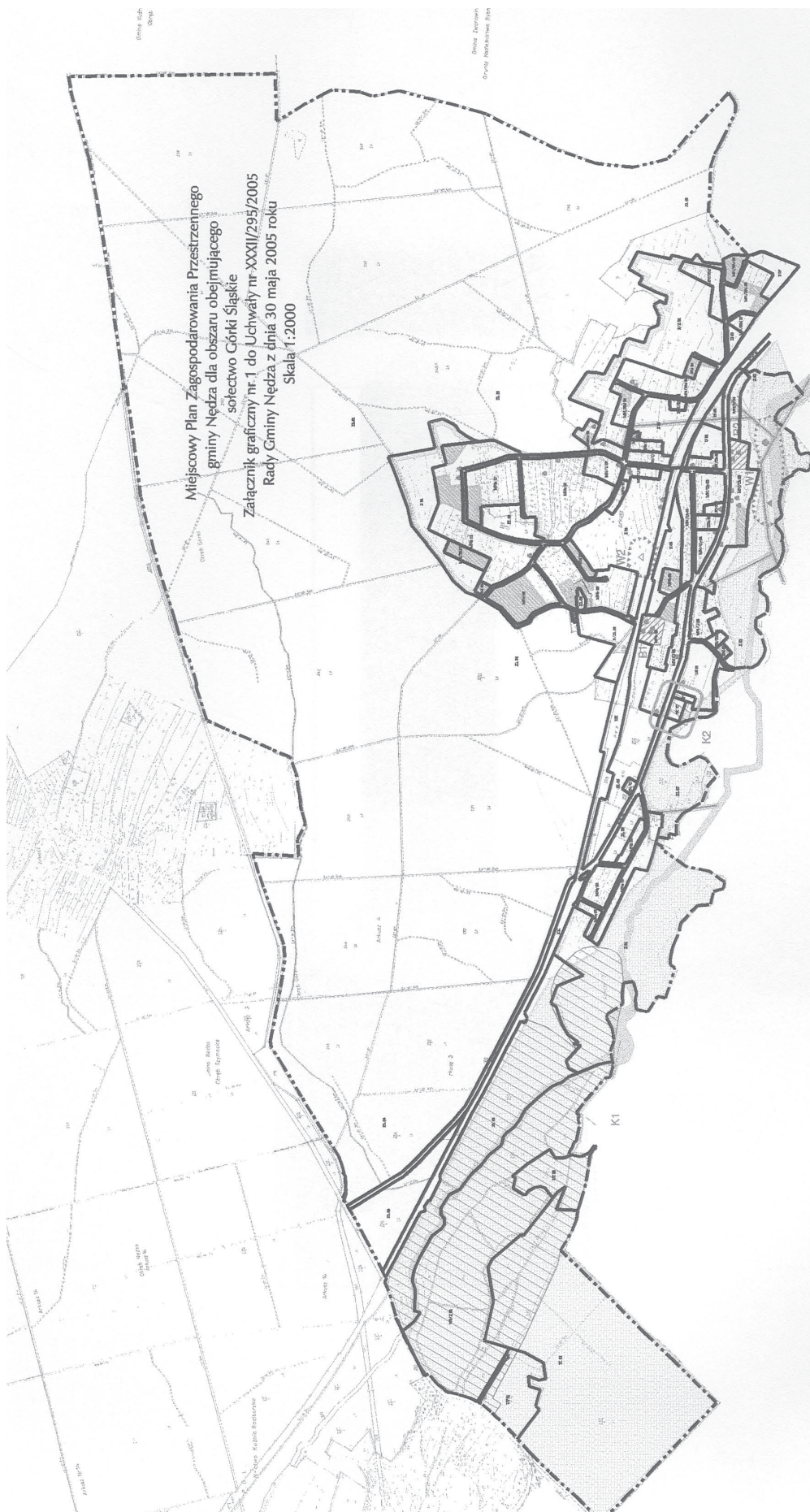
§ 75

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

LEGENDA:	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / ZABUDOWA ZAGRODOWA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / USŁUGI CENTROTWÓRCZE
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / USŁUGI
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
	USŁUGI OŚWIATY
	USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI
	USŁUGI TURYSTYKI
	USŁUGI
TERENY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO	
	ZABUDOWA ZAGRODOWA
	TERENY ROLNICZE, TERENY OTWARTE, ZIELEŃ
	TERENY ROLNICZE, LASY
TERENY ZIELENI I WÓD	
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	TERENY CMENTARZY
	TERENY OTWARTE, ZIELEŃ
	ZIELEŃ URZĄDZONA - OGRODY
	LASY
	WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE WRAZ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
TERENY KOMUNIKACJI	
	TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ, OBSZAR KOLEJOWY
	DROGA ZBIORCZA
	DROGA LOKALNA
	DROGA DOJAZDOWA
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW	
	STREFA CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"
	STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
	STREFA OCHRONY KRAJOWOŚCI "K"
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI "E"
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE
	OBIEKTY O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE BEZ LOKALIZACJI
	ŚLAD OSADNICZY
TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE	
	TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
	STREFA WOLNA OD ZABUDOWY OD LASU
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
POZOSTAŁE OZNACZENIA	
	OPLATA PLANISTYCZNA
	STREFY TECHNICZNE DLA SIECI ENERGETYCZNYCH
	LINIE ENERGETYCZNE
	GRANICA OPRACOWANIA



PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Włademar Wiesner

mgr Włademar Wiesner

[illegible]

**Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy w Nędzy
Nr XXXII/295/2005
z dnia 30 maja 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru
obejmującego sołectwo Górki Śląskie**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Po rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła **nie uwzględnić następujących uwag** wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Górki Śląskie:

1. Bronisława i Franciszek Zimoń, pismo z dnia 30.03.2005 r.
2. Jolanta Franica, pismo z dnia 15.04.2005 r.
3. Jolanta Franica, pismo z dnia 15.04.2005 r.
4. Jolanta Czarnota Szopa, pismo z dnia 14.04.2005 r.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła **nie uwzględnić częściowo następujących uwag** wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Górki Śląskie:

1. Henryk Linek, pismo z dnia 30.03.2005 r.
2. Henryk Mieltonka, pismo z dnia 24.04.2005 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

**Załącznik nr 3
do Uchwały Rady Gminy w Nędzy
Nr XXXII/295/2005
z dnia 30 maja 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru
obejmującego sołectwo Górki Śląskie**

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 111 ust. 2 punkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych, finansowane będą z budżetu gminy Nędza, z zastrzeżeniem punktu 2 i 3.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno -prywatnego.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 3 ust. 1 punkt 2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych oraz art. 3 ust. 3 punkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

2744

**UCHWAŁA NR XXVI/282/2005
Rady Gminy Ożarówce**

z dnia 29 czerwca 2005 r.

