



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 września 2006 r. **Nr 115**

Treść:
Poz.:

Str.

Uchwały Rad Gmin

3230	– Uchwała Nr 997/LXI/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem – połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy	13949
3231	– Uchwała Nr 305/XL/2006 Rady Gminy Kochanowice z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Droniowice	13958
3232	– Uchwała Nr 306/XL/2006 Rady Gminy Kochanowice z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Harbutowice	13983
3233	– Uchwała Nr 307/XL/2006 Rady Gminy Kochanowice z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lubockie-Ostrów	14008
3234	– Uchwała Nr 308/XL/2006 Rady Gminy Kochanowice z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lubecko	14045
3235	– Uchwała Nr 309/XL/2006 Rady Gminy Kochanowice z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jawornica	14073
3236	– Uchwała Nr 311/XL/2006 Rady Gminy Kochanowice z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kochanowice	14101
3237	– Uchwała Nr 312/XL/2006 Rady Gminy Kochanowice z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pawelki	14153
3238	– Uchwała Nr 369/XLI/2006 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 11 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Koszęcinie przy ulicy Piaskowej	14194

3230

UCHWAŁA NR 997/LXI/2006 Rady Miasta Częstochowa

z dnia 10 lipca 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem – połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Częstochowy
uchwała

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem – połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do

niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały jest określenie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 3) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 5) przeznaczenia oraz parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
- 6) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem,
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenów:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
U/MN	tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
KD-DK(S)	teren drogi krajowej klasy ekspresowej (DK-1),

KD-G	teren drogi klasy głównej,
KD-DG(D)	teren drogi gminnej klasy dojazdowej,
KD-WB	teren węzła drogowego typu WB,
RP	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
 - 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,
 - 2) lokalizacja węzła drogowego w ciągu drogi krajowej Nr 1,
 - 3) projektowany przebieg północnego korytarza komunikacyjnego,
 - 4) postulowany przebieg drogi zbiorczej.

§ 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *przepisach szczególnych* – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu który przeważa w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć taki sposób użytkowania nieruchomości lub jej części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 4) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce;
- 5) *modernizacji budynku* – należy rozumieć przez to wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku, bez podwyższania wysokości i powiększania rzutu poziomego budynku;
- 6) *zieleni izolacyjnej* – należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Ustala się następujące standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie

- przepisami prawa budowlanego,
- 2) dla budynków mieszkalnych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,0m w kalenicy, do 2 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, poziom parteru maksymalnie 1,20m nad poziomem terenu,
 - b) preferowana geometria dachów:
 - dachy symetryczne dwuspadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 30°-45°,
 - c) zakaz stosowania kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
 - 3) dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną bez poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości do poziomu okapu od poziomu terenu – 3,5m, z dachami symetrycznymi o nachyleniu połaci dachowych 30°-40°,
 - 4) dla budynków przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynku 9,0m w kalenicy, do 2 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - b) preferowana geometria dachów:
 - w nawiązaniu do budynków mieszkalnych,
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - c) zakaz stosowania kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji;
2. Zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we frontowej części działki;
 3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się możliwość lokalizacji nie wyznaczonych na rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu;
 4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

1. Ustala się nakaz ograniczenia usuwania drzewostanu do ilości niezbędnej dla lokalizacji urządzeń i ciągów komunikacji i infrastruktury;
2. Nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na terenach chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie

ochrony środowiska;

3. W obrębie całego terenu objętego opracowaniem wprowadza się ochronę głównego zbiornika wód podziemnych w utworach węglanowych jury górnej (GZWP nr 326), podlegającego najwyższej ochronie jako zbiornik wody pitnej poprzez:
 - 1) zakaz realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - 3) wprowadzenie nakazu, w chwili realizacji brakujących odcinków sieci kanalizacji sanitarnej, obowiązkowego podłączenia do sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8

1. Powiązanie układu komunikacyjnego terenu objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Makuszyńskiego – przylegająca bezpośrednio do południowej granicy terenu objętego planem;
2. Z chwilą realizacji projektowanego układu komunikacyjnego, powiązanie terenu objętego planem z układem zewnętrznym będzie zapewniać:
 - teren węzła drogowego – KD-WB,
 - teren drogi głównej – KD-G;
3. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem uzupełnia droga gminna dojazdowa KD-DG(D).

§ 9

1. Parametry techniczne dróg winny spełniać wymagania określone w ustawie o drogach publicznych oraz w obowiązujących przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
2. Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów (służb komunalnych, straży pożarnej);
3. W liniach rozgraniczających dróg wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów obsługi ruchu zbiorowego;
4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogami, pod warunkiem uwzględnienia planowanej modernizacji i rozbudowy dróg.

§ 10

Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla sa-

mochodów:

- 1) liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać 100% potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, na której planowana jest inwestycja i wynosić:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 działkę budowlaną
 - b) 1 stanowisko postojowe na 30m² powierzchni użytkowej usług i obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 2) wykorzystywanie terenu dla funkcji parkingowej wymaga jego zagospodarowania i urządzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się korekty bądź zmiany przebiegu sieci pod warunkiem, że nie ograniczą możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z podstawowym jego przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych:
 - a) do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu przepisów szczególnych,

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności z obowiązkowym wywozem ścieków do oczyszczalni,
 - c) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) w obrębie terenów mieszkaniowych odprowadzenie wód opadowych na teren własny, w sposób nie powodujący zmian w stosunkach wodnych,
 - b) z terenów narażonych na zanieczyszczenia po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
 - c) z terenów komunikacji zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń;
- 7) zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową;
- 8) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział VI

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów

§ 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – zieleń urządzona i izolacyjna
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:</i>	– nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 40%, – udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50% ogólnej powierzchni działki, – obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Makuszyńskiego i z projektowanej drogi dojazdowej KD-DG(D), – dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych.

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – zieleń urządzona i izolacyjna
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację handlu hurtowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m ² , obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw, wszelkich obiektów związanych z działalnością gospodarczą powodującą zwiększenie ruchu samochodowego, – lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy, – lokalizację reklam i innych obiektów kubaturowych, nasadzeń drzew w odległości 2,0m od górnej krawędzi skarpy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:</i>	– nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max 60%, – udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% ogólnej powierzchni terenu, – obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej dojazdowej KD-DG(D) oraz ulicy Makuszyńskiego

§ 14

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **RP** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną, – zieleń izolacyjna
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację nowej zabudowy kubaturowej, – likwidację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, – lokalizację reklam i innych obiektów kubaturowych, nasadzeń drzew w odległości 2,0m od górnej krawędzi skarpy
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenów, z możliwością modernizacji i remontu istniejących obiektów a także ich rozbudowy do 30% powierzchni użytkowej

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-DK(S)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– droga krajowa klasy ekspresowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– wprowadza się nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i jej uzupełnienie zielenią niską w celu wytworzenia zwartej pasa zieleni przydrożnej o funkcji zieleni izolacyjnej, – nakazuje się dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– droga klasy głównej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, – zieleń przydrożna,
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych, za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających 50,0m, – układ dwujezdniowy – 2x7,0m, – nakazuje się dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych

§ 17

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-DG(D)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– droga gminna klasy dojazdowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – zieleń przydrożna, – lokalizacja miejsc parkingowych wzdłuż ulicy
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym, – szerokość jezdni max 7,0m zakończona placem manewrowym umożliwiającym nawracanie pojazdów, – obowiązuje nakaz obsadzenia drogi zielenią wysoką rodzimych gatunków

§ 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-WB** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– fragment węzła drogowego typu WB
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych, – lokalizację miejsc parkingowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– na etapie realizacji obowiązuje nakaz urządzenia zieleni przydrożnej, – nakazuje się dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych – usunięcie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi w przypadku budowy skrzyżowania nastąpi na koszt właściciela, bez odszkodowania, – do czasu realizacji węzła drogowego utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenów, z możliwością modernizacji i remontu istniejących obiektów a także ich rozbudowy do 30% powierzchni użytkowej, z zachowaniem obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Makuszyńskiego

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 19

1. Ustala się zakaz podziałów terenu w celu wydzielania nowych działek budowlanych.
2. Dopuszcza się podziały i scalenia jedynie w celu uporządkowania stanu własności, z uwzględnieniem ustaleń planu.

Rozdział VIII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów

§ 20

1. Do czasu realizacji zapisanych w planie sposobów zagospodarowania terenów oraz realizacji zabudowy, utrzymuje się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.
2. Realizacja drogi zbiorczej w obrębie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (*RP*), wymaga zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§ 21

Nie ustala się stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 23

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 24

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

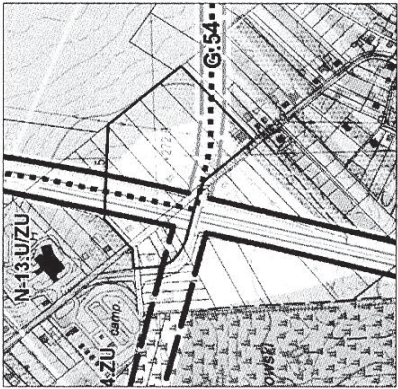
§ 25

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy**

inż. Ryszard Szczuka

Załącznik nr 1 do uchwały nr 997/LX/2006
Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 lipca 2006



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
CZĘSTOCHOWY
SKALA 1:5 000

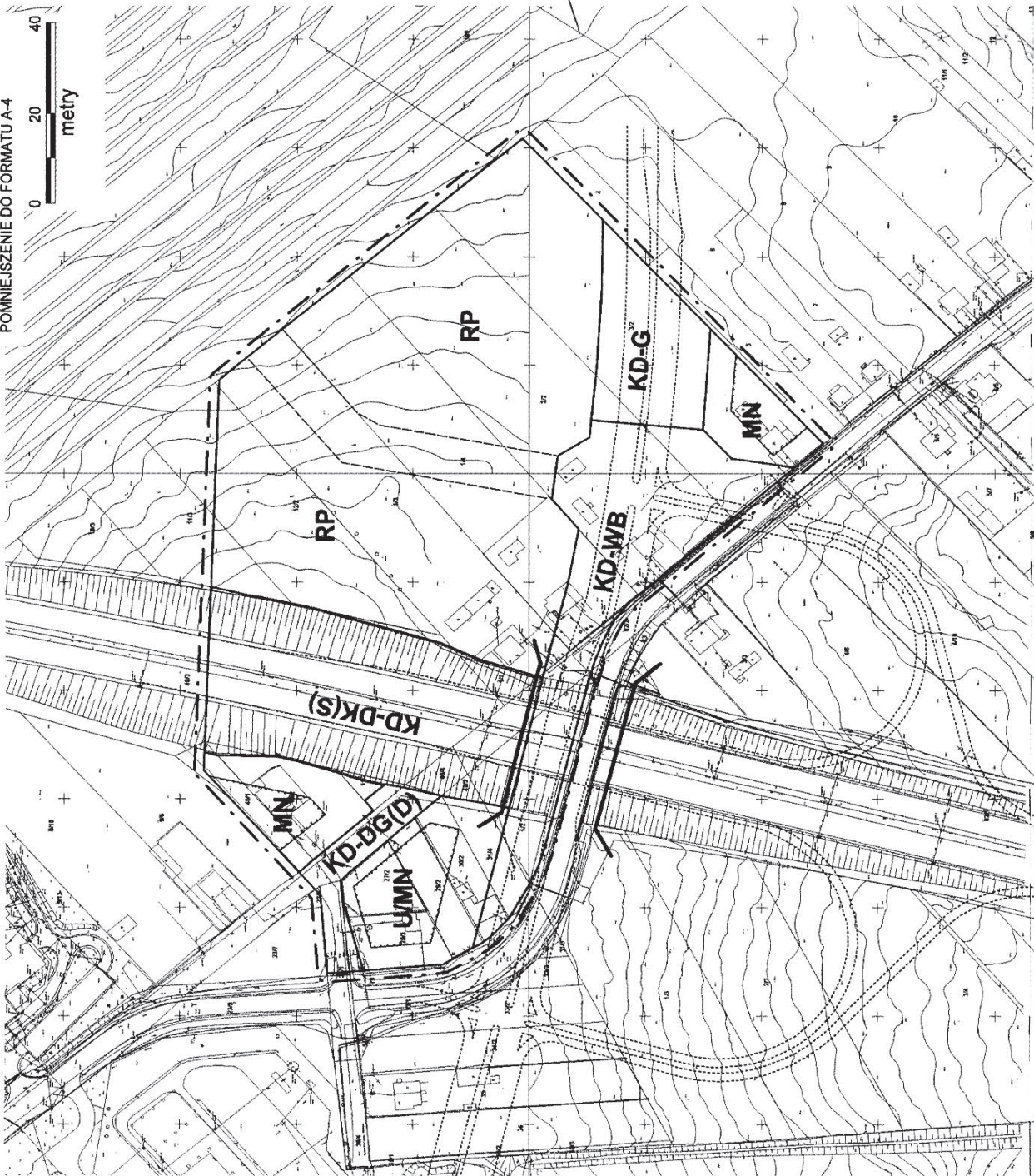
Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
inż. Ryszard Szczęcha

LEGENDA	
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE	
	GRANICĘ OBSZARU OBJĘTEGO PLANIEM
	LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
SYMBOLE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
	TERENY DROGI KRAJOWEJ -KLASY EKSPRESOWEJ (DK-1)
	TEREN DROGI - KLASY GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI GMINNEJ - KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN WĘZŁA DROGOWEGO TYPU WB
	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	POSTULOWANY PRZEBIEG DROGI ZBIORCZEJ
	LOKALIZACJA WĘZŁA DROGOWEGO W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 1 I PRZEBIEG PÓŁNOCNEGO KORYTARZA KOMUNIKACYJNEGO

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA POTRZEB POŁĄCZENIA KOMUNIKACYJNEGO
PROJEKTOWANEGO WĘZŁA DROGOWEGO NA DRODZE KRAJOWEJ NR 1 (ALEJA WOJSKA POLSKIEGO)
Z PROJEKTOWANYM PÓŁNOCNYM KORYTARZEM - POŁĄCZENIEM KOMUNIKACYJNYM DZIELNICY PÓŁNOC
I DZIELNICY WYCZERPY

SKALA 1: 1000

POMNIEJSZENIE DO FORMATU A-4



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 997/LXI/2006
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 10 lipca 2006 roku**

Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem – połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 z projektowanym północnym korytarzem komunikacyjnym, jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” przyjętego Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r.
2. Dla terenów, znajdujących się w granicach przedstawionego do uchwalenia planu, w studium ustalono następujące podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - a) istniejących i planowanych dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych,
 - b) tereny przemysłowo-usługowe,
 - c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.Wśród kierunków dopuszczalnych na obszarze objętym planem w studium wskazano:
 - a) tereny rolne,
 - b) tereny produkcyjno-usługowo-handlowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej.
3. Ustalenia przedstawionego do uchwalenia planu mieszczą się w ramach kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, które zostały określone w III części tekstu studium (Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r.).

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 997/LXI/2006
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 10 lipca 2006 roku**

Rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem – połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 z projektowanym północnym korytarzem komunikacyjnym, nie wniesiono uwag.

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 997/LXI/2006
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 10 lipca 2006 roku**

Rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem – połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy.

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 z projektowanym północnym korytarzem komunikacyjnym, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249 poz. 2104 z późniejszymi zmianami) z:
 - a) dochodów własnych budżetu miasta,
 - b) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
 - c) innych źródeł.
2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

3231

UCHWAŁA NR 305/XL/2006 Rady Gminy Kochanowice

z dnia 30 czerwca 2006 r.

w sprawie: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Droniowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 14 ust. 8; art. 15; art. 20 ust. 1; art. 36; ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kochanowice Nr 267/XXXIV/2002 z dnia 8 października 2002 r., z późniejszymi zmianami, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

Rada Gminy Kochanowice
uchwała:

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Droniowice, zwany dalej planem

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Droniowice, obejmujący obszar sołectwa, w granicach określonych na załączniku graficznym.

§ 2

1. Rysunek planu – załącznik nr 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu opracowany w skali 1 : 2000, na mapach zasadniczych i obowiązuje zgodnie z objaśnieniami i oznaczeniami graficznymi w granicach objętych planem i w zakresie określonym uchwałą.
3. Elementy rysunku będące ustaleniami planu:
 - 1) Skala rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej
 - 2) Granice obszaru objętego planem i granice obszarów wyłączonych z planu
 - 3) Granice stref ochronnych
 - 4) Granice terenów chronionych
 - 5) Obiekty objęte ochroną
 - 6) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 7) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.
- 8) Linie zabudowy.
- 9) Projektowane przebiegi infrastruktury technicznej.
- 10) Zalecane linie podziału na działki budowlane.