**w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
w granicach administracyjnych Sołectwa Niezdara**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Ożarówce

**Rada Gminy Ożarówce
uchwała**

**Miejscowy Plan
Zagospodarowania Przestrzennego
w granicach administracyjnych sołectwa Niezdara**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz

- zakresu obowiązywania rysunku planu
- ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne
- ROZDZIAŁ 3: Szczegółne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakazy zabudowy
- ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych
- ROZDZIAŁ 5: Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów
- ROZDZIAŁ 6: Zasady i warunki podziału terenów na działki
- ROZDZIAŁ 7: Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu
- ROZDZIAŁ 8: Przepisy końcowe i przejściowe

Rozdział 1

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

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej planem, obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych sołectwa Niezdara w Gminie Ożarówice, którego granice określa rysunek planu w skali 1:5000.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Uporządkowanie i modernizacja istniejącej zabudowy, uzupełnienia nową zabudową na działkach położonych przy istniejących uzbrojonych bądź przewidzianych do uzbrojenia drogach oraz wyznaczenie stref aktywizacji gospodarczej sołectw.
- 2) Ustalenie zasad wyposażenia w usługi, komunikację i uzbrojenie terenów z określeniem różnego rodzaju przestrzeni publicznych przy uwzględnieniu zasad ochrony wartości kulturowych i środowiska naturalnego.
- 3) Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia dla

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sołectwa Niezdara, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) *Uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Ożarówice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3) *przepisach szczególnych i odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
 - 4) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej Uchwały.
 - 5) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 6) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
 - 7) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, a stopień korzystania ze środowiska pozostaje na poziomie skutków wywołanych funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej (obiekty kultury, kultu, handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia i nieuciążliwego rzemiosła), z wykluczeniem działalności, której poziom korzystania ze środowiska przekracza granice posiadanej działki oraz narusza prawa osób trzecich),
 - 8) *dojazdach nie wydzielonych* – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku zmian planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne drogi dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału terenu na działki budowlane.
 - 9) *terenie* – należy przez to rozumieć przestrzeń o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 10) *obszarze* – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o przezna-

czeniu podstawowym i urządzenia, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) M – mieszkaniowo-usługowe – zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, obsługiwane poprzez istniejący układ drogowo-uliczny,
- 2) Mn – mieszkaniowo-usługowe – zabudowy jednorodzinnej, których obsługa wymaga realizacji nowych dróg/ulic.
- 3) U – usług różnych,
- 4) SK – usługowo-produkcyjne
- 5) OT – obsługi technicznej,
- 6) RP – pól uprawnych,
- 7) RZ – zieleni niskiej i wysokiej,
- 8) wody otwarte oznaczone symbolem W,
- 9) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - G – drogi główne
 - Z – drogi zbiorcze,
 - L – drogi lokalne,
 - D – drogi dojazdowe,
 - Dw – drogi dojazdowe wewnętrzne.
- 10) zasady obsługi urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
 - a) EN15/20kV – linie energetyczne średniego napięcia istniejące i projektowane,
 - b) Tr – stację transformatorowe istniejące i projektowane,
 - c) Gz – gazociąg wysokiego ciśnienia i jego strefa bezpieczeństwa.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

§ 5

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1. Granica gminy oraz granica sporządzenia planu,
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Ochrona wartości kulturowych i krajobrazu w prawie miejscowym:
 - a) obiekty architektury i budownictwa, w tym transformator,
 - b) kapliczki przydrożne,
 - c) obiekty sztuki obronnej,
 - d) stanowiska archeologiczne,
 - e) historyczne szlaki komunikacyjne,
 - f) punkty widokowe.
4. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 4.

§ 6

Podział terenów mieszkaniowo-usługowych na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowania innych ustaleń planu odnoszących się do tego terenu.

§ 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 8

Na terenach, o których mowa w § 4 za wyjątkiem wód, lasów i podlegającej ochronie zieleni wysokiej, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wewnętrznych ulic niezbędnych dla obsługi terenów oraz związanych z funkcjonowaniem tych terenów urządzeń rekreacyjnych i zieleni urządzonej.

§ 9

1. Plan zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu własności nieruchomości, zasad ochrony środowiska oraz możliwości uzbrojenia terenów w tym dostępności komunikacyjnej.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów (podkłady mapowe, nazwy) nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
3. Rysunki pomocnicze określają wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie ustalają szczegółowego przebiegu oraz usytuowania sieci i urządzeń. Szczegółowe przebiegi sieci, lokalizacje urządzeń (w tym: średnice, moce, ciśnienie, przepustowość), pozostają do określenia w projekcie budowlanym i do ustalenia w decyzji pozwolenia na budowę. Warunkiem zgodności inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu z niniejszą zmianą planu, jest utrzymanie zasad (w tym kierunków) uzbrojenia terenu określonych na rysunkach pomocniczych. Podane powyżej ustalenia, nie dotyczą istniejących i projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i związanych z nimi strefami bezpieczeństwa.

Rysunki pomocnicze dotyczą:

- 1) Rysunek pomocniczy Nr-1 pn. „Zasady obsługi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej”, stanowi załącznik graficzny Nr-2 do uchwały. Na rysunku tym występują oznaczenia:

- Wc – istniejące rzeki i ciekі wodne,
– granice zlewni,
W – wodociągi istniejące i wodociągi projektowane,
Wz – ujęcia wody pitnej,
– przerzut wody ze zbiornika Przeczysce,
Ks – kanalizacja sanitarna – projektowana,
NO – oczyszczalnie i przepompownie ścieków- istniejące i projektowane,
– możliwość łączenia systemów poprzez kolektory tłoczne i grawitacyjne,
– alternatywne grupowanie systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków.

- 2) Rysunek pomocniczy Nr-2 pn. „Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz”, stanowi załącznik graficzny Nr-3 do uchwały.

Na rysunku tym występują oznaczenia:

- Gz – istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia,
Gs – istniejące i projektowane gazociągi średniego ciśnienia,
EN20kV – istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 20kV,
Kt – kabel teletechniczny,
Kt – linie telefoniczne słupowe,
Kt – telekomunikacyjne kable sieci okręgowej,
EN – istniejące linie elektroenergetyczne przesyłowe
En – istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
Tr – istniejące i projektowane stacje transformatorowe 20/04kV,
St – istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe gazu,
CT – centrale telefoniczne.

Rozdział 2

Tereny publiczne

§ 10

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych jak drogi o znaczeniu krajowym, powiatowym i lokalnym.
2. Do terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 należą:
 - 1) tereny usług różnych, oznaczone na rysunku

- zmiany planu symbolem U,
 - 2) tereny wyznaczone pod utrzymanie istniejących dróg głównych i zbiorczych o znaczeniu powiatowym, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01G1/2, 02-Z1/2, tereny przeznaczone pod: drogi lokalne L1/2 i drogi dojazdowe D1/2,
 - 3) obiekty oraz urządzenia istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem OT.
3. Usługi zlokalizowane na terenach publicznych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla bezpośredniej obsługi terenów mieszkań i owo-usługowych – mogą być realizowane ze środków innych aniżeli budżetowe.

Rozdział 3

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy

§ 11

1. Położenie części obszaru objętego planem w dolinach potoków, występowanie dużych arealów pól oraz terenów łąk i pastwisk, nakazuje utrzymanie otwartych terenów rolnych.
2. W ramach otwartych terenów szczególnej ochrony podlegają obszary pól uprawnych, w tym łąk i pastwisk.

§ 12

1. Do głównego systemu przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: RP i RZ.

§ 13

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ustaleń zawartych w § 11 i § 12, określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla wszystkich terenów objętych planem:

1. Zakazy obowiązują dla:
 - 1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń, uciążliwych dla sąsiednich terenów,
 - 2) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi)
 - 3) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej ustalonej w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzeni-

- nym,
- 4) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami, w tym ustawy o odpadach,
 - 5) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,
 - 6) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych, w tym Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
 - 7) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
 - 8) zabudowy dolin potoków i cieków wodnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków. Lokalizacja oczyszczalni/przepompowni ścieków lub innych obiektów i urządzeń w podanych powyżej dolinach, wymaga uwzględnienia przepisów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej określonych w przepisach szczególnych.
2. Zasady i nakazy obowiązują:
- 1) dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
 - a) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
 - b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i bytowych, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.
 - 2) Realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
 - a) komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
 - b) związanych z obsługą ludności,
 - c) rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - 3) W stosunku do cieków wodnych, ustala się nakaz ochrony brzegów cieków i wysokich brzegów dolin tych cieków.
 - 4) Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej tj. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy nowych. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
 - 5) Ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy danego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.

Rozdział 4

Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych

§ 14

1. Tereny ochrony krajobrazu:
 - 2) tereny upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP i RZ
 - 3) rzeka Brynica ciek wodny, oznaczone symbolami: W i Wc.
2. Obiekty i zespoły na terenie sołectwa Niezdara podlegające ochronie wartości kulturowych prawem miejscowym:
 - a. obiekty architektury i budownictwa,
 - ul. Zawadzkiego 9, dom, 2 dzies. XX w.
 - b. kapliczki i krzyże przydrożne,
 - ul. Świerczewskiego 22, kapliczka, 2 poł. XIX w.
 - ul. Gen. Mączka, krzyż przydrożny, pocz. XX w.
 - remiza leśna przy drodze do Ossów, kapliczka, 1924
 - c. obiekty sztuki obronnej,
 - ul. Gen. Mączka, schrony bojowe (polska linia oporu), lipiec 1939 r.
 - obok remizy leśnej przy drodze do Ossów stanowiska c.k.m – (polska linia oporu), lipiec 1939 r.
 - d. stanowiska archeologiczne,
 - stanowiska archeologiczne nr 1-5 oznaczone numerami 5-9 w obrębie obszaru 94-47 AZP,
 - transformator.

W obrębie miejscowości Niezdara wyznacza się strefę „E”, ochrony ekspozycji. Strefa „E” wyznaczona jest dla ochrony widoku w rejonie obiektów sztuki obronnej oraz widoku w kierunku zbiornika wodnego Kozłowa Góra (z wyznaczonych miejsc i punktów widokowych oraz odcinków dróg). Na obszarze strefy szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstająca zabudowa kubaturowa w strefie (także kształtowanie wysokiej zieleni), powinna posiadać odpowiednią skalę oraz gabaryty nie zagrażające ekspozycji widokowej obiektów o wartościach kulturowych oraz ochronie krajobrazu.

§ 15

1. Ochrona terenów wymienionych w § 14 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i dopuszczalne oraz naruszających skalę chronionego krajobrazu.
2. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych

cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.

3. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach objętych ochroną w niniejszym planie – należy uzyskać opinię konserwatorską.
4. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r. należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.
5. Prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych, winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi.
6. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z właściwą Służbą Ochrony Konserwatorskiej.
7. W przypadku prowadzenia większych prac ziemnych (prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty dużych budynków o charakterze usługowym jak supermarkety i hipermarkety, zakładów produkcyjnych oraz prace związane z budową autostrad i dróg szybkiego ruchu) na obszarze objętym planem, należy prowadzić obserwację połączoną z nadzorem archeologicznym.
8. Punkty widokowe, wyznaczono w miejscach gdzie szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstająca zabudowa kubaturowa widoczna z tych punktów (także kształtowanie niskiej i wysokiej zieleni) powinna posiadać odpowiednią skalę oraz gabaryty wymagane dla zachowania i kształtowania ekspozycji widokowej z uwzględnieniem innych ustaleń uchwały.

Rozdział 5

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16

I – STREFA M i Mn z wyłączeniem terenów grupy „0” – komunikacyjne:

1. Tereny M – mieszkaniowo-usługowe i zagrodowe, obsługiwane poprzez istniejący układ drogowo- uliczny,

1) Przeznaczenia podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) zabudowa zagrodowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,

- b) obiekty i nieuciążliwe urządzenia usługowe,
- c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
- d) zieleń i ogrody przydomowe,
- e) dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz gospodarczej z dopuszczeniem przebudowy i uzupełnienia, rozbudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków,
- b) uzupełnienia w pierwszych i w drugich liniach ciągów zabudowy położonych wzdłuż istniejących dróg/ulic, zabudowaniami o podobnym charakterze,
- c) dla jednego obiektu (na nowej działce), powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% ogólnej pow. działki. W przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, dopuszcza się przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej pow. działki,
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 3,0 kondygnacji nadziemnych, do 12,0m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Przy przebudowie i nowych realizacjach, dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,
- e) preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połąci głównych od 30° do 45°,
- f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji nadziemnych = 9,0 m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych. Dla budynków inwentarskich i składowych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15,0m, liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- g) zalecana kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
- h) dla zabudowy usługowej, zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie posiadanej działki poza jezdniami dróg,

- i) obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów od strony istniejących dróg i dojazdów,
 - j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności oraz 1,5m. od tej granicy (za wyjątkiem granic własności przylegających do przestrzeni publicznych, które stanowią drogi/ulice), pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych oraz odległości od ulic określonych w § 17 uchwały.
 - k) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17 uchwały.
 - l) dla terenów ogrodzonych zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min. 4,0m od ogrodzenia
- 4) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się realizację usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przy zachowaniu następujących wymogów:
- a) lokalizacja usług nie może powodować zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki (szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne w odniesieniu do obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej jak określono w pkt. 2 i 3). Jako nieuciążliwe uznaje się usługi lub obiekty produkcji rolniczej, których niekorzystny wpływ na środowisko zamyka się wewnątrz obiektu oraz nie przekracza granicy posiadanej przez inwestora działki,
 - b) wysokość zabudowy usługowej do 12,0m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - c) przeznaczenie min. 20 % ogólnej pow. działki pod zieleni urządzoną,
 - d) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,
 - e) pozostałe ustalenia jak określono w pkt. 3 ppkt. d do f.
- 5) Zakazy:
- a) zabudowy nowej działki powyżej 60 % ogólnej powierzchni,
 - b) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
- 2. Tereny: Mn – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, której obsługa wymaga realizacji nowych dróg/**

ulic.

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich) oraz dojazdy,
- c) zieleni i ogrody przydomowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej w ramach usług nieuciążliwych – z wykluczeniem lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,
- b) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach jako kontynuacja rozwoju zabudowy istniejącej, w oparciu o konieczny do zrealizowania układ ulic dojazdowych,
- b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 17 uchwały,
- c) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub atrialnej i towarzysząca jej zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji -do 12,0m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,
- d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości do 1,5 kondygnacji, do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy, lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej i zabudowy atrialnej, dopuszcza się dachy o niższym nachyleniu,
- f) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt. e), wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
- g) adaptacja pomieszczeń bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie

mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

Wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,

- g) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
- h) w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 35% ich ogólnej powierzchni pod zieleń biologicznie czynną,
- i) w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej, przeznaczenie min. 30% ich ogólnej powierzchni pod zieleń biologicznie czynną,
- j) minimalna linia zabudowy nowych budynków mieszkalnych 5,00m. od linii rozgraniczających ulic dojazdowych,
- k) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały,
- l) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności oraz 1,5m. od tej granicy (za wyjątkiem granic własności przylegających do przestrzeni publicznych, które stanowią drogi/ulice), pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych oraz odległości od ulic określonych w § 17 uchwały,
- l) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów z dopuszczeniem lokalizowania kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.

4) Zakazy:

- a) realizacji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów i urządzeń oraz realizacja obiektów i urządzeń związanych z ruchem szczególnie ciężkich pojazdów samochodowych o ładowności powyżej 3,5 tony, które powodują emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, zabudowa działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni,
- c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej, zabudowa działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,

- d) realizacji zabudowy usługowej towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, powyżej 40% ogólnej dopuszczzonej do zabudowy powierzchni działki,
- e) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- f) budowy zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- g) likwidacji potoków i cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
- h) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,
- i) realizacji wyniesionych parterów o wysokości podmurówki powyżej 1,40m, licząc od poziomu gruntu,
- j) realizacji od strony ulic, pełnego ogrodzenia, za wyjątkiem sytuacji dopuszczonych w przepisach szczególnych.

II – STREFA „U” usługi z wyłączeniem terenów grupy „0” – komunikacyjne:

U

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi różne, w tym kultura, handel, gastronomia, rzemiosło, łączność i ochrona przeciwpożarowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
- c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
- d) zieleń towarzysząca usługom.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących usług, realizacja nowych usług,
- b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki,
- c) przy przebudowie i rozbudowie, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności oraz 1,5m. od tej granicy (za wyjątkiem granic własności przylegających do przestrzeni publicznych, które stanowią drogi/ulice), pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych oraz odległości od ulic określonych w §17 uchwały.

- e) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działek od strony ulicy-drogi 01G1/2,
- f) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

4) Zakazy:

- a) nieprzestrzegania zasad ochrony środowiska.