§ 3

1. Treść podkładów mapowych oraz istniejące przebiegi infrastruktury technicznej nie są przedmiotem rysunku planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.
2. Podziały ewidencyjne (stan na rok 2003) nie są treścią mapy lecz stanowią materiał pomocniczy i informacyjny dla rysunku planu.

§ 4

Celem wiodącym ustaleń zawartych w uchwale jest określenie zakresu i sposobu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w granicach określonych planem.

§ 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kochanowicach wraz z wymienionymi w § 2 załącznikami o ile z treści przypisu nie wynika inaczej,
2. **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej.
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapach zasadniczych w skali 1 : 2000.
4. **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).
5. **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem.
6. oznaczeniach {nr-.../...} – należy przez to rozumieć

symbol literowo-cyfrowy określający numer i przeznaczenie terenu, odpowiednio: {nr} – oznaczenie cyfrowe terenu, {...} – przeznaczenie podstawowe terenu, {...} – uzupełniające przeznaczenie terenu.

7. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie dominujący sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
8. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, których celem jest wzbogacenie lub usprawnienie funkcjonowania jednostki planu, albo stanowią element, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym.
9. **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa i uzupełniająca, dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie, w określonym horyzoncie czasowym.
10. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce, wrysowaną na rysunku planu lub określoną w części tekstowej planu.
11. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, ganków, schodów i werand wystających poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1.5m. i jednocześnie długość elementu wystającego (mierzona równolegle do elewacji) nie może przekroczyć 35% długości elewacji frontowej.
12. **maksymalnej/minimalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
13. **maksymalnym/minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą/najmniejszą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki.
14. **maksymalnej/minimalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą/najmniejszą wartość procentową powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na obszarze nieruchomości do całkowitej powierzchni tej nieruchomości.
15. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nieutwardzoną i niezabudowaną powierzchnię pokrytą roślinnością trwałą lub wodą na gruncie rodzimym, przy czym dopuszcza się,

że nie więcej niż 15% powierzchni pokrytych roślinnością może być na podłożu sztucznym nad podziemnymi kondygnacjami budynków.

16. **minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości do całkowitej powierzchni tej nieruchomości.
17. **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych i uzupełniających lub towarzyszącą zielenią urządzoną.
18. **strefie wolnej od zabudowy przy drodze** – należy przez to rozumieć obszar wolny od zabudowy liczony od krawędzi jezdni określony zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 6

1. W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:
 - 1) „zakaz” lub „nakaz” a także „wymagane” wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości,
 - 2) „wskazane” wyraża celowość przestrzegania ustalenia np. ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych.
 - 3) „dopuszcza się” wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. **Dla terenów zieleni i wód ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**
1-ZL – tereny lasów.

- 1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – lasy, zadrzewienia śródpolne.
- 2) Nakaz ochrony istniejących drzewostanów, wymianę zniszczonych i uzupełnienia.
- 3) Zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługą terenów leśnych.

3-WS – tereny powierzchniowych wód otwartych.

- 1) Zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych
- 2) Nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania.
- 3) Realizacja infrastruktury technicznej wyłącznie pod warunkiem zapewnienia niezakłóconego przepływu cieków.
- 4) Zakaz prowadzenia działań zakłócających funkcjonowanie cieku czy zbiornika na dłuższy okres.
- 5) Dla części jednostki zawierającej się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 10

4-R – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, grunty orne, sady).

- 1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.
- 2) Zakaz prowadzenia produkcji rolnej uciążliwej dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej
- 3) Dopuszcza się realizację i odtwarzanie stawów.
- 4) Nakaz utrzymania rowów melioracyjnych w dobrym stanie technicznym.
- 5) Wskazane zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.
- 6) Wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej w obrębie ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne.
- 7) Zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.
- 8) Dopuszcza się realizację lokalnych przebiegów infrastruktury technicznej i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) na obszarach przylegających do dróg publicznych dopuszcza się wydzielenie terenów na cele związane z modernizacją dróg, w rozmiarach nie powodujących konieczności uzyskiwania zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych.
- 10) Dopuszcza się realizację i modernizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – wyłącznie w obrębie własności stanowiącej zwarty obszar o powierzchni nie mniejszej niż 2,0ha – przy zachowaniu następujących warunków
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla nowo-projektowanych obiektów mieszkalnych 8m. (parter + użytkowe poddasze)
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla istniejących obiektów mieszkalnych 10m. (dwie

- kondygnacje + użytkowe poddasze)
- c) dopuszcza się podpiwniczenie obiektów
- d) należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 35-45°.
- e) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni poniżej 60m² wynosi 6m a kąt nachylenia połaci dachowych 35-45°
- f) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni powyżej 60m² wynosi 8m a kąt nachylenia połaci dachowych 15-45°
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów w obrębie nieruchomości nie może przekroczyć 1000m²
- h) Dopuszcza się realizację obiektów szklarniowych.

11) Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków (obiekty oznaczone na rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 5

12) dla wskazanych lokalizacji stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie własności o powierzchni nie mniejszej niż 5x5m z dojazdem od strony drogi publicznej dla realizacji stacji i zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od środka wskazanego terenu.

7-ZE – tereny zieleni ekologicznej.

- 1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – ekotony wzdłuż potoków i cieków wodnych, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.
- 2) zakaz wprowadzania zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych.
- 3) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie tych terenów.
- 4) Dopuszcza się realizację i odtwarzanie stawów.
- 5) wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej rodzimymi gatunkami drzew.
- 6) zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.
- 7) dopuszcza się realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji zgodnej z obowiązującymi przepisami.

2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

- 1) Zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w zapisach szczegółowych w ust. 3.
- 2) Użytkowanie terenów, na których została dopuszczona realizacja nowych obiektów lub zmiany zagospodarowania i sposobu użytkowania terenów zainwestowanych, nie może naruszać:
 - a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c) wymagań ochrony środowiska,

- d) wymagań ochrony konserwatorskiej.
 - e) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią,
 - f) wymagań określonych w odrębnych przepisach związanych z ochroną gruntów rolnych,
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu.
- 4) Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację; w sąsiedztwie obiektów zabytkowych obowiązuje uzgodnienie ich formy i gabarytów z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
- 5) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, obiekty gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zielenią urządzoną, chyba że w treści zapisów szczegółowych określono inaczej lub obiekt czy urządzenia nie spełniają norm określonych w odrębnych przepisach.
- 6) Wymaga się wyposażenia obiektów usługowych w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 6
- 7) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicy działki lub przy granicy działki w odległości mniejszej niż wynika to z ustawy „prawo budowlane” i odpowiednich rozporządzeń.
- 8) Dla nowoprojektowanej zabudowy wymaga się zapewnienia obsługi w zakresie: energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków (dla zabudowy gdzie doprowadzenie sieci kanalizacyjnej jest nieekonomiczne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, lub bezodpływowe zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków)
- 9) Dopuszcza się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 11m wyłącznie w przypadku nadbudowy wiążącej się ze zmianą dachu płaskiego na wielospadowy o kącie nachylenia co najmniej 35°.
- 10) Dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przestrzeganie wyznaczonych linii zabudowy od strony dróg. Zapis ten jest nadrzędny w stosunku do zapisów szczegółowych.
- 11) Dopuszcza się ze względów ekonomicznych lub technicznych realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji o znaczeniu lokalnym zgodnie z obowiązującymi przepisami i tylko w niezbędnym zakresie.
- 12) Zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków mieszkalnych, letniskowych i towarzyszącej im zabudowy: blachy płaskiej, trapezowej i falistej jak również listew plastikowych typu siding.
- 13) Nakaz stosowania na pokrycie dachu obiektów mieszkalnych, letniskowych i towarzyszącej im zabudowy wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu. (nie dotyczy remontów dachów płaskich)
- 14) W obrębie terenu objętego planem dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych obowiązują dachy symetryczne, sytuowane kalenicowo w stosunku do przyległych dróg.
- 15) W obrębie terenu objętego planem dopuszcza się stosowanie lukarni i okien połaciowych.
- 16) W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych obiektów usługowych ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych
- 17) Powyższe dopuszczenia są obowiązujące, chyba że w zapisach szczegółowych zapisano inaczej.
- 18) Pojęcie „usługi” którym operuje się w tekście planu obejmuje również drobne rzemiosło.
- 19) Pojęcie dachy wielospadowe obejmuje również dachy dwuspadowe.
- 3. Dla terenów oznaczonych indywidualnymi numerami ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**
- 12-ZP** – Przestrzeń publiczna – teren zieleni urządzonej.
- a) Dopuszcza się sytuowanie placów zabaw, obiektów biernej rekreacji, boisk rekreacyjnych o zielonej murawie.
 - b) Zakaz sytuowania obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury.
 - c) Wskazane wyznaczenie ścieżek pieszych.
- 15-MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami.
- 16-MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami.
- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
 - za) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 800m².
 - zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna szerokość nieruchomości wynosi 18m.
 - zc) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35% powierzchni nieruchomości.

- zd) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
- ze) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 7m.
- zf) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30-45°.
- zg) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg przyległych, dla kolejnych linii zabudowy z dojazdem poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub prawo przejazdu.
- zh) Zakaz przekraczania wskazanych linii zabudowy.
- zi) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3
- b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w ramach nieruchomości.
 - za) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę nieruchomości.
 - zb) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.
 - zc) Powierzchnia usługowa w obiektach dobudowywanych lub wolnostojących nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie własności i nie więcej niż 100m².
 - zd) Wysokość zabudowy wolnostojącej nie może przekraczać 7m.
 - ze) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

17-MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i usługowej.

- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
 - za) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę nieruchomości.
 - zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 800m².
 - zc) Dla nowoprojektowanej zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 2*600m².
 - zd) Zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej
 - ze) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna szerokość nieruchomości wynosi 20m.
 - zf) Dla nowoprojektowanej zabudowy bliźniaczej minimalna szerokość nieruchomości wynosi 2*12m.
 - zg) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.
 - zh) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m.

- (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
- zi) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6m.
- zj) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30-45°.
- zk) Zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy.
- zl) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3
- b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w ramach nieruchomości.
 - za) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.
 - zb) Powierzchnia usługowa w obiektach dobudowywanych lub wolnostojących nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie własności i nie więcej niż 120m².
 - zc) Wysokość zabudowy wolnostojącej nie może przekraczać 6m.
 - zd) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.
- c) Dopuszcza się realizację niezależnych obiektów usługowych:
 - za) Dopuszczalny udział terenów przeznaczonych dla zabudowy usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni obszaru jednostki planu.
 - zb) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych,
 - zc) Dla obiektów handlowych i gastronomicznych minimalna powierzchnia nieruchomości 300m²
 - zd) Dla zabudowy usługowej o funkcjach innych niż handlowa minimalna powierzchnia działki 800m²
 - ze) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.
 - zf) Powierzchnia usługowa pojedynczego obiektu nie może przekroczyć 300m².
 - zg) Dopuszcza się nie więcej jak jeden obiekt usługowy w ramach nieruchomości.
 - zh) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach nieruchomości.
 - zi) Dla obiektów o powierzchni przekraczającej 200m² powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia 15-45°.
 - zj) Wysokość zabudowy usługowej nie może przekraczać 8m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe.
 - zk) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

34-UK – tereny usług kultury.

- a) Głównym przeznaczeniem terenu są usługi kultury,

- b) Dopuszcza się lokalizację obiektów lub funkcji oświaty i administracji.
- c) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m i trzech kondygnacji.
- d) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.
- e) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę terenu.
- f) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

43-UO – teren usług oświaty.

- a) Zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy.
- b) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.
- c) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m.
- d) Dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw i obiektów małej architektury.
- e) Zakaz przekraczania wskazanych linii zabudowy.

§ 8

**Zasady ochrony środowiska, przyrody
i krajobrazu kulturowego**

1. Wprowadza się bezwzględny zakaz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska i sąsiednich terenów.
2. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów, urządzeń i instalacji nie może powodować szkodliwych i ponadnormatywnych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska.
3. Dla obiektów przemysłowych i usługowych na całym terenie opracowania ustala się nakaz ujmowania całości ścieków deszczowych z terenów o trwałej nawierzchni i oczyszczania ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących norm,
4. Ustanawia się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu jako 3-WS w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy oraz wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 15m od górnej krawędzi skarpy cieku, chyba że wskazano inaczej linię zabudowy.
5. W związku z występowaniem w części południowej Gminy głównego zbiornika wód podziemnych nr 327 i poziomów wodonośnych wprowadza się obowiązek:
 - 1) Stosowania szczelnych zbiorników nawozów naturalnych z zabezpieczeniem przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.
 - 2) na terenach nie skanalizowanych nakaz stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych, opróżnianych do oczyszczalni ścieków, zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodno prawnego,
6. Położenie w granicach opracowania parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” utworzonego rozporządzeniem nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998 roku, będącego częścią krajowej sieci ekologicznej „EKONET-POLSKA” wymaga zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący skutki negatywnego oddziaływania nowego zainwestowania na środowisko. Granice Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” i jego otuliny na obszarze gminy Kochanowice zostały pokazane na rysunku planu.
 - 1) Na terenie parku krajobrazowego i jego otuliny obowiązują:
 - a) Zakaz lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
 - b) Zakaz lokalizowania w obrębie parku krajobrazowego nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
 - c) Na terenie parku krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.
 - d) Zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów podmokłych.
 - e) Zakaz prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową.
 - f) Zakaz umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków, nie związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa, poza terenami zabudowy.
 - g) Zakaz zakładania na obszarach leśnych upraw plantacyjnych drzew szybko rosnących oraz wprowadzania do lasów śródpolnych zadrzewień obcych, nierodzimych gatunków drzew i krzewów
 - h) Zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.
 - i) Zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Dopuszcza się wyłącznie wymianę lub przebudowę drzewostanu.

- j) Zakaz wydobywania skał, minerałów, torfu oraz niszczenia gleby z dopuszczeniem wydobywania w granicach jednostek oznaczonych jako 149-PG, 171-R...PG, wyłącznie na podstawie obowiązujących koncesji.
- k) Na terenie otuliny parku krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.
- l) Na terenie parku i otuliny parku krajobrazo-

wego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą decyzji wydawanych przez organy samorządowe w sprawie usuwania drzew i krzewów.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty znajdujące się w zaktualizowanej ewidencji organu właściwego w sprawach ochrony zabytków (Obiekty wymienione w tabeli zostały oznaczone na rysunku planu).

Nr obiektu – oznaczenie	miejsowość	lokalizacja	ulica, nr	typ
17	Droniowice	x	skrzyż. ul. Szkolnej i ul. Lipowej	Kapliczka

2. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w odniesieniu do obiektów wymienionych w tabeli w ust. 3 i ich otoczenia:
 - 1) Nakaz utrzymania dóbr kultury w ich tradycyjnej formie budowlanej.
 - 2) Wszelka działalność inwestycyjna i remonty w obrębie obiektów wymagają opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków
 - 3) W wypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju – w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
 - 4) W odniesieniu do obiektów przewidzianych do rozbiórek lub wyburzenia ze względu na stan techniczny należy przed likwidacją zdokumentować je archiwalnie wykonując dokumentację inwentaryzacyjno-pomiarową oraz fotograficzną po wcześniejszej opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków
3. Ogólne postulaty konserwatorskie w zakresie kształtowania krajobrazu.
 - 1) Wymagane uporządkowanie zieleni w obrębie ciągów komunikacyjnych oraz parków
 - 2) Wskazane stosowanie do zadrzewień na terenie całej Gminy gatunków i odmian tradycyjnych
 - 3) Wskazana sukcesywna likwidacja nasadzeń topolowych.
 - 4) Wskazane przysłanianie zwartymi nasadzeniami obiektów dysharmonizujących w krajobrazie nie wymienionych w opisie stref konserwatorskich.

§ 10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Zasady lokalizacji nośników reklamowych.
 - 1) Nie dopuszcza się lokalizowania masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych w jednostkach planu wymienionych w § 7 ust. 1
 - 2) W obrębie terenów zabudowy wymienionych w § 7 ust. 3 dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację.
 - 3) Maksymalna wysokość konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych nie może przekroczyć 5m.
 - 4) Zakaz lokalizacji elementów reklamowych w obrębie obiektów lub przesłaniających obiekty objęte ochroną konserwatorską wymienionych w § 9 ust. 1.
 - 5) Dopuszcza się lokalizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych w obrębie terenów komunikacji wymienionych w § 14 ust. 3 wyłącznie za zgodą odpowiedniego zarządcy drogi.
2. Zasady lokalizacji obiektów tymczasowych
 - 1) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z gospodarką leśną w jednostce planu oznaczonej jako 1-ZL
 - 2) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych w strefach ochrony krajobrazu wymienionych w § 9 ust. 7 w granicach określonych na rysunku planu.
 - 3) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych przesłaniających obiekty zabytkowe wymienione w § 9 i wskazane na rysunku planu.
 - 4) W terenach komunikacji wymienionych w § 14 ust. 3 (jednostki planu oznaczone jako...-KD-....)

nie dopuszcza się sytuowania obiektów tymczasowych.

- 5) W obszarze objętym planem z wyjątkiem obszarów wymienionych w pkt 1-4 dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.
3. W obrębie terenów zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (zgodnie z definicją ustawy „Prawo budowlane”).
4. Wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc składowania odpadów – śmietników nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytych stanie.
5. Wszelkie inwestycje, w granicach planu należy realizować w taki sposób, aby eliminować bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych.
6. W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych obiektów usługowych ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Szczegółowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w zapisach § 7 ust. 2 i ust. 3.

§ 11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W obszarze planu brak terenów górniczych
2. W obszarze planu brak terenów narażonych na osunięcia mas ziemnych.
3. W obszarze planu brak terenów narażonych na zalanie falą powodziową.

§ 12

**Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. W planie określa się minimalną powierzchnię nieruchomości dla zabudowy: ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni zawarto w zapisach szczegółowych w § 7 ust. 2 dla każdej jednostki planu niezależnie o ile taki wymóg był niezbędny
2. W planie określa się minimalną szerokość nieruchomości dla zabudowy: ustalenia szczegółowe w § 7 ust. 2
3. Przy podziałach terenu na działki budowlane na-

leży zachować warunek zapewnienia dojazdu z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne do wszystkich wydzielanych działek.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane w zapisach szczegółowych w § 7 ust. 2, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.
5. Dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. W przypadku nowych podziałów gruntów linie podziału należy prowadzić w miarę możliwości prostopadle (dopuszcza się odchyłkę $\pm 5^\circ$) do obsługujących dróg. Dopuszcza się odstępstwo w przypadku uzasadnionym stanem istniejącym

§ 13

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Obowiązuje nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i cieków, oczyszczenia ich, pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie wody.
2. Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach zieleni i wód w jednostkach planu oznaczonych jako:
 - 1) ZL, ZLp: z wyjątkiem obiektów i urządzeń obsługi terenów leśnych
 - 2) WS, ZE: z wyjątkiem obiektów i urządzeń hydrotechnicznych
 - 3) R: z wyjątkiem zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w zapisach szczegółowych
3. Wprowadza się całkowity zakaz zabudowy na terenach komunikacji w jednostkach planu wymienionych § 14 ust. 3 z wyjątkiem budowli drogowych oraz obiektów i urządzeń obsługi ruchu.
4. Wprowadza się zakaz sytuowania zabudowy w strefie technicznej napowietrznych linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia (zgodnie z § 14 ust. 4 pkt 5)

§ 14

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

1. **Ustala się następujący układ komunikacyjny:**
 - 1) Ponadlokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi:
 - a) droga powiatowa relacji Sadów – Droniowi-

ce (jednostka oznaczona jako 315-KD-L1/2)

- 2) Podstawową lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi powiatowe:

a) droga powiatowa relacji Kochanowice – Droniowice, (jednostka oznaczona jako 314-KD-L1/2)

- 3) Uzupełniającą lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą publiczne drogi gminne oznaczone jako:

a) 320-KD-D,

2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

- 1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy drogi.

- 2) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem nie zmieniania obrysu obiektu.

- 3) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w odległości od jezdni mniejszej niż dopuszczalna pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy.

- 4) Wskazana sukcesywna likwidacja barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych

- 5) Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.

- 6) Wymaga się wyposażenia obiektów usługowych w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności ale nie mniejszej niż:

a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomości.

b) Dla zabudowy usługowej: 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe plus dodatkowo 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób;

c) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy L i D za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zachowania wymagań bezpieczeństwa i płynności ruchu pojazdów i pieszych.

3. Dla terenów komunikacji ustala się następujące

szczegółowe warunki, zasady i standardy:

- 1) **13-KSP** – teren obsługi komunikacji samochodowej.

a) Teren przeznaczony pod lokalizację parkingu.

b) Wymaga się wprowadzenia powierzchni utwardzonej i nieprzepuszczalnej.

c) Wymóg usytuowania na terenie roślinności wysokiej – drzew w liczbie co najmniej 1 drzewo na 8 stanowisk postojowych.

d) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

e) Wymóg podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych – parkingów o trwałej nawierzchni przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

- 2) **314-KD-L1/2** – teren w liniach rozgraniczających drogi relacji Kochanowice – Droniowice

a) Droga klasy L.

b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 15m lub 16m zgodnie z rysunkiem planu.

c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3.0m każdy.

d) W terenie niezabudowanym chodnik nie wymagany.

e) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 2.0m lub obustronny o szerokości min. 1.5m

f) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 8m, poza zabudową nie mniej niż 20m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.

g) Na wskazanym na rysunku planu odcinku wymagane jest wydzielenie pasa o szerokości min. 2.0m w celu realizacji ścieżki rowerowej.

h) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

- 3) **315-KD-L1/2** – teren w liniach rozgraniczających drogi relacji Sądów – Droniowice

a) Droga klasy L.

b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 16m.

c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3.0m każdy.

d) W terenie niezabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 1.5m

e) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 2.0m lub obustronny o szerokości min. 1.5m

f) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 8m, poza zabudową nie mniej niż 20m, chyba że linie zabudowy zo-

stały określone inaczej na rysunku planu.

- g) Na wskazanym na rysunku planu odcinku wymagane wydzielenie pasa o szerokości min. 2.0m w celu realizacji ścieżki rowerowej. W przypadku braku możliwości wydzielenia takiej ścieżki dopuszcza się wprowadzenie znaków poziomych i pionowych wyznaczających jej przebieg.
 - h) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.
- 7) **320-KD-D** – teren w liniach rozgraniczających drogi gminnej.
- a) Ulica klasy D.
 - b) W obrębie fragmentu drogi gdzie wskazano przebieg ścieżki rowerowej wymaga się wprowadzenia znaków poziomych i pionowych, zgodnie z odpowiednimi przepisami, informujących o przebiegu ścieżki.
 - c) ustala się dla odcinków ulic w terenie zabudowanym:
 - za) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczególnymi rozwiązaniami technicznymi lub stanem istniejącym.
 - zb) Wymagana jezdnia o dwu pasach o szerokości min. 2*2.25m
 - zc) Wymagany chodnik jednostronny o szerokości min. 1.5m
 - zd) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m. W zabudowie zwartej dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości nie mniejszej niż 6m od krawędzi jezdni: tylko w przypadku braku możliwości odsunięcia zabudowy na zalecaną odległość i tylko za zgodą zarządcy drogi.
 - d) ustala się dla odcinków ulic w terenie niezabudowanym:
 - za) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0m.
 - zb) Wymagana jezdnia o jednym pasie ruchu o szerokości min. 3.00m
 - zc) Wymagane obustronne utwardzone pobocza o szerokości 0.75m każde.
 - zd) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m.
- 4) **321-KD-D1/2** – teren w liniach rozgraniczających drogi gminnej.
- a) Ulica klasy D.
 - b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10m.
 - c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 2.5m

każdy.

- d) Wskazana realizacja co najmniej chodnika jednostronnego o szerokości min 1.5m
 - e) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 6m, poza zabudową nie mniej niż 10m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.
 - f) Na wskazanych na rysunku planu odcinkach wymagane jest wprowadzenie znaków poziomych i pionowych wyznaczających przebieg ścieżki rowerowej.
- 5) **322-KDW** – teren w liniach rozgraniczających niepublicznej drogi wewnętrznej.
- a) Linie rozgraniczające w pasie szerokości nie mniejszej niż 5.0m zgodnie z rysunkiem planu
 - b) jedna jezdnia dwukierunkowa o jednym pasie ruchu szerokości min. 3.00m
 - c) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 6m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.
4. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
- 1) Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, obsługującej przedmiotowy teren.
 - 2) Zapewnia się możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.
 - 3) Zabezpiecza się możliwość przeprowadzenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających drogi, ulice oraz inne jednostki planu.
 - 4) Strefy techniczne, ochronne, sanitarne ograniczonego użytkowania wskazane na rysunku planu obowiązują do czasu likwidacji przyczyny wprowadzenia strefy.
 - 5) Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną w zakresie średnich napięć z sieci średniego napięcia 15kV do stacji transformatorowych 15/0.4kV. Dla linii 15kV przyjmuje się poniższe wytyczne:
 - a) Granica strefy ograniczonego użytkowania przebiega równolegle do linii energetycznej w odległości 8m od skrajnego przewodu.
 - b) Wskazane pozostawienie strefy ograniczonego użytkowania wolnej od zabudowy i zadrzewień.
 - c) Zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie ograniczonego użytkowania.
 - d) Wymagane wydzielenie terenu o powierzchni 5x5m dla realizacji stacji transformatorowych w wyznaczonych miejscach na rysunku

- planu.
- e) Zagospodarowanie terenów wokół stacji transformatorowych musi zapewniać całodobowy dojazd sprzętem ciężkim.
 - f) W przypadku inwestycji zlokalizowanych w strefie ograniczonego użytkowania należy projektować w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy i każdorazowo uzgodnić z dysponentem sieci.
- 6) Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną w zakresie niskich napięć z linii rozdzielczej 0.4kV. Dla linii 0.4kV obowiązuje nakaz pozostawienia strefy ograniczonego użytkowania wolnej od zabudowy i zadrzewień o szerokości 4m. (2m w każdą stronę od osi urządzeń).
- 7) Ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) Wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.
 - b) Nowo projektowane odcinki linii kablowych należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.
 - c) W przypadku wprowadzania nowej zabudowy, której zapotrzebowanie na energię elektryczną jest większe niż lokalna wydajność sieci należy, w miarę występujących potrzeb, sukcesywnie wprowadzać nowe stacje transformatorowe włączane do istniejących lub dobudowywanych linii napowietrznych lub kablowych średniego napięcia (na rysunku planu wskazano lokalizację stacji transformatorowych i przebieg projektowanych linii ŚN)
 - d) Dla dopuszczonych przez GZE S.A. lokalizacji obiektów w strefie ograniczonego użytkowania wymagane przeprowadzenie badania natężenia pola elektromagnetycznego zgodnie z obowiązującymi normami.
- 8) Ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) Zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z rozdzielczej sieci wodociągowej zasilanej z lokalnych ujęć wody w Kochanowicach, Kochcicach i Lubockiem.
 - b) Wskazana budowa ujęcia wody pitnej w Pawełkach w celu poprawy zasilania w wodę całości sołectwa
 - c) Wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.
 - d) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania.
 - e) Wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
 - f) Nowo projektowane odcinki wodociągów należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.
- 9) Ogólne zasady zaopatrzenia w gaz
- a) Wskazana budowa systemu zaopatrzenia w gaz obejmująca co najmniej główne skupiska zabudowy w celu poprawy stanu środowiska naturalnego. W tym celu wyznacza się teren (jednostka oznaczona jako 290-G) pod urządzenia stacji redukcyjno-pomiarowej gazu zasilanej z projektowanego gazociągu wysokoprężnego.
 - b) Wymagane zachowanie stref bezpieczeństwa dla zabudowy od gazociągów wysokoprężnych zgodnie z wymogami ustawy „Prawo budowlane” i odpowiednich rozporządzeń.
- 10) Ogólne zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) Dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów.
 - b) Dopuszcza się lokalizowanie stacji przekaznikowych telefonii komórkowej pod warunkiem braku ich uciążliwego wpływu na warunki życia ludzi na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem obszarów ochrony konserwatorskiej.
 - c) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego zainwestowania.
 - d) Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.
 - e) Nowo projektowane odcinki linii telekomunikacyjnych należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.
- 11) Ogólne zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych:
- a) Poprzez indywidualne ekologiczne systemy grzewcze (energia elektryczna, olej, gaz, zrębki drewna)
 - b) Wskazane wycofywanie systemów grzewczych na paliwa stałe o sprawności poniżej 70% i zastępowanie ich systemami spełniającymi normy ochrony środowiska.
- 12) Ogólne zasady obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) Dla terenu objętego planem wymaga się, budowy sieci kanalizacyjnej obejmującej zasięgiem obiekty w terenach o zabudowie zwartej.
 - b) Dla terenów nieskanalizowanych dopuszcza się lokalizowanie bezodpływowych, szczelnych, atestowanych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków pod warunkiem systematycznego wywozu nieczystości do wskazanych przez Gminę punktów odbioru.
 - c) Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla terenów gdzie kanalizacja sanitarna, ze względów ekonomicznych nie zostanie doprowadzona.
 - d) Wraz z uruchomieniem sieci kanalizacyjnej istnieje wymóg włączenia powyższych obiektów do systemu. Wyjątkiem są obiekty do których, ze względów ekonomicznych, nie zostaną doprowadzone kolektory kanalizacji.
 - e) Wskazana budowa kompleksowego systemu kanalizacji deszczowej dla ważniejszych dróg w obrębie opracowania.
 - f) W gospodarstwach, w których prowadzona jest hodowla zwierząt, obowiązuje wymóg budowy szczelnych zbiorników nawozów naturalnych z zabezpieczeniem przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.
 - g) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz do wód podziemnych, dotyczy to też wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni.
 - h) Dla nowoprojektowanych dróg i terenów narażonych na zanieczyszczenia związkami ropopochodnymi nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.
- 13) Ogólne zasady prowadzenie gospodarki odpadami:
- a) Odpady należy wywozić na składowiska przystosowane do ich odbioru.
 - b) Wskazane wprowadzenie systemu segregacji odpadów.
 - c) Z terenu objętego planem należy bezwzględnie zlikwidować „dzikie” wysypiska śmieci.
 - d) Na terenach zurbanizowanych należy wprowadzać przydrożne pojemniki na odpady.

§ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów niezabudowanych ustala się tymczasowo ich dotychczasowe lub rolnicze użytkowanie.
2. Szczegółowe zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów dla obszarów wymagających takich uregulowań zawarto w zapisach szczegółowych dla poszczególnych jednostek planu

§ 16

Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

1. Dla obszarów oznaczonych jako: ZL, WS, R, R/dr, ZLp/R, ZE, ZL/dr, ZP, US, UK, K, UO, KD..., KT, KDW – **0% (słownie: zero procent)**.
2. Dla obszarów oznaczonych jako: MN/U, MN, ML, RM, – **20% (słownie: dwadzieścia procent)**.
3. Dla obszarów oznaczonych jako: KS, – **30% (słownie: trzydzieści procent)**.

Rozdział 2

Przepisy końcowe

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Kochanowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice

§ 19

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Jerzy Pietrek

GMINA KOCHANOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DRONIOWICE"

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 305/XL/2006
RADY GMINY KOCHANOWICE
Z DNIA 30 CZERWCA 2006 R.