III – tereny SK i OT z wyłączeniem terenów grupy „0” – komunikacyjne:

SK

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjno-usługowa

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) usługi, administracja,
- c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.
- d) dojazdy.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, uporządkowanie i przebudowa zespołów z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektów pod warunkiem zachowania wymogów ochrony środowiska,

4) Zakazy:

- a) użytkowanie obiektów bez przestrzegania ustaleń ochrony środowiska.

OT

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty i urządzenia obsługi technicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
- b) dojazdy.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obiekty obsługi technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
- b) ograniczenie uciążliwości do granicy terenu OT.

4) Zakazy:

- a) naruszenie zasad ochrony przeciwpowodziowej.

IV – STREFA „RP, RZ” z wyłączeniem terenów grupy „0” – komunikacyjne:

RP

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny pól uprawnych.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
- b) dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie zespołów pól uprawnych,
- b) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk pośród pól uprawnych, z dopuszczeniem realizacji dolesień,
- c) utrzymanie istniejących cieków wodnych i wód otwartych,
- d) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),

- e) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.

4) Zakazy:

- a) zabudowa obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
- b) nieuzasadnionej likwidacji zadrzewień.

RZ

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny łąk i pastwisk, zieleni niskiej i wysokiej,
- b) główny system przyrodniczy gminy i rejonu.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
- b) dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk w dolinie rzeki Brynicy oraz w rejonie dopływów tej rzeki, jako elementu głównego systemu przyrodniczego gminy i rejonu,
- b) utrzymanie istniejących wód otwartych potoków i cieków wodnych,
- c) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
- d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowych, w tym miejsc do czerpania wody.

4) Zakazy:

- a) zabudowy obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej oraz prowadzenia upraw i wykonywania robót lub czynności, niegodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi (w tym Prawo wodne),
- b) nieuzasadnionej likwidacji zadrzewień,
- c) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m. od linii brzegu, a także zakazanie lub uniemożliwienie przechodzenia przez ten obszar.

V – W wody otwarte, Wc cieki wodne z wyłączeniem terenów grupy „0” – komunikacyjne:

W

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) wody otwarte – rzeka Brynica.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) główny system ekologiczny gminy i rejonu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) odpowiednie utrzymanie urządzenia koryta rzeki oraz jej brzegów, wraz z bezpośrednim otoczeniem,
- b) przy przekroczeniach rzeki drogami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływy wód burzowych ,
- c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej zawartych w przepisach szczególnych oraz zasad ochrony przeciwpożarowej, w tym miejsc czerpania wody.

- 4) Zakazy:
- a) dewastacji, zmiany formy terenów przybrzeżnych,
 - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-komunalnych i innych, w tym zakazy związane z ochroną wód zbiornika wodnego „Kozłowa Góra”.

Wc

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) wody otwarte – ciekły wodne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) główny system ekologiczny gminy i rejonu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) odpowiednie utrzymanie urządzeń koryt potoków i cieków wodnych oraz ich brzegów, wraz z bezpośrednim otoczeniem,
 - b) przy przekroczeniach potoków i cieków drogami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływy wód burzowych,
 - c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej, w tym miejsc czerpania wody.
- 4) Zakazy:
- a) likwidacji potoków i ich dopływów oraz dewastacji terenów przybrzeżnych,
 - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-komunalnych i innych, w tym zakazy związane z ochroną wód zbiornika wodnego „Kozłowa Góra”.

§ 17

GRUPA „0” – KOMUNIKACJA

01-G1/2

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) droga główna (krajowa nr 78),
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) ciąg pieszy i rowerowy,
 - b) ciągi uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącą własnością pasa drogowego,
 - b) minimalne linie nowej zabudowy 25,0m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) na terenach zabudowanych wsi Niezdara dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy,
 - d) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
- 4) Zakazy:
- a) bezpośredniego włączenia w obręb skrzyżowań z innymi drogami,
 - b) zmniejszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy.

01-Z1/2

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) droga zbiorcza
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciąg pieszy i rowerowy,
 - b) ciągi uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącą własnością drogi,
 - b) minimalne linie nowej zabudowy 10,0m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni, z dopuszczeniem sytuowania budynków w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy,
 - c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
- 4) Zakazy:
- a) bezpośrednie włączenia w obręb skrzyżowań z innymi drogami,
 - b) zmniejszenia istniejących linii rozgraniczających i linii zabudowy.

L1/2

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) drogi lokalne
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) ciągi uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z własnością drogi,
 - b) minimalne linie nowej zabudowy 10,0m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
- 4) Zakazy:
- a) bezpośredniego włączenia w obręb skrzyżowań z innymi drogami,
 - b) zmniejszenia istniejących linii rozgraniczających i linii zabudowy.

D1/2

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) drogi dojazdowe.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) ciąg pieszy i rowerowy,
 - b) ciągi uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z własnością poszczególnych dróg,
 - b) w przypadku braku odpowiedniej szerokości pasa drogowego, dopuszcza się funkcjonowanie drogi o jednym pasie jezdni z zaleceniem wykonania zatok dla wyprzedzania lub omijania pojazdów,
 - c) dla obsługi nowych terenów budowlanych (Mn) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0m,
- 4) Zakazy:
- a) bezpośredniego włączenia w obręb skrzyżowań z innymi drogami,
 - b) zmniejszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Dw

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) drogi dojazdowe wewnętrzne do zabudowań i

użytków rolnych..

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe, uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącą własnością poszczególnych dróg,

b) minimalne linie nowej zabudowy 8,0m licząc od osi jezdni oraz nie mniej niż 5,0m, licząc od linii rozgraniczającej.

4) Zakazy:

a) bezpośredniego włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,

b) zmniejszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Ciągi piesze i rowerowe mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki

§ 18

Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane mogą być dokonywane przy spełnieniu następujących warunków:

1) jeżeli wydzielenie działek związane jest z nieruchomościami różnych właścicieli, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości,

2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem ulicy oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie następuje przy uwzględnieniu tych warunków.