SKALA 1 : 2 000

(UWAGA: DO CELÓW OPINIODAWCZYCH,
ORAZ DO PUBLIKACJI
SKALA POMNIEJSZONA DO 1 : 5 000)

LEGENDA

-  - Granica gminy
-  - Granica sołectwa
-  - Linie rozgraniczające jednostki planu
-  - Granice działek
-  - Granica terenu nieobjętego planem
-  - Projektowane podziały działek
-  - Linie zabudowy
-  - Oznaczenie jednostki planu odpowiednio:
 -  numer jednostki planu
 -  przeznaczenie jednostki planu
-  - Granica parku krajobrazowego
-  - Granica otuliny parku krajobrazowego
-  - Granice stref sanitarnych
-  - Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

TERENY INWESTYCYJNE:

-  -MN- - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  -MN/U- - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
-  -MW- - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  -RM- - Tereny zabudowy zagrodowej
-  -ML- - Tereny zabudowy letniskowej
-  -U- - Tereny zabudowy usługowej
-  -UK- - Tereny usług kultury
-  -UO- - Tereny usług oświaty
-  -UT- - Tereny usług turystyki
-  -UI- - Tereny usług innych
-  -UH- - Tereny usług handlu
-  -UZ- - Tereny usług zdrowia
-  -UCP- - Tereny usług centrów różnorodnych
-  -US- - Tereny sportu i rekreacji
-  -KS- - Tereny komunikacji samochodowej
-  -KSP- - Tereny komunikacji samochodowej - parkingi
-  -RI- - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
-  -P- - Tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów
-  -PG- - Tereny powierzchniowej eksploatacji złóż mineralnych
-  -K- - Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
-  -W- - Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
-  -G- - Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo

TERENY ZIELENI I WÓD:

-  -ZL- - Tereny lasów
-  -ZLp- - Tereny do zalesienia
-  -ZE- - Tereny zieleni - łąki, pastwiska, zakrzaczenia
-  -ZC- - Tereny cmentarzy
-  -ZP- - Tereny zieleni urządzonej
-  -ZI- - Tereny zieleni izolacyjnej
-  -R- - Tereny rolnicze
-  -WS- - Tereny wód powierzchniowych

TERENY KOMUNIKACJI:

-  -KD-G- - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi główne
-  -KD-Z- - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi zbiorcze
-  -KD-L- - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi lokalne
-  -KD-D- - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi dojazdowe
-  -KDW- - Tereny niepublicznej komunikacji drogowej

SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ISTNIEJĄCE

-  - Napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
-  - Napowietrzna sieć energetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną
-  - Stacje transformatorowe ŚN/NN
-  - Projektowane i istniejące gazociągi wysokoprężne wraz ze strefą ochronną
-  - Główne linie wodociągowe
-  - Główne linie kanalizacji sanitarnej
-  - Główne linie kanalizacji deszczowej

SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PROJEKTOWANE

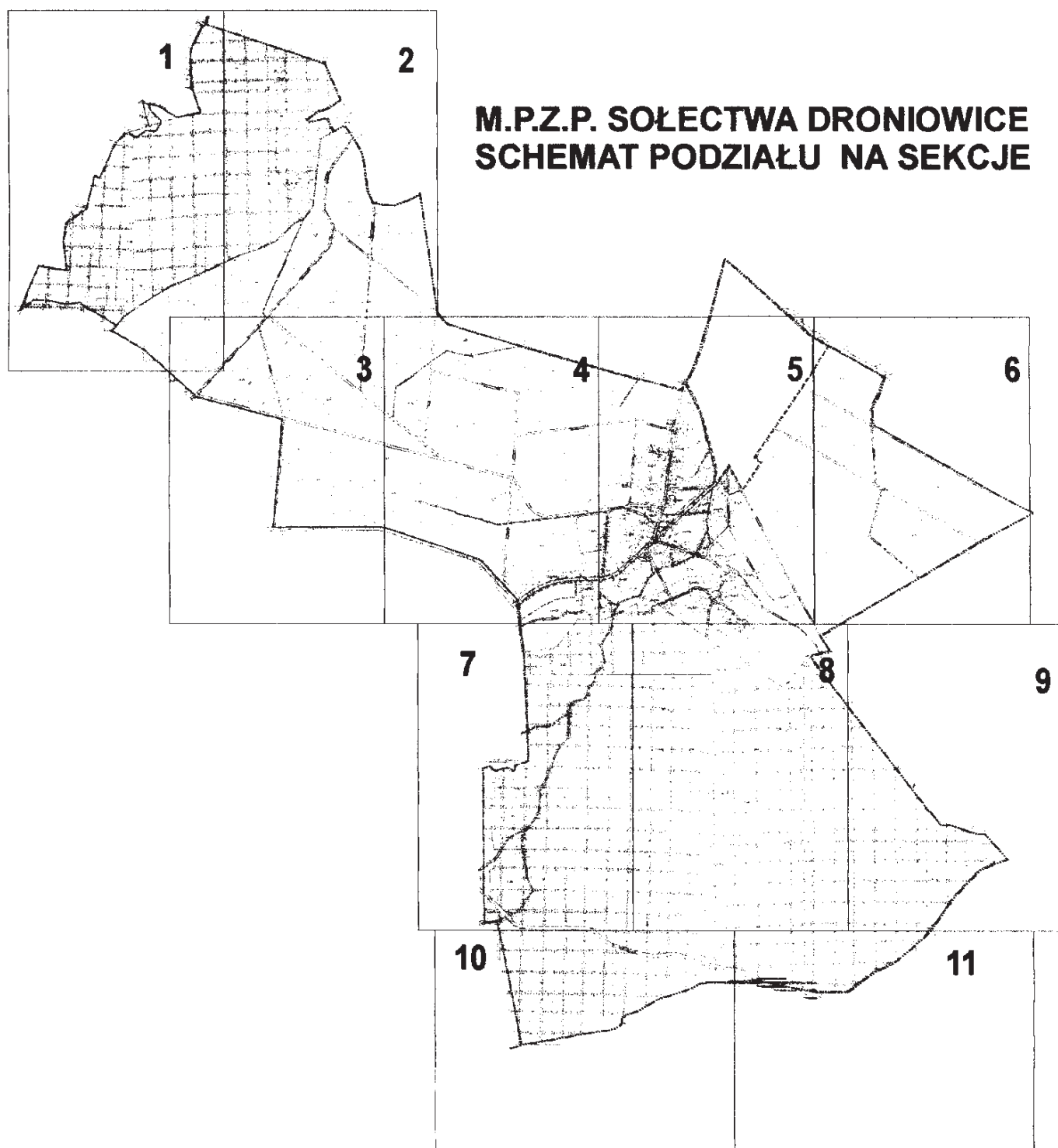
- Kابلowa sieć energetyczna średniego napięcia
- Stacje transformatorowe ŚN/NN
- Napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną

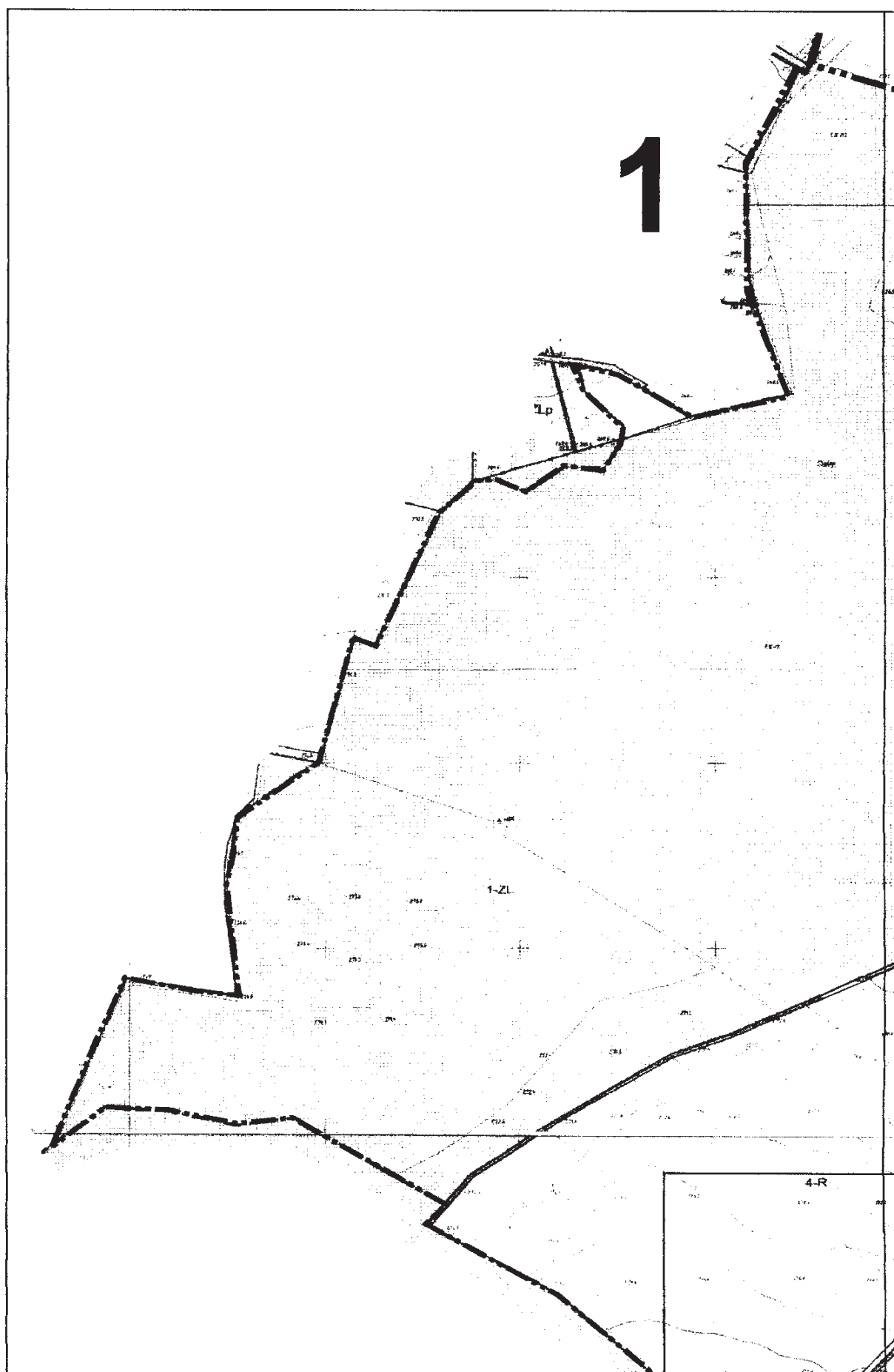
UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

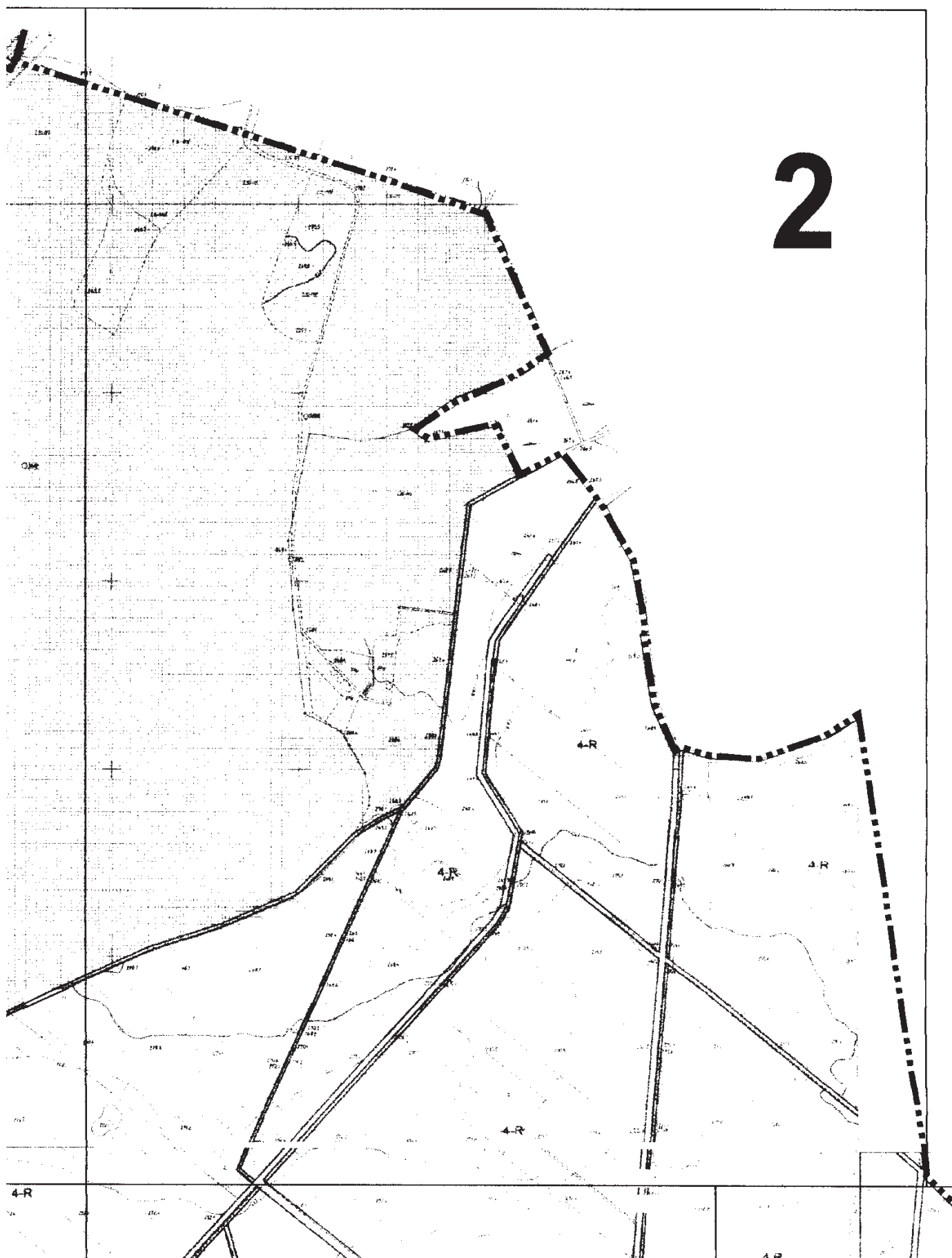
-  - Granica strefy obserwacji archeologicznej "OW"
-  - Granica strefy ścisłej ochrony archeologicznej "W"
-  - Granica strefy częściowej ochrony konserwatorskiej "B"
-  - Granica strefy ochrony komponowanego krajobrazu otwartego "K-1"
-  - Granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego "K-2" do "K-10"
-  - Obiekty wpisane do rejestru zabytków
-  - Obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy zapisu w planie
-  - Krzyże i kaplice objęte ochroną konserwatorską na mocy zapisu w planie
-  - Obiekty przyrody objęte ochroną na mocy zapisu w planie

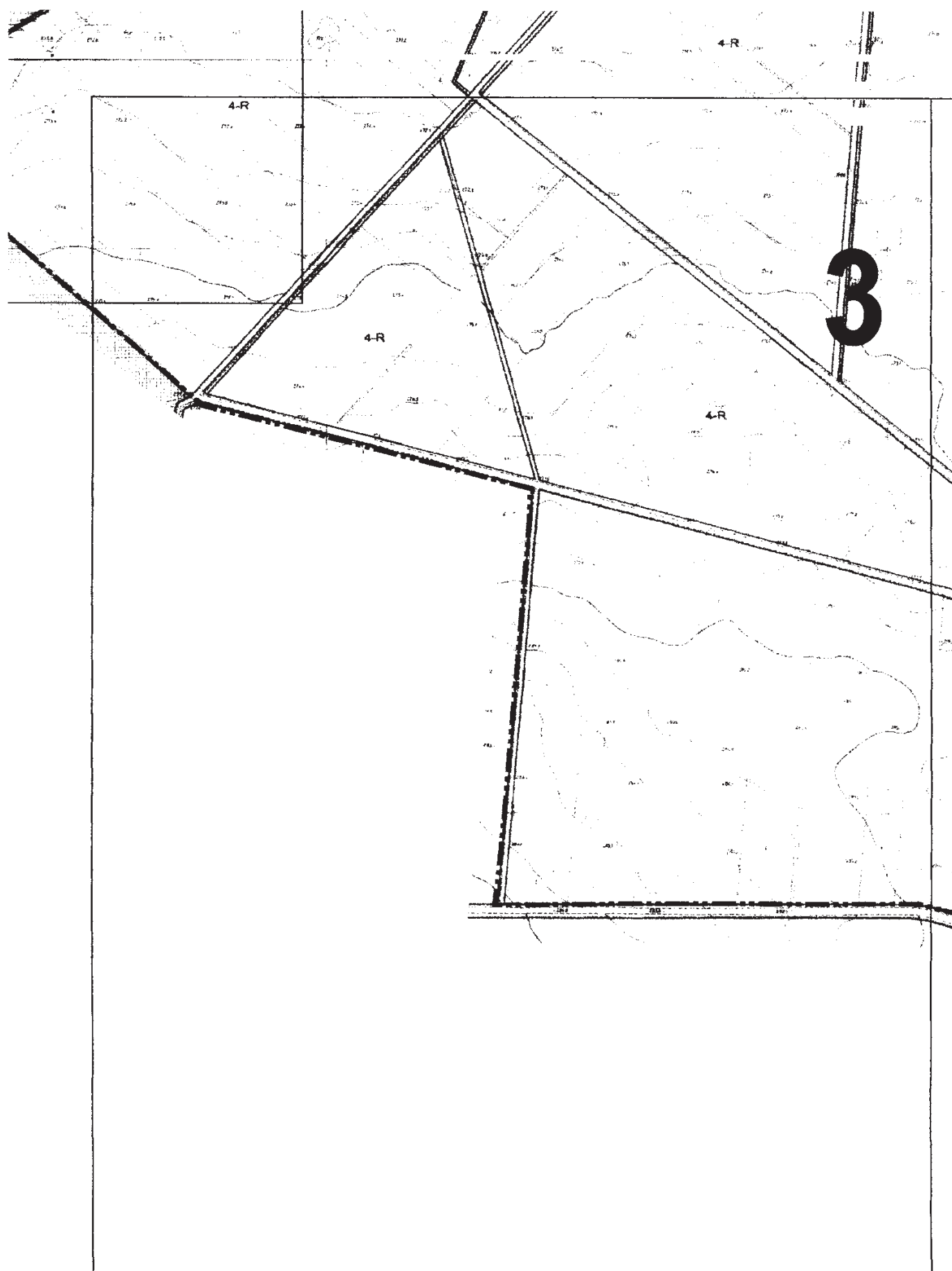
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jerzy Pietrek

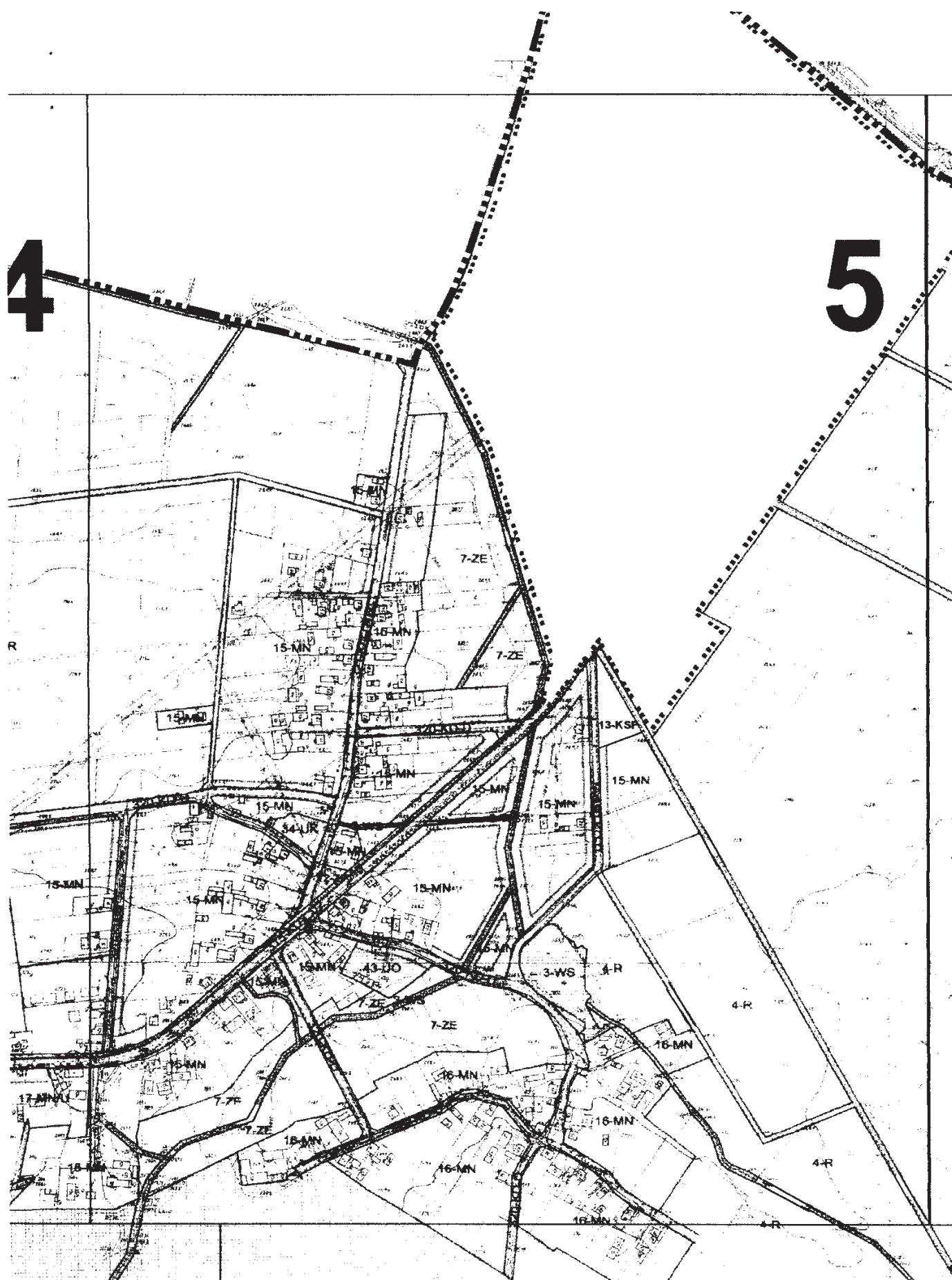


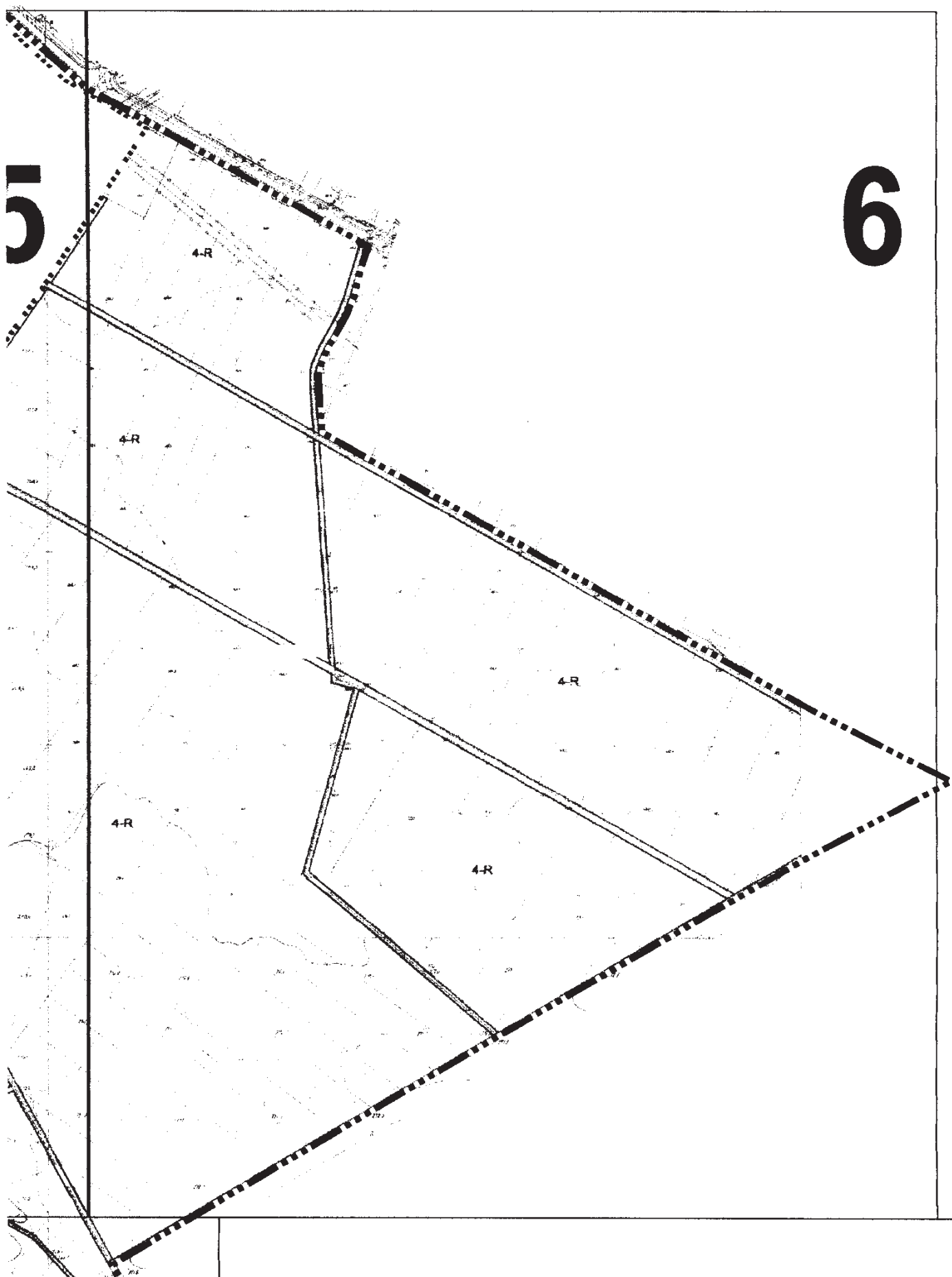




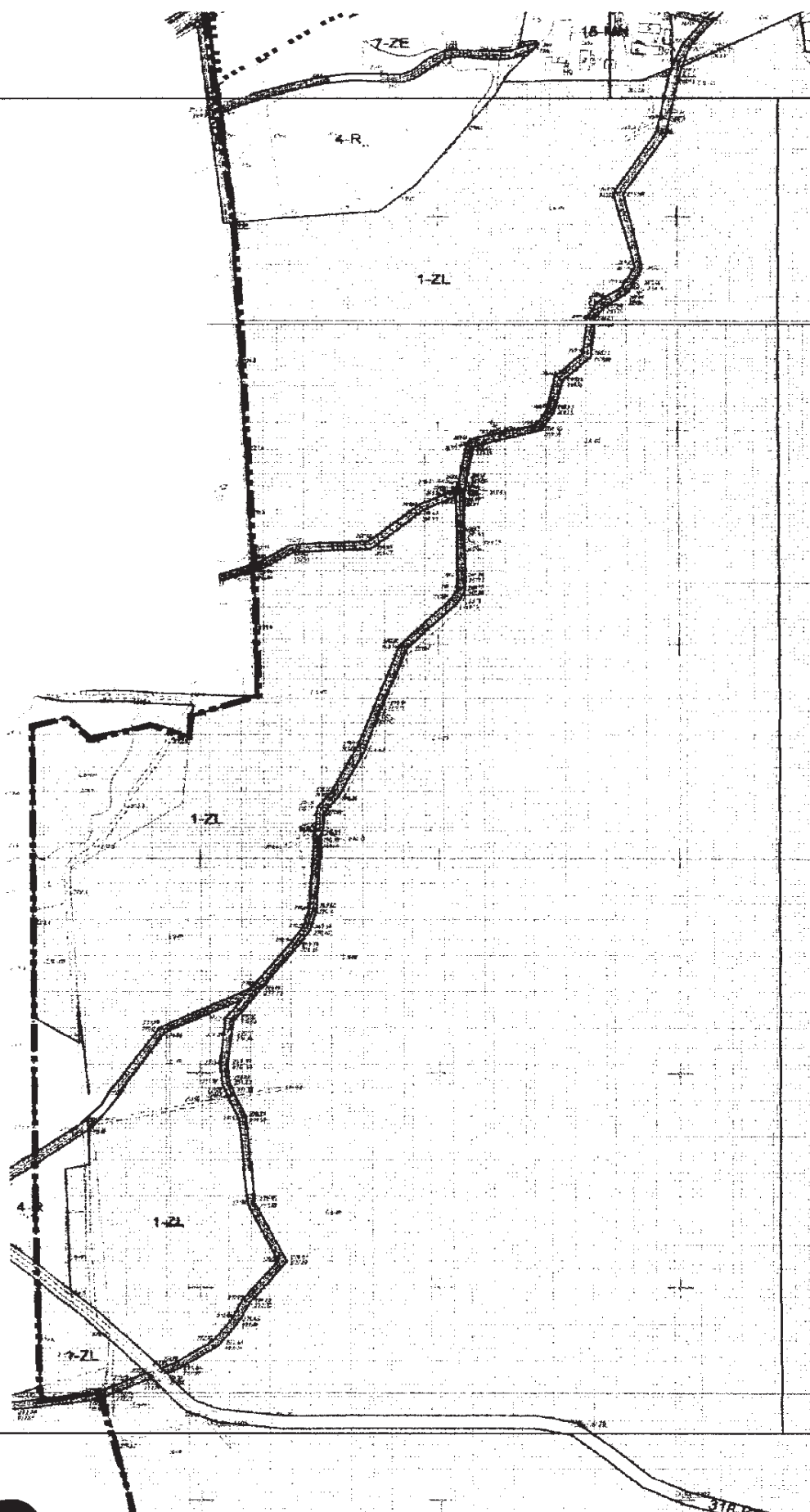


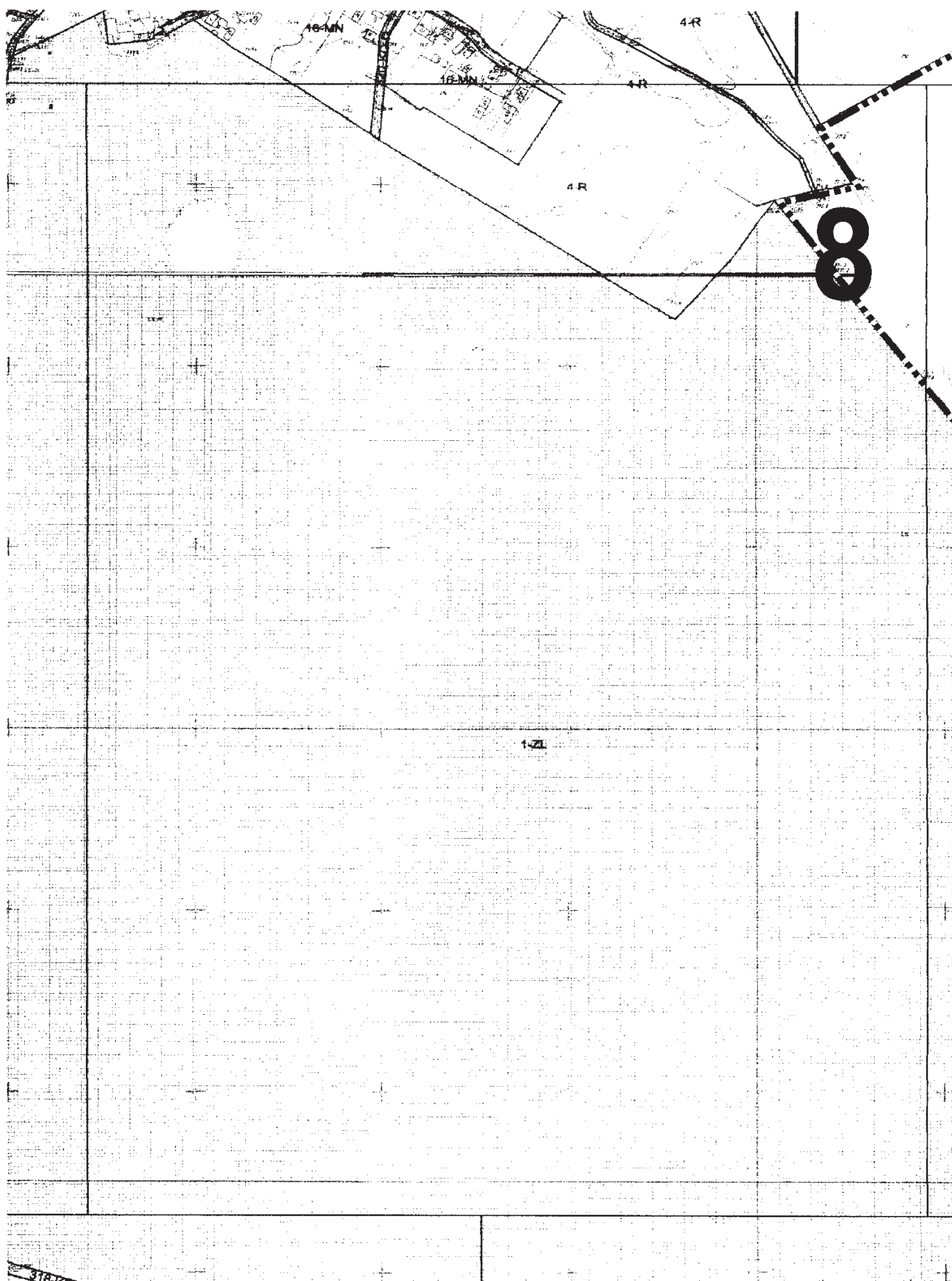


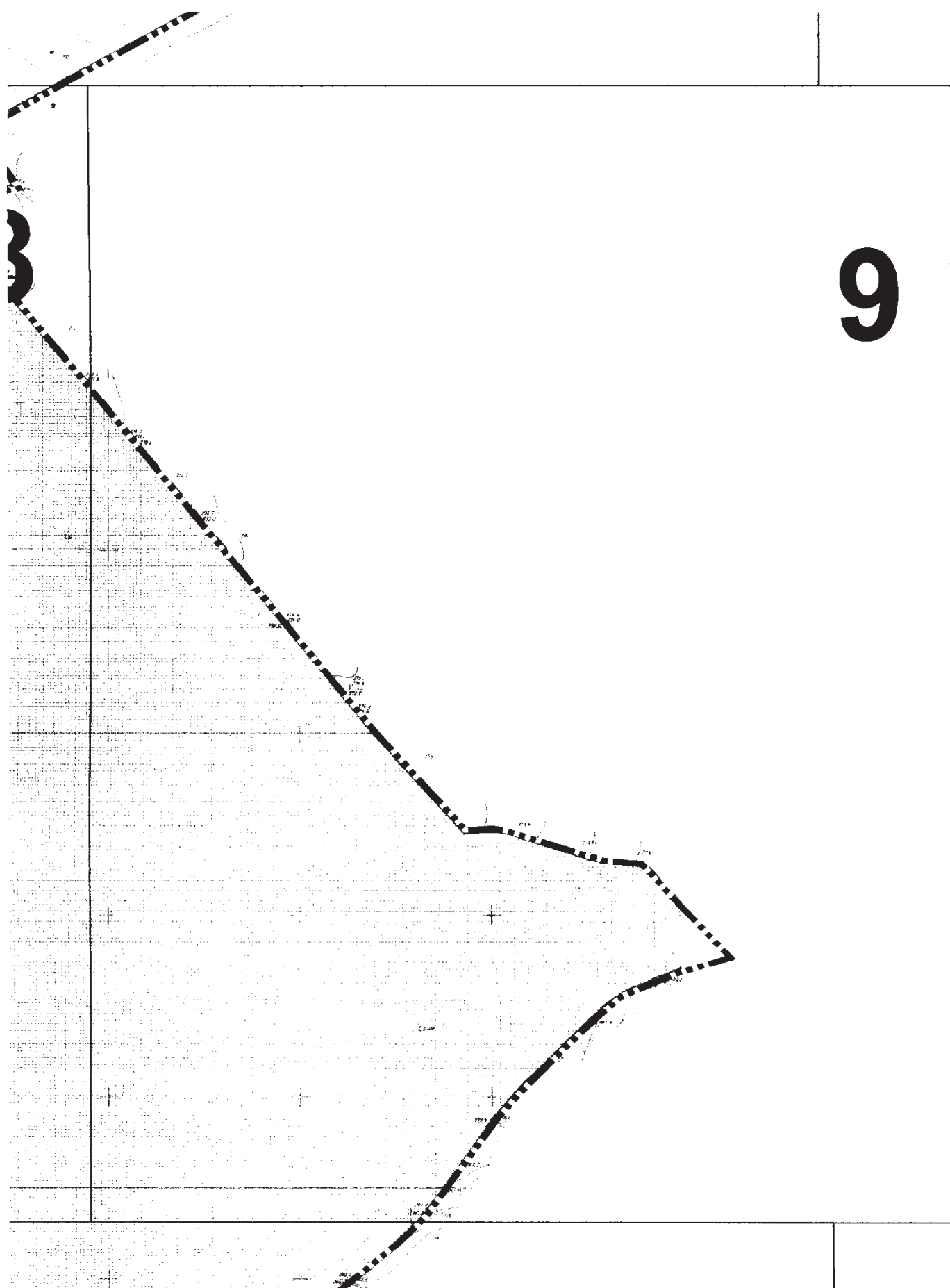


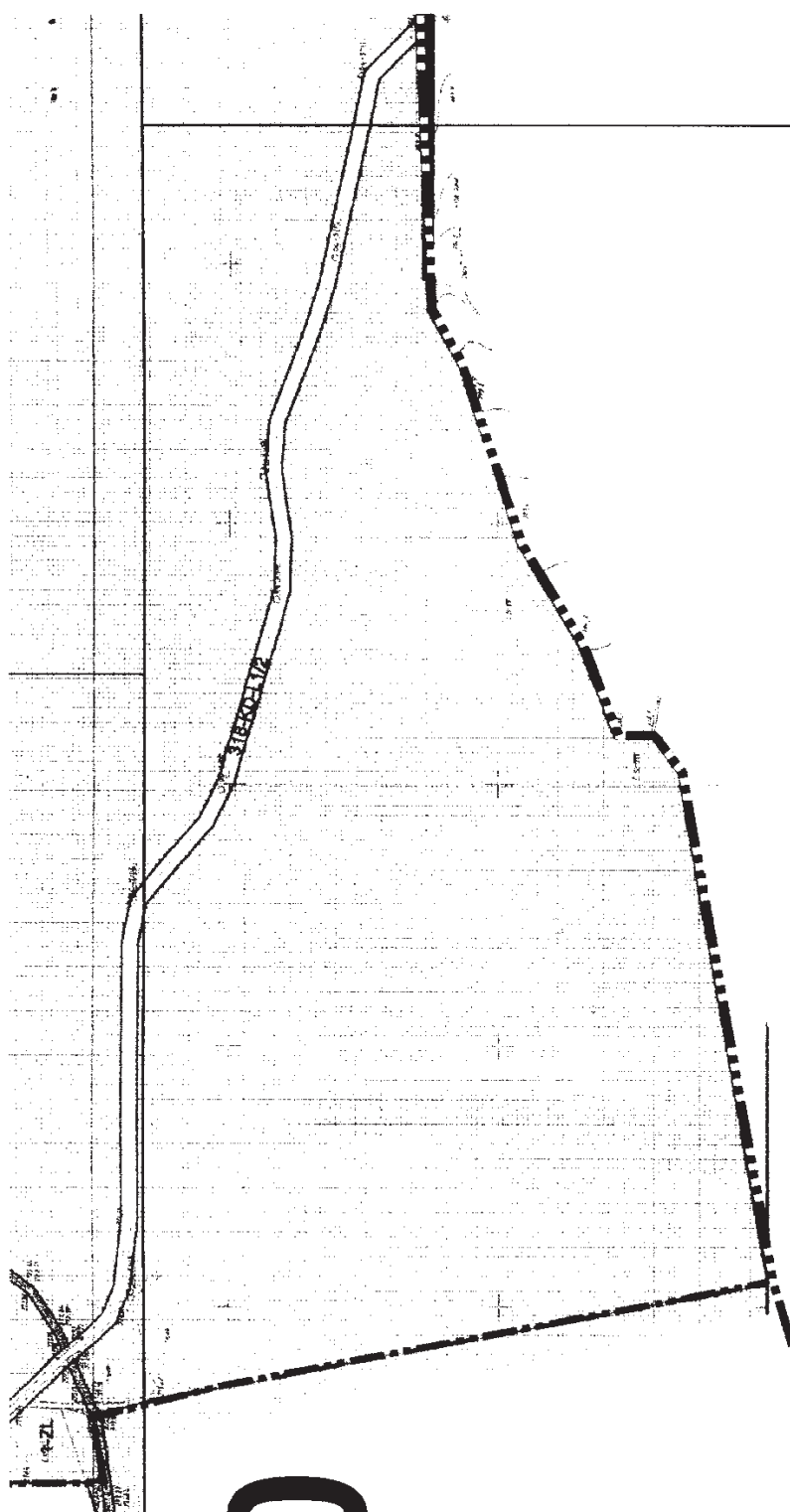


7

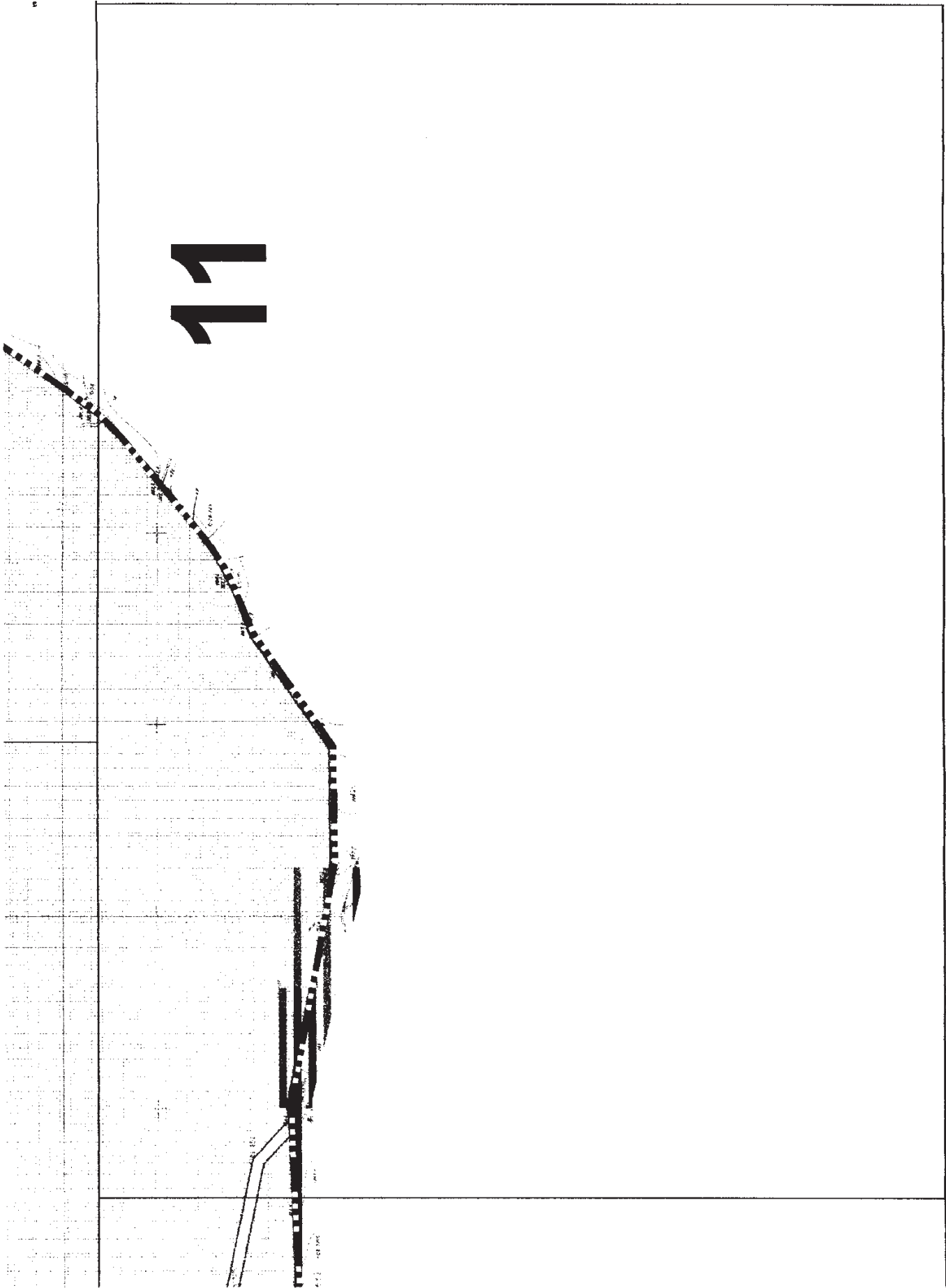








10



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 305/XL/2006
Rady Gminy Kochanowice
z dnia 30 czerwca 2006 r.**

**Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy, oraz zasadach
ich finansowania**

Do zadań własnych gminy należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z planu.

1. Ulice, kanalizacja sanitarna i wodociąg w terenach nowej zabudowy mieszkaniowej, oraz niewielkie uzupełnienia w pozostałych terenach.

O pozostałych przedsięwzięciach z zakresu uzbrojenia zdecydowano wcześniej – niezależnie od ustaleń planu.

Kolejność realizacji: zgodnie z odrębnym programem zgodnym z kolejnością udostępniania terenów budowlanych.

Źródła finansowania, w kolejności:

- budżet gminy
- wpłaty mieszkańców
- kredyt z funduszy celowych
- fundusze celowe i strukturalne krajowe i Unii Europejskiej.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Jerzy Pietrek

3232

**UCHWAŁA NR 306/XL/2006
Rady Gminy Kochanowice**

z dnia 30 czerwca 2006 r.

w sprawie: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Harbułtowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 14 ust. 8; art. 15; art. 20 ust. 1; art. 36; ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 267/XXXIV/2002 Rady Gminy Kochanowice z 8 października 2002 r., z późniejszymi zmianami, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

Rada Gminy Kochanowice
uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Harbułtowice, zwany dalej planem**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Harbułtowice, obejmujący obszar sołectwa w granicach określonych na załączniku graficznym

§ 2

1. Rysunek planu – załącznik nr 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu opracowany w skali 1 : 2000, na mapach zasadniczych i obowiązuje zgodnie z objaśnieniami i oznaczeniami graficznymi w granicach objętych planem i w zakresie określonym uchwałą.
3. Elementy rysunku będące ustaleniami planu to:
 - 1) Skala rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej
 - 2) Granice obszaru objętego planem i granice obszarów wyłączonych z planu
 - 3) Granice stref ochronnych
 - 4) Granice terenów chronionych
 - 5) Obiekty objęte ochroną
 - 6) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 7) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.
 - 8) Linie zabudowy.
 - 9) Projektowane przebiegi infrastruktury technicznej.
 - 10) Zalecane linie podziału na działki budowlane.

§ 3

1. Treść podkładów mapowych oraz istniejące przebiegi infrastruktury technicznej nie są przedmiotem rysunku planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.
2. Podziały ewidencyjne (stan na rok 2003) nie są treścią mapy lecz stanowią materiał pomocniczy i informacyjny dla rysunku planu.

§ 4

Celem wiodącym ustaleń zawartych w uchwale jest określenie zakresu i sposobu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w granicach określonych planem.

§ 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kochanowicach wraz z wymienionymi w § 2 załącznikami o ile z treści przypisu nie wynika inaczej,
2. **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej.
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapach zasadniczych w skali 1 : 2000.
4. **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).
5. **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem.
6. oznaczeniach {nr-.../...} – należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający numer i przeznaczenie terenu, odpowiednio: {nr} – oznaczenie cyfrowe terenu, {.../} – przeznaczenie podstawowe terenu, {...} – uzupełniające przeznaczenie terenu.
7. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie dominujący sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
8. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, których celem jest wzbogacenie lub usprawnienie funkcjonowania jednostki planu, albo stanowią element, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym.
9. **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa i uzupełniająca, dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie, w określonym horyzoncie czasowym.
10. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce, wrysowaną na rysunku planu lub określoną w części tekstowej planu.
11. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez

to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, ganków, schodów i werand wystających poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1.5m. i jednocześnie długość elementu wystającego (mierzona równoległe do elewacji) nie może przekroczyć 35% długości elewacji frontowej.

12. **maksymalnej/minimalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
13. **maksymalnym/minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą/najmniejszą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki.
14. **maksymalnej/minimalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą/najmniejszą wartość procentową powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na obszarze nieruchomości do całkowitej powierzchni tej nieruchomości.
15. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nieutwardzoną i niezabudowaną powierzchnię pokrytą roślinnością trwałą lub wodą na gruncie rodzimym, przy czym dopuszcza się, że nie więcej niż 15% powierzchni pokrytych roślinnością może być na podłożu sztucznym nad podziemnymi kondygnacjami budynków.
16. **minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości do całkowitej powierzchni tej nieruchomości.
17. **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych i uzupełniających lub towarzyszącą zielenią urządzoną.
18. **strefie wolnej od zabudowy przy drodze** – należy przez to rozumieć obszar wolny od zabudowy liczony od krawędzi jezdni określony zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 6

1. W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania

tych ustaleń:

- 1) „zakaz” lub „nakaz” a także „wymagane” wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości,
- 2) „wskazane” wyraża celowość przestrzegania ustalenia np. ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych.
- 3) „dopuszcza się” wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dla terenów zieleni i wód ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

1-ZL – tereny lasów.

- 1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – lasy, zadrzewienia śródpolne.
- 2) Nakaz ochrony istniejących drzewostanów, wymianę zniszczonych i uzupełnienia.
- 3) Zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługą terenów leśnych.
- 4) Dla części jednostki zawierającej się w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, w strefach ochrony komponowanego krajobrazu otwartego „K-1” i „K-9” oraz w strefach ochrony krajobrazu kulturowego „K-2” – „K-8” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 7 i 9
- 5) Dla części jednostki zawierającej się w strefie ścisłej ochrony archeologicznej „W” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 8

2-ZLp – tereny przeznaczone do zalesienia.

- 1) Zakaz wprowadzania zabudowy.
- 2) Zakaz wprowadzania gatunków obcych dla tych terenów.
- 3) Na tych terenach dopuszcza się realizację lokalnych przebiegów infrastruktury technicznej i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3-WS – tereny powierzchniowych wód otwartych.

- 1) Zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych
- 2) Nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania.
- 3) Realizacja infrastruktury technicznej wyłącznie pod warunkiem zapewnienia niezakłóconego przepływu cieków.
- 4) Zakaz prowadzenia działań zakłócających funkcjonowanie cieku czy zbiornika na dłuższy okres.
- 5) Dla części jednostki zawierającej się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie : patrz § 9 ust. 10

4-R – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, grunty orne, sady).