§ 19

1. Dokonywanie podziałów, o których mowa w § 18, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.

2. Podziały terenów oznaczonych symbolem M i Mn, w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących wymagających przebudowy i budowy ulic, oraz projektowanych ulic.

1) Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy jednorodzinnej:

- 300m² dla zabudowy szeregowej i atrialnej,
- 500m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 900m² dla zabudowy wolnostojącej.

Minimalne szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej – 15,0m, a dla wolnostojącej – 20,0m. Plan nie limituje powierzchni i szerokości działek dla zabudowy istniejącej oraz dla zabudowy zagrodowej i wielorodzinnej. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami terenu oraz zagospodarowaniem działki sąsiedniej (np. nakaz

zabudowy bliźniaczej w przypadku gdy sąsiednie działki zabudowane są budynkami wolnostojącymi) - odstępstwo od podanych powyżej szerokości i powierzchni działek, pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami przepisów szczególnych. Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali chronionego krajobrazu.

2) Podziały terenów Mn na działki budowlane, powinny być związane z realizacją infrastruktury technicznej zapewniającej dojazd i uzbrojenie tych działek w poszczególne media. Podział tych terenów, może odbywać się po uprzednim zaopiniowaniu wstępnego projektu podziału nieruchomości na działki, sporządzonego w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem odniesienia do fragmentów tego terenu, które przylegają do ustalonych liniami rozgraniczającymi ulic, lub posiadają istniejące i możliwe do utrzymania w okresie przejściowym dojazdu oraz z uwzględnieniem innych ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały. Zakazuje się realizacji podziałów, bez uwzględnienia dostępności komunikacyjnej działek poprzez poprzeczne ulice dojazdowe.

Rozdział 7

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu

§ 20

1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się strefę uzbrojenia terenu, która obejmuje wszystkie tereny położone w strefach: I, II, III i IV, za wyjątkiem terenów leśnych i wysokich zadrzewień w dolinach potoków i cieków wodnych.

2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo-usługowe i usługowe obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę z gminnych sieci wodociągowych poprzez ujęcie własne.

W bilansach zapotrzebowania na wodę oraz w realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej.

2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez budowę systemu kolektorów sanitarnych i odprowadzenie do oczyszczalni lub przepompowni ścieków. Dostosowanie systemu lub rozwiązań alternatywnych do zlewni, które wyodrębniają się w poszczególnych strefach.

3) kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki opadowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów i rowów do odbiorników naturalnych jakie stanowią potoki i ciek wodne poprzez urządzenia oczyszczające lub seperatory.

4) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejącą linię elektroenergetyczną 15 kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem „EN” i stacje transformatorowe oznaczone symbolem Tr. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających wszystkich ulic ustalonych w uchwale. W planie przewiduje się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną. Przyjmuje się zasadę zaopatrzenia sołectwa poprzez modernizację i rozbudowę istniejącego systemu.

5) zaopatrzenia w gaz, poprzez dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań, siecią gazową średniego ciśnienia, ułożoną w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory zamieszczone na elewacji budynków. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów.

Gazyfikacja obszaru objętego planem wymaga spełnienia techniczno- ekonomicznych warunków podłączenia oraz realizacji w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu. Przy utrzymaniu i realizacji gazociągów oraz zabudowy, należy uwzględnić strefy i odległości dla gazociągów i urządzeń gazowniczych, zgodnie przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6) zaopatrzenia w ciepło, przy założeniu, że potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii. W planie zakłada się realizację ucieplownienia 50% budownictwa w oparciu o gaz ziemny. Pozostałe budynki ogrzewane będą przy wykorzystaniu źródeł energii jak olej opałowy, energia elektryczna, koks i węgiel – w kotłach spełniających aktualne normy ekologiczne.

7) telekomunikacji. System obsługi telekomunikacji wymaga modernizacji dostosowanym do aktualnych potrzeb. Zakłada się rozbudowę central telefonicznych na obszarze gminy oraz sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów, ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wraz z podłączeniami do budynków. Ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością przebudowy i przełożenia w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami i operatorami tych sieci.

§ 21

1. Podane w § 20 ust. 2 propozycje dotyczące uzbrojenie terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń ustalonych w rysunku planu, określają wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią szczegółowego programu, w formie prawa miej-

scowego. Szczegółowe programy, pozostają do ustalenia w projektach budowlanych i w decyzjach pozwolenia na budowę.

3. Na terenach przeznaczonych w planie do nowej zabudowy, dopuszcza się jako niezbędne do czasu realizacji pełnego programu systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i urządzeń do ich biologicznego oczyszczania. Dopuszcza się też realizację sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.

4. Na terenach objętym planem dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych związanych z obsługą zagospodarowania terenów (w tym stacje transformatorowe, przyłącza do sieci), na wszystkich dopuszczonych dla przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń uzbrojenia terenach, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

4. Podane w ust. 4 ustalenia nie dotyczą sieci i urządzeń (jak linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia i gazociągi wysokiego ciśnienia), których utrzymanie i realizacja związana jest ze strefami, ograniczającymi sposób zagospodarowania terenów.

Rozdział 8

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 22

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3. i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 0 % służącą do naliczania jednorazowych opłat dotyczących nieruchomości oraz części nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem z planu.
2. Stawka 0%, dotyczy wszystkich nieruchomości położonych w obrębie obszaru objętego planem.