- 1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.
- 2) Zakaz prowadzenia produkcji rolnej uciążliwej dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej
- 3) Dopuszcza się realizację i odtwarzanie stawów.
- 4) Nakaz utrzymania rowów melioracyjnych w dobrym stanie technicznym.
- 5) Wskazane zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.
- 6) Wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej w obrębie ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne.
- 7) Zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.
- 8) Dopuszcza się realizację lokalnych przebiegów infrastruktury technicznej i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) na obszarach przylegających do dróg publicznych dopuszcza się wydzielenie terenów na cele związane z modernizacją dróg, w rozmiarach nie powodujących konieczności uzyskiwania zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych.
- 10) Dopuszcza się realizację i modernizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – wyłącznie w obrębie własności stanowiącej zwarty obszar o powierzchni nie mniejszej niż 2,0ha – przy zachowaniu następujących warunków
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych 8m. (parter + użytkowe poddasze)
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla istniejących obiektów mieszkalnych 10m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie obiektów
 - d) należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 35-45°.
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni poniżej

- 60m² wynosi 6m a kąt nachylenia połaci dachowych 35-45°
- f) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni powyżej 60m² wynosi 8m a kąt nachylenia połaci dachowych 15-45°
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów w obrębie nieruchomości nie może przekroczyć 1000m²
- h) Dopuszcza się realizację obiektów szklarniowych.
- 11) Dla części jednostki zawierającej się w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 9
- 12) Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków (obiekty oznaczone na rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 5
- 13) dla wskazanych lokalizacji stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie własności o powierzchni nie mniejszej niż 5x5m z dojazdem od strony drogi publicznej dla realizacji stacji i zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od środka wskazanego terenu.

7-ZE – tereny zieleni ekologicznej.

- 1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów - ekotony wzdłuż potoków i cieków wodnych, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.
 - 2) zakaz wprowadzania zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych.
 - 3) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie tych terenów.
 - 4) Dopuszcza się realizację i odtwarzanie stawów.
 - 5) wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej rodzimymi gatunkami drzew.
 - 6) zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.
 - 7) dopuszcza się realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji zgodnej z obowiązującymi przepisami.
- 2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:**
- 1) Zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w zapisach szczegółowych w ust. 3.
 - 2) Użytkowanie terenów, na których została dopuszczona realizacja nowych obiektów lub zmiany zagospodarowania i sposobu użytkowania terenów zainwestowanych, nie może naruszać:
 - a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c) wymagań ochrony środowiska,
 - d) wymagań ochrony konserwatorskiej.

- e) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią,
 - f) wymagań określonych w odrębnych przepisach związanych z ochroną gruntów rolnych,
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu.
 - 4) Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację; w sąsiedztwie obiektów zabytkowych obowiązuje uzgodnienie ich formy i gabarytów z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
 - 5) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, obiekty gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zieleni urządzoną, chyba że w treści zapisów szczegółowych określono inaczej lub obiekt czy urządzenia nie spełniają norm określonych w odrębnych przepisach.
 - 6) Wymaga się wyposażenia obiektów usługowych w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 6
 - 7) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicy działki lub przy granicy działki w odległości mniejszej niż wynika to z ustawy „prawo budowlane” i odpowiednich rozporządzeń.
 - 8) Dla nowoprojektowanej zabudowy wymaga się zapewnienia obsługi w zakresie: energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków (dla zabudowy gdzie doprowadzenie sieci kanalizacyjnej jest nieekonomiczne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, lub bezodpływowe zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków)
 - 9) Dopuszcza się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 11m wyłącznie w przypadku nadbudowy wiążącej się ze zmianą dachu płaskiego na wielospadowy o kącie nachylenia co najmniej 35°.
 - 10) Dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przestrzeganie wyznaczonych linii zabudowy od strony dróg. Zapis ten jest nadrzędny w stosunku do zapisów szczegółowych.

- 11) Dopuszcza się ze względów ekonomicznych lub technicznych realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji o znaczeniu lokalnym zgodnie z obowiązującymi przepisami i tylko w niezbędnym zakresie.
 - 12) Zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków mieszkalnych, letniskowych i towarzyszącej im zabudowy: blachy płaskiej, trapezowej i falistej jak również listew plastikowych typu siding.
 - 13) Nakaz stosowania na pokrycie dachu obiektów mieszkalnych, letniskowych i towarzyszącej im zabudowy wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu. (nie dotyczy remontów dachów płaskich)
 - 14) W obrębie terenu objętego planem dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych obowiązują dachy symetryczne, sytuowane kalenicowo w stosunku do przyległych dróg.
 - 15) W obrębie terenu objętego planem dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych.
 - 16) W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych obiektów usługowych ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych
 - 17) Powyższe dopuszczenia są obowiązujące, chyba że w zapisach szczegółowych zapisano inaczej.
 - 18) Pojęcie „usługi” którym operuje się w tekście planu obejmuje również drobne rzemiosło.
 - 19) Pojęcie dachy wielospadowe obejmuje również dachy dwuspadowe.
- 3. Dla terenów oznaczonych indywidualnymi numerami ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**
- 17-MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i usługowej.
- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
 - za) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę nieruchomości.
 - zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 800m².
 - zc) Dla nowoprojektowanej zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 2*600m².
 - zd) Zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej
 - ze) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna szerokość nieruchomości wynosi 20m.
 - zf) Dla nowoprojektowanej zabudowy bliźniaczej minimalna szerokość nieruchomości wynosi 2*12m.
 - zg) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.
 - zh) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
 - zi) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6m.
 - zj) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30-45°.
 - zk) Zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy.
 - zl) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3
 - b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w ramach nieruchomości.
 - za) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.
 - zb) Powierzchnia usługowa w obiektach budowywanych lub wolnostojących nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie własności i nie więcej niż 120m².
 - zc) Wysokość zabudowy wolnostojącej nie może przekraczać 6m.
 - zd) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.
 - c) Dopuszcza się realizację niezależnych obiektów usługowych:
 - za) Dopuszczalny udział terenów przeznaczonych dla zabudowy usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni obszaru jednostki planu.
 - zb) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych,
 - zc) Dla obiektów handlowych i gastronomicznych minimalna powierzchnia nieruchomości 300m²
 - zd) Dla zabudowy usługowej o funkcjach innych niż handlowa minimalna powierzchnia działki 800m²
 - ze) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.
 - zf) Powierzchnia usługowa pojedynczego obiektu nie może przekroczyć 300m².
 - zg) Dopuszcza się nie więcej jak jeden obiekt usługowy w ramach nieruchomości.
 - zh) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach nieruchomości.
 - zi) Dla obiektów o powierzchni przekraczającej 200m² powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia 15-45°.
 - zj) Wysokość zabudowy usługowej nie może przekraczać 8m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe.

zk) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

18-K – teren urządzeń kanalizacji sanitarnej.

- a) rezerwa terenu przeznaczona pod budowę niewielkiej oczyszczalni ścieków lub przepompowni.
- b) zakaz lokalizacji obiektów o przeznaczeniu innym niż bezpośrednio związane z obsługą sieci kanalizacyjnej

19-ML – tereny zabudowy letniskowej.

- a) Przeznaczenie podstawowe to zabudowa letniskowa.
- b) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 300m².
- c) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni nieruchomości.
- d) W obrębie nieruchomości dopuszcza się nie więcej jak dwa obiekty kubaturowe o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m²
- e) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m.
- f) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30-45°.
- g) Zakaz przekraczania wskazanych linii zabudowy.

20-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami.

- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
 - za) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 800m².
 - zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna szerokość nieruchomości wynosi 18m.
 - zc) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35% powierzchni nieruchomości.
 - zd) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
 - ze) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 7m.
 - zf) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30-45°.
 - zg) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg przyległych, dla kolejnych linii zabudowy z dojazdem poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub prawo przejazdu.
 - zh) Zakaz przekraczania wskazanych linii zabudowy.
 - zi) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3
- b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w ramach nieruchomości.
 - za) Uciążliwość związana z działalnością prowa-

dzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę nieruchomości.

zb) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.

zc) Powierzchnia usługowa w obiektach dobudowywanych lub wolnostojących nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie własności i nie więcej niż 100m².

zd) Wysokość zabudowy wolnostojącej nie może przekraczać 7m.

ze) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

22-MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i usługowej.

- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
 - za) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę nieruchomości.
 - zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 800m².
 - zc) Dla nowoprojektowanej zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 2*600m².
 - zd) Zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej
 - ze) Dla nowoprojektowanej zabudowy wolnostojącej minimalna szerokość nieruchomości wynosi 20m.
 - zf) Dla nowoprojektowanej zabudowy bliźniaczej minimalna szerokość nieruchomości wynosi 2*12m.
 - zg) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.
 - zh) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
 - zi) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6m.
 - zj) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30-45°.
 - zk) Zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy.
 - zl) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3
- b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w ramach nieruchomości.
 - za) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.
 - zb) Powierzchnia usługowa w obiektach dobudowywanych lub wolnostojących nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie

własności i nie więcej niż 120m².

zc) Wysokość zabudowy wolnostojącej nie może przekraczać 6m.

zd) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

c) Dopuszcza się realizację niezależnych obiektów usługowych:

za) Dopuszczalny udział terenów przeznaczonych dla zabudowy usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni obszaru jednostki planu.

zb) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych,

zc) Dla obiektów handlowych i gastronomicznych minimalna powierzchnia nieruchomości 300m²

zd) Dla zabudowy usługowej o funkcjach innych niż handlowa minimalna powierzchnia działki 800m²

ze) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

zf) Powierzchnia usługowa pojedynczego obiektu nie może przekroczyć 300m².

zg) Dopuszcza się nie więcej jak jeden obiekt usługowy w ramach nieruchomości.

zh) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach nieruchomości.

zi) Dla obiektów o powierzchni przekraczającej 200m² powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia 15-45°.

zj) Wysokość zabudowy usługowej nie może przekraczać 8m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe.

zk) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

23-P/RU – teren przemysłu, rzemiosła i usług z dopuszczeniem produkcji rolnej.

a) Przeznaczenie terenu stanowią przemysł, rzemiosło i usługi z wyjątkiem takich rodzajów, które mogą prowadzić do znaczącego pogorszenia stanu środowiska naturalnego.

b) Dopuszcza się zagospodarowanie związane z produkcją rolną, z wyjątkiem produkcji zwierzęcej.

c) dopuszcza się sytuowanie składowisk.

d) całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.

e) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

f) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe. Dopuszcza się przekroczenie 9m wyłącznie ze względów technologicznych.

g) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie

mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

h) zgodnie z przepisami o ochronie środowiska należy wyeliminować szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza jednostką planu.

i) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę jednostki.

j) potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

k) Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci. Dotyczy to również wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, placów przemysłowych, składowych, transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni.

l) Zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy.

24-US – tereny sportu i rekreacji.

a) głównym przeznaczeniem terenu są usługi sportu – boisko sportowe i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

b) dopuszczalne wprowadzanie elementów małej architektury (budynki obsługi związane bezpośrednio z funkcją terenu, ławeczki, place zabaw i gier itp.)

c) Dopuszcza się nie więcej niż jeden obiekt kubaturowy w obrębie jednostki planu, maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 120m², maksymalna wysokość obiektu dwie kondygnacje i nie więcej niż 9m, dach wielospadowy o nachyleniu 30-45°.

d) minimum 70% powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

e) teren należy wyposażyć w kosze.

f) potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

g) Zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy.

h) usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3

i) w przypadku modernizacji teren należy wyposażyć co najmniej w przyłączy wody i kanalizacji.

25-RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym-hodowlanym.

a) podstawowa funkcja to teren produkcji rolnej-zwierzęcej.

b) uciążliwość związaną z działalnością prowadzoną na tym terenie należy ograniczać poprzez wprowadzanie nowoczesnych technologii.

c) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m.

e) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

- f) zgodnie z przepisami o ochronie środowiska należy wyeliminować szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza jednostką planu.
- g) Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci. Dotyczy to również wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, placów przemysłowych, składowych, transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni.
- h) Zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy.
- i) potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach nieruchomości.

26-RM – teren zabudowy zagrodowej.

- a) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.
- b) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
- c) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6m.
- d) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30-45°.
- e) Zakaz przekraczania wskazanych linii zabudowy.

35-U/US – tereny usług publicznych, sportu i rekreacji

- a) głównym przeznaczeniem terenu są usługi publiczne takie jak usługi zdrowia, oświaty, kultury oraz obiekty straży pożarnej. Dopuszcza się funkcje i obiekty sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- b) dopuszcza się funkcje mieszkalne w obrębie obiektów usługowych w ilości nie większej niż 50% powierzchni użytkowych (usługowych i mieszkalnych)
- c) wskazana rekultywacja terenu i zabezpieczenie skarp przed występowaniem osuwisk.
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m i dwóch kondygnacji,
- e) minimum 50% nieruchomości winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- f) potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.
- g) zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy,
- h) usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3

§ 8

**Zasady ochrony środowiska, przyrody
i krajobrazu kulturowego**

1. Wprowadza się bezwzględny zakaz prowadzenia

działalności uciążliwej dla środowiska i sąsiednich terenów.

2. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów, urządzeń i instalacji nie może powodować szkodliwych i ponadnormatywnych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska.
3. Dla obiektów przemysłowych i usługowych na całym terenie opracowania ustala się nakaz ujmowania całości ścieków deszczowych z terenów o trwałej nawierzchni i oczyszczania ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących norm,
4. Ustanawia się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu jako 3-WS w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy oraz wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 15m od górnej krawędzi skarpy cieku, chyba że wskazano inaczej linię zabudowy.
5. W związku z występowaniem w części południowej Gminy głównego zbiornika wód podziemnych nr 327 i poziomów wodonośnych wprowadza się obowiązek:
 - 1) stosowania szczelnych zbiorników nawozów naturalnych z zabezpieczeniem przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.
 - 2) na terenach nie skanalizowanych nakaz stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych, opróżnianych do oczyszczalni ścieków, zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodno prawnego,
6. Położenie w granicach opracowania parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” utworzonego rozporządzeniem nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998 roku, będącego częścią krajowej sieci ekologicznej „EKONET-POLSKA” wymaga zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący skutki negatywnego oddziaływania nowego zainwestowania na środowisko. Granice Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” i jego otuliny na obszarze gminy Kochanowice zostały pokazane na rysunku planu. Na terenie parku krajobrazowego i jego otuliny obowiązują:
 - 1) Zakaz lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Zakaz lokalizowania w obrębie parku krajobrazowego nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- 3) Na terenie parku krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.
- 4) Zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów podmokłych.
- 5) Zakaz prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową.
- 6) Zakaz umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków, nie związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa, poza terenami zabudowy.
- 7) Zakaz zakładania na obszarach leśnych upraw plantacyjnych drzew szybko rosnących oraz wprowadzania do lasów śródpolnych zadrzewień obcych, nierodzimych gatunków drzew i krzewów
- 8) Zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.
- 9) Zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Dopuszcza się wyłącznie wymianę lub przebudowę drzewo- stanu.
- 10) Zakaz wydobywania skał, minerałów, torfu oraz

niszczenia gleby z dopuszczeniem wydobywania w granicach jednostek oznaczonych jako 149-PG, 171-R...PG, wyłącznie na podstawie obowiązujących koncesji.

- 11) Na terenie otuliny parku krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.
- 12) Na terenie parku i otuliny parku krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą decyzji wydawanych przez organy samorządowe w sprawie usuwania drzew i krzewów.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty znajdujące się w zaktualizowanej ewidencji organu właściwego w sprawach ochrony zabytków (Obiekty wymienione w tabeli zostały oznaczone na rysunku planu).

Nr obiektu na rys. planu	miejscowość	lokalizacja	ulica, nr	typ
30	Harbułtowice	20-MN		Zabudowania pofolwarczne

2. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w odniesieniu do obiektów wymienionych w tabeli w ust. 1 i ich otoczenia:
 - 1) Nakaz utrzymania dóbr kultury w ich tradycyjnej formie budowlanej.
 - 2) Wszelka działalność inwestycyjna i remonty w obrębie obiektów wymagają opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków
 - 3) W wypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju – w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
 - 4) W odniesieniu do obiektów przewidzianych do rozbiórek lub wyburzenia ze względu na stan techniczny należy przed likwidacją zdokumentować je archiwalnie wykonując dokumentację inwentaryzacyjno-pomiarową oraz fotograficzną po wcześniejszej opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków
3. Ogólne postulaty konserwatorskie w zakresie kształtowania krajobrazu na terenie całej Gminy.
 - 1) Uporządkowanie zieleni w obrębie ciągów komunikacyjnych oraz parków

- 2) Wskazane stosowanie do zadrzewień na terenie całej Gminy gatunków i odmian tradycyjnych
- 3) Wskazana sukcesywna likwidacja nasadzeń topolowych.
- 4) Wskazane przysyłanie zwartymi nasadzeniami obiektów dysharmonizujących w krajobrazie nie wymienionych w opisie stref konserwatorskich.

§ 10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Zasady lokalizacji nośników reklamowych.
 - 1) Nie dopuszcza się lokalizowania masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych w jednostkach planu wymienionych w § 7 ust. 1
 - 2) W obrębie terenów zabudowy wymienionych w § 7 ust. 3 dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację.
 - 3) Maksymalna wysokość konstrukcji dla ustawiania

nia stałych elementów reklamowych nie może przekroczyć 5m.