§ 23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 24

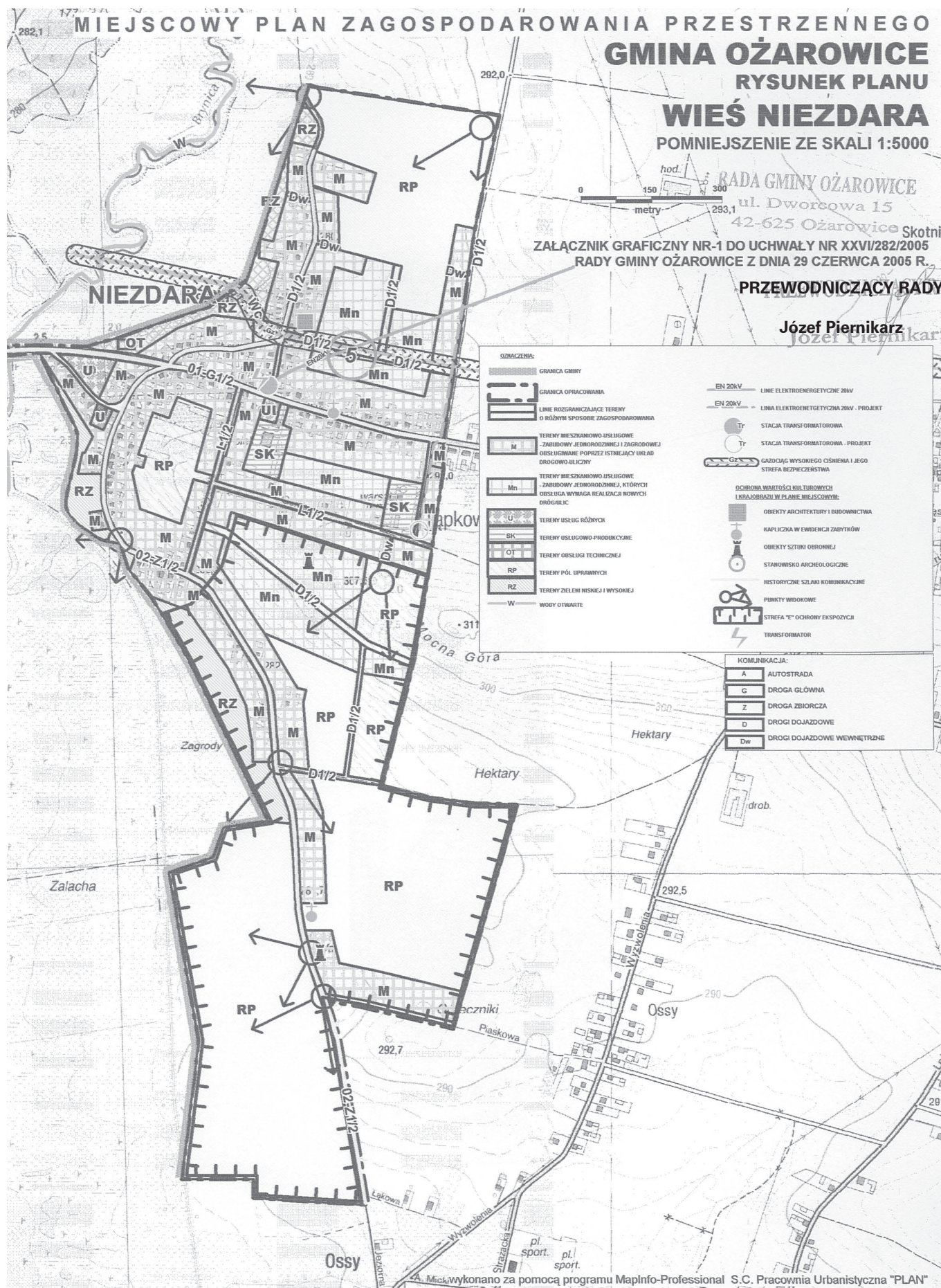
Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ożarowice.

§ 25

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Józef Piernikarz



GMINA OŻAROWICE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH SOŁECTWA PYRZOWICE**

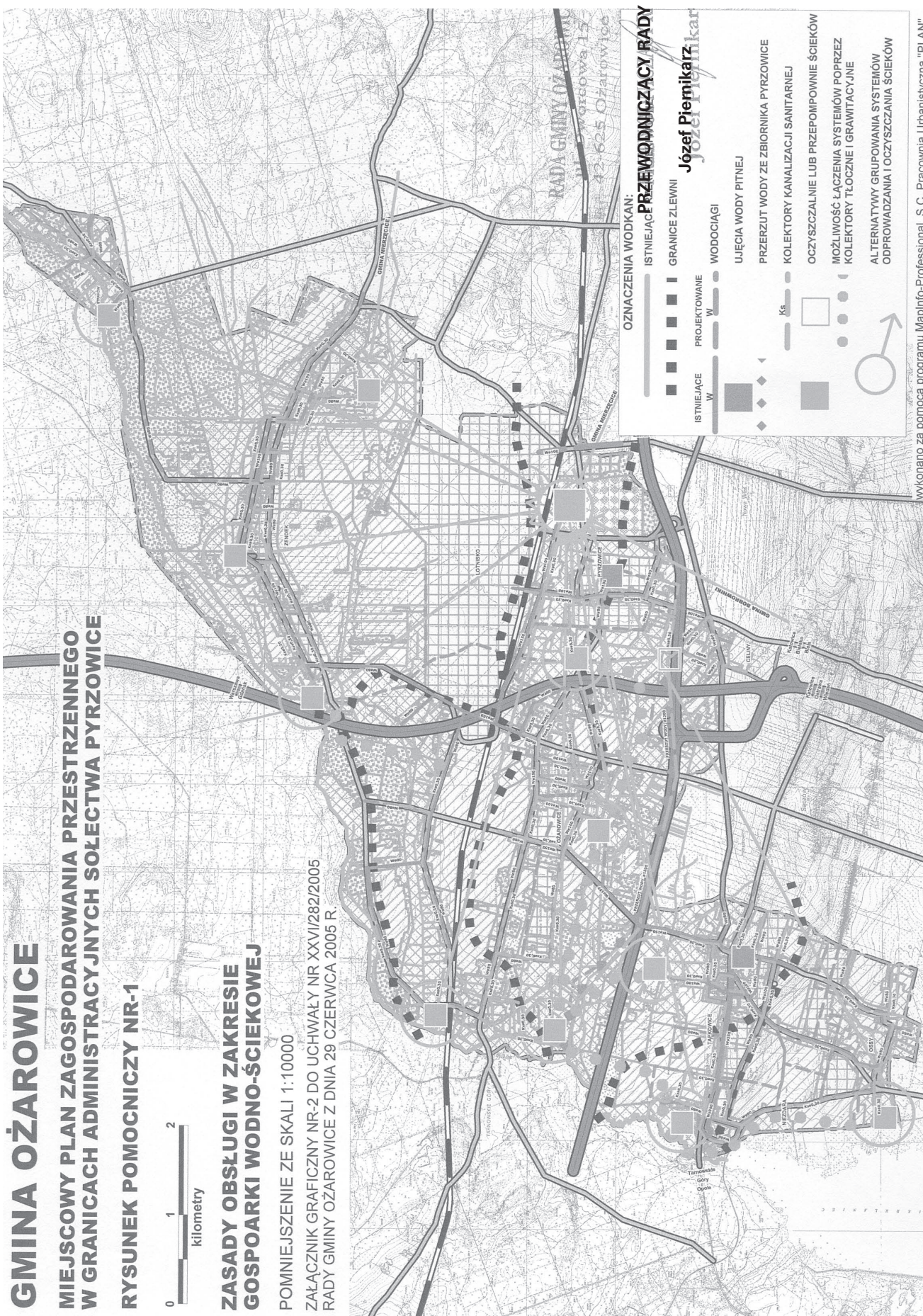
RYSunEK POMOCNICZY NR-1



**ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE
GOSPOARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ**

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:10000

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR-2 DO UCHWAŁY NR XXVI/282/2005
RADY GMINY OŻAROWICE Z DNIA 29 CZERWCA 2005 R.



GMINA OŻAROWICE

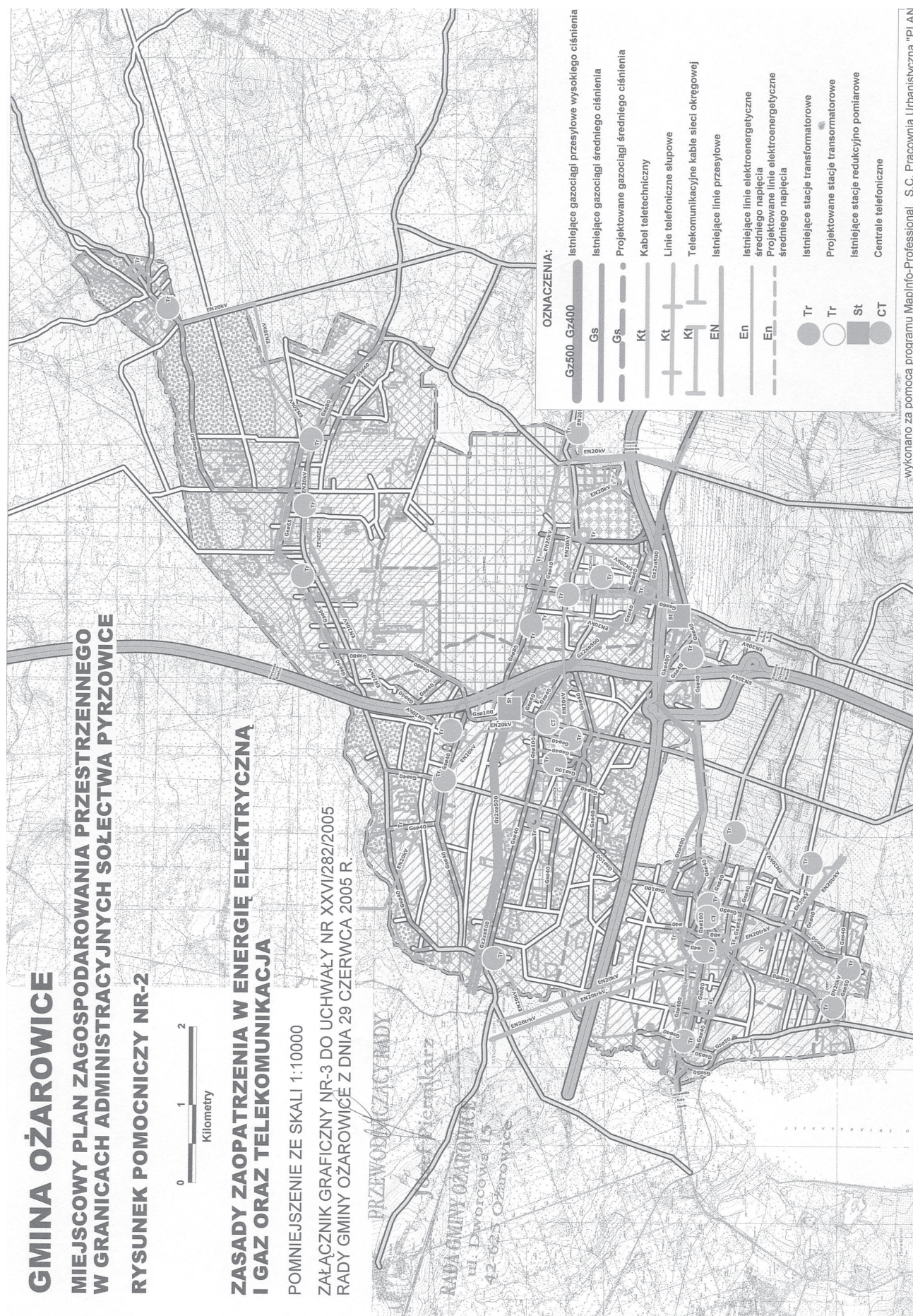
**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH SOŁECTWA PYRZOWICE**

RYСУNEK POMOCNICZY NR-2

ZASADY ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ I GAZ ORAZ TELEKOMUNIKACJA

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:10000

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR-3 DO UCHWAŁY NR XXVI/282/2005
RADY GMINY OŻAROWICE Z DNIA 29 CZERWCA 2005 R.



wykonano za pomocą programu MapInfo-Professional S.C. Pracownia Urbanistyczna "PLAN