- 4) Zakaz lokalizacji elementów reklamowych w obrębie obiektów lub przesłaniających obiekty objęte ochroną konserwatorską wymienionych w § 9 ust. 1
- 5) Dopuszcza się lokalizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych w obrębie terenów komunikacji wymienionych w § 14 ust. 3 wyłącznie za zgodą odpowiedniego zarządcy drogi.
2. Zasady lokalizacji obiektów tymczasowych
 - 1) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z gospodarką leśną w jednostce planu oznaczonej jako 1-ZL
 - 2) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych w strefach ochrony krajobrazu wymienionych w § 9 ust. 7 w granicach określonych na rysunku planu.
 - 3) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych przesłaniających obiekty zabytkowe wymienione w § 9 i wskazane na rysunku planu.
 - 4) W obszarze objętym planem z wyjątkiem obszarów wymienionych w pkt 1-3 dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.
3. W obrębie terenów zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (zgodnie z definicją ustawy „Prawo budowlane”).
4. Wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc składowania odpadów – śmietników nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie.
5. Wszelkie inwestycje, w granicach planu należy realizować w taki sposób, aby eliminować bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Szczegółowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w zapisach § 7 ust. 2 i ust. 3.

§ 11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W obszarze planu brak terenów górniczych
2. W obszarze planu brak terenów narażonych na osunięcia mas ziemnych.
3. W obszarze planu brak terenów narażonych na zalanie falą powodziową.

§ 12

**Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. W planie określa się minimalną powierzchnię nieruchomości dla zabudowy: ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni zawarto w zapisach szczegółowych w § 7 ust. 2 dla każdej jednostki planu niezależnie o ile taki wymóg był niezbędny
2. W planie określa się minimalną szerokość nieruchomości dla zabudowy: ustalenia szczegółowe w § 7 ust. 2
3. Przy podziałach terenu na działki budowlane należy zachować warunek zapewnienia dojazdu z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne do wszystkich wydzielanych działek.
4. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane w zapisach szczegółowych w § 7 ust. 2, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.
5. Dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. W przypadku nowych podziałów gruntów linie podziału należy prowadzić w miarę możliwości prostopadle (dopuszcza się odchyłkę $\pm 5^\circ$) do obsługujących dróg. Dopuszcza się odstępstwo w przypadku uzasadnionym stanem istniejącym

§ 13

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obowiązuje nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i cieków, oczyszczenia ich, pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie wody.
2. Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach zieleni i wód w jednostkach planu oznaczonych jako:
 - 1) ZL, ZLp: z wyjątkiem obiektów i urządzeń obsługi terenów leśnych
 - 2) WS, ZE: z wyjątkiem obiektów i urządzeń hydrotechnicznych
 - 3) R: z wyjątkiem zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w zapisach szczegółowych
3. Wprowadza się całkowity zakaz zabudowy na terenach komunikacji w jednostkach planu wymie-

nionych § 14 ust. 3 z wyjątkiem budowli drogowych oraz obiektów i urządzeń obsługi ruchu.

4. Wprowadza się zakaz sytuowania zabudowy w strefie technicznej napowietrznych linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia (zgodnie z § 14 ust. 4 pkt 5)

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujący układ komunikacyjny:

- 1) Ponadlokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi:
 - a) droga powiatowa relacji Sądów – Droniowice (jednostka oznaczona jako 315-KD-L1/2)
- 2) Podstawową lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi powiatowe:
 - a) droga powiatowa relacji Kochanowice – Droniowice, (jednostka oznaczona jako 314-KD-L1/2)
- 3) Uzupełniającą lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą publiczne drogi gminne oznaczone jako 318-KD-L1/2,
- 4) Dojazdową sieć komunikacji samochodowej tworzą pozostałe publiczne drogi gminne oznaczone jako 320-KD-D,

2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

- 1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
- 2) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem nie zmieniania obrysu obiektu.
- 3) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w odległości od jezdni mniejszej niż dopuszczalna pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy.
- 4) Wskazana sukcesywna likwidacja barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych
- 5) Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.
- 6) Wymaga się wyposażenia obiektów usługowych w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności ale nie mniejszej niż:

- a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość.
- b) Dla zabudowy letniskowej 1 miejsce postojowe na jedną nieruchomość.
- c) Dla zabudowy usługowej: 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe plus dodatkowo 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób;
- d) Dla zabudowy przemysłowej: 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, plus dodatkowo 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób;
- e) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy L i D za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zachowania wymagań bezpieczeństwa i płynności ruchu pojazdów i pieszych.

3. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

- 1) **314-KD-L1/2** – teren w liniach rozgraniczających drogi relacji Kochanowice - Droniowice
 - a) Droga klasy L.
 - b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 15m lub 16m zgodnie z rysunkiem planu.
 - c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3.0m każdy.
 - d) W terenie niezabudowanym chodnik nie wymagany.
 - e) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 2.0m lub obustronny o szerokości min. 1.5m
 - f) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 8m, poza zabudową nie mniej niż 20m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.
 - g) Na wskazanym na rysunku planu odcinku wymagane jest wydzielenie pasa o szerokości min. 2.0m w celu realizacji ścieżki rowerowej.
 - h) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.
- 2) **315-KD-L1/2** – teren w liniach rozgraniczających drogi relacji Sądów – Droniowice
 - a) Droga klasy L.
 - b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 16m.
 - c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3.0m każdy.
 - d) W terenie niezabudowanym chodnik jedno-

- stronny o szerokości min 1.5m
- e) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 2.0m lub obustronny o szerokości min. 1.5m
 - f) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 8m, poza zabudową nie mniej niż 20m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.
 - g) Na wskazanym na rysunku planu odcinku wymagane wydzielenie pasa o szerokości min. 2.0m w celu realizacji ścieżki rowerowej. W przypadku braku możliwości wydzielenia takiej ścieżki dopuszcza się wprowadzenie znaków poziomych i pionowych wyznaczających jej przebieg.
 - h) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.
- 3) **318-KD-L1/2** – teren w liniach rozgraniczających drogi gminnej.
- a) Droga klasy L.
 - b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 12m.
 - c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3.0m każdy.
 - d) W terenie niezabudowanym nie wymaga się chodników
 - e) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 2.0m lub obustronny o szerokości min. 1.5m
 - f) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 8m, poza zabudową nie mniej niż 15m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.
 - g) Na wskazanym na rysunku planu odcinku wymagane wydzielenie pasa o szerokości min. 2.0m w celu realizacji ścieżki rowerowej. W przypadku braku możliwości wydzielenia takiej ścieżki dopuszcza się wprowadzenie znaków poziomych i pionowych wyznaczających jej przebieg.
- 4) **320-KD-D** – teren w liniach rozgraniczających drogi gminnej.
- a) Ulica klasy D.
 - b) W obrębie fragmentu drogi gdzie wskazano przebieg ścieżki rowerowej wymaga się wprowadzenia znaków poziomych i pionowych, zgodnie z odpowiednimi przepisami, informujących o przebiegu ścieżki.
 - c) ustala się dla odcinków ulic w terenie zabudowanym:
 - za) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczególnymi rozwiązaniami technicznymi lub stanem istniejącym.

zb) Wymagana jezdnia o dwu pasach o szerokości min. 2*2.25m

zc) Wymagany chodnik jednostronny o szerokości min. 1.5m

zd) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m. W zabudowie zwartej dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości nie mniejszej niż 6m od krawędzi jezdni: tylko w przypadku braku możliwości odsunięcia zabudowy na zalecaną odległość i tylko za zgodą zarządcy drogi.

d) ustala się dla odcinków ulic w terenie niezabudowanym:

za) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0m.

zb) Wymagana jezdnia o jednym pasie ruchu o szerokości min. 3.00m

zc) Wymagane obustronne utwardzone pobocza o szerokości 0.75m każde.

zd) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, obsługującej przedmiotowy teren.
- 2) Zapewnia się możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.
- 3) Zabezpiecza się możliwość przeprowadzenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających drogi, ulice oraz inne jednostki planu.
- 4) Strefy techniczne, ochronne, sanitarne ograniczonego użytkowania wskazane na rysunku planu obowiązują do czasu likwidacji przyczyny wprowadzenia strefy.
- 5) Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w energię elektryczną w zakresie średnich napięć:
 - za) na terenie objętym planem energia elektryczna dostarczana jest z sieci średniego napięcia 15kV do stacji transformatorowych 15/0.4kV. Dla linii 15kV przyjmuje się poniższe wytyczne:
 - zb) Granica strefy ograniczonego użytkowania przebiega równolegle do linii energetycznej w odległości 8m od skrajnego przewodu.
 - zc) Wskazane pozostawienie strefy ograniczonego użytkowania wolnej od zabudo-

- wy i zadrzewień.
- zd) Zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie ograniczonego użytkowania.
- ze) Wymagane wydzielenie terenu o powierzchni 5x5m dla realizacji stacji transformatorowych w wyznaczonych miejscach na rysunku planu.
- zf) Zagospodarowanie terenów wokół stacji transformatorowych musi zapewniać całodobowy dojazd sprzętem ciężkim.
- zg) W przypadku inwestycji zlokalizowanych w strefie ograniczonego użytkowania należy projektować w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy i każdorazowo uzgodnić z dysponentem sieci.
- b) zaopatrzenia w energię elektryczną w zakresie niskich napięć:
- za) na terenie objętym planem energia elektryczna dostarczana jest odbiorcom z linii rozdzielczej 0.4kV. Dla linii 0.4kV przyjmuje się następujące wytyczne:
- zb) Nakaz pozostawienia strefy ograniczonego użytkowania wolnej od zabudowy i zadrzewień o szerokości 4m. (2m w każdą stronę od osi urządzeń).
- c) Ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- za) Wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.
- zb) Nowo projektowane odcinki linii kablowych należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.
- zc) W przypadku wprowadzania nowej zabudowy, której zapotrzebowanie na energię elektryczną jest większe niż lokalna wydajność sieci należy, w miarę występujących potrzeb, sukcesywnie wprowadzać nowe stacje transformatorowe włączane do istniejących lub dobudowywanych linii napowietrznych lub kablowych średniego napięcia (na rysunku planu wskazano lokalizację stacji transformatorowych i przebieg projektowanych linii ŚN)
- zd) Dla dopuszczonych przez GZE S.A. lokalizacji obiektów w strefie ograniczonego użytkowania wymagane przeprowadzenie badania natężenia pola elektromagnetycznego zgodnie z obowiązującymi normami.
- d) zaopatrzenia w wodę:
- za) Zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z rozdzielczej sieci wodociągowej zasilanej z lokalnych ujęć wody w Kochanowicach, Kochcicach i Lubockiem.
- zb) Wskazana budowa ujęcia wody pitnej w Pawełkach w celu poprawy zasilania w wodę całości sołectwa
- zc) Wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.
- zd) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania.
- ze) Wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
- zf) Nowo projektowane odcinki wodociągów należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.
- e) zaopatrzenia w gaz:
- za) Wskazana budowa systemu zaopatrzenia w gaz obejmująca co najmniej główne skupiska zabudowy w celu poprawy stanu środowiska naturalnego.
- f) w zakresie telekomunikacji:
- za) Dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów.
- zb) Dopuszcza się lokalizowanie stacji przekaznikowych telefonii komórkowej pod warunkiem braku ich uciążliwego wpływu na warunki życia ludzi na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem obszarów ochrony konserwatorskiej.
- zc) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego zainwestowania.
- zd) Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.
- ze) Nowo projektowane odcinki linii telekomunikacyjnych należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.
- g) zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych:
- za) Poprzez indywidualne ekologiczne systemy grzewcze (energia elektryczna, olej, gaz, zrębki drewna)
- zb) Wskazane wycofywanie systemów grzewczych na paliwa stałe o sprawności

poniżej 70% i zastępowanie ich systemami spełniającymi normy ochrony środowiska.

h) odprowadzania ścieków:

za) Dla terenu objętego planem wymaga się, budowy sieci kanalizacyjnej obejmującej zasięgiem obiekty w terenach o zabudowie zwartej.

zb) Dla terenów nieskanalizowanych dopuszcza się lokalizowanie bezodpływowych, szczelnych, atestowanych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków pod warunkiem systematycznego wywozu nieczystości do wskazanych przez Gminę punktów odbioru.

zc) Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla terenów gdzie kanalizacja sanitarna, ze względów ekonomicznych nie zostanie doprowadzona.

zd) Wraz z uruchomieniem sieci kanalizacyjnej istnieje wymóg włączenia powyższych obiektów do systemu. Wyjątkiem są obiekty do których, ze względów ekonomicznych, nie zostaną doprowadzone kolektory kanalizacji.

ze) Wskazana budowa kompleksowego systemu kanalizacji deszczowej dla ważniejszych dróg w obrębie opracowania.

zf) W gospodarstwach, w których prowadzona jest hodowla zwierząt, obowiązuje wymóg budowy szczelnych zbiorników nawozów naturalnych z zabezpieczeniem przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.

zg) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz do wód podziemnych, dotyczy to też wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni.

zh) Dla nowoprojektowanych dróg i terenów narażonych na zanieczyszczenia związkami ropopochodnymi nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.

i) prowadzenie gospodarki odpadami:

za) Odpady należy wywozić na składowiska przystosowane do ich odbioru.

zb) Wskazane wprowadzenie systemu segregacji odpadów.

zc) Z terenu objętego planem należy bezwzględnie zlikwidować „dzikie” wysypi-

ska śmieci.

zd) Na terenach zurbanizowanych należy wprowadzać przydrożne pojemniki na odpady.

§ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów niezabudowanych ustala się tymczasowo ich dotychczasowe lub rolnicze użytkowanie.
2. Szczegółowe zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów dla obszarów wymagających takich uregulowań zawarto w zapisach szczegółowych dla poszczególnych jednostek planu

§ 16

Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

1. Dla obszarów oznaczonych jako: ZL, ZLp, WS, R, ZE, US, UK, KD..., K – **0% (słownie: zero procent)**.
2. Dla obszarów oznaczonych jako: MN/U, MN, ML, P/RU, RU, RM, – **20% (słownie: dwadzieścia procent)**.
3. Dla obszarów oznaczonych jako: UT, UH – **30% (słownie: trzydzieści procent)**.

Rozdział 2

Przepisy końcowe

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Kochanowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice

§ 19

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Jerzy Pietrek

GMINA KOCHANOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "HARBUŁTOWICE"

RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 306/XL/2006
RADY GMINY KOCHANOWICE
Z DNIA 30 CZERWCA 2006 R.

SKALA 1 : 2 000

(UWAGA: DO CELÓW OPINIODAWCZYCH,
ORAZ DO PUBLIKACJI
SKALA POMNIEJSZONA DO 1 : 5 000)

LEGENDA

-  - Granica gminy
-  - Granica sołectwa
-  - Linie rozgraniczające jednostki planu
-  - Granica działek
-  - Granica terenu nieobjętego planem
-  - Projektowane podziały działek
-  - Linia zabudowy
-  - Oznaczenie jednostki planu odpowiednio:
 -  numer jednostki planu
 -  przeznaczenie jednostki planu
-  - Granica parku krajobrazowego
-  - Granica otuliny parku krajobrazowego
-  - Granica stref sanitarnych
-  - Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

TERENY INWESTYCYJNE:

-  - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
-  - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  - Tereny zabudowy zagrodowej
-  - Tereny zabudowy letniskowej
-  - Tereny zabudowy usługowej
-  - Tereny usług kultury
-  - Tereny usług oświaty
-  - Tereny usług turystyki
-  - Tereny usług innych
-  - Tereny usług handlu
-  - Tereny usług zdrowia
-  - Tereny usług centrów usługowych
-  - Tereny sportu i rekreacji
-  - Tereny komunikacji samochodowej
-  - Tereny komunikacji samochodowej - parkingi
-  - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
-  - Tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów
-  - Tereny powierzchniowej eksploatacji złóż mineralnych
-  - Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
-  - Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
-  - Tereny infrastruktury technicznej - gazownice

TERENY ZIELENI I WÓD:

-  - Tereny lasów
-  - Tereny do zalesienia
-  - Tereny zieleni - łąki, pastwiska, zakrzaczenie
-  - Tereny cmentarzy
-  - Tereny zieleni urządzonej
-  - Tereny zieleni izolacyjnej
-  - Tereny rolnicze
-  - Tereny wód powierzchniowych

TERENY KOMUNIKACJI:

-  - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi główne
-  - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi zbiorcze
-  - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi lokalne
-  - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi dojazdowe
-  - Tereny niepublicznej komunikacji drogowej

SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ISTNIEJĄCE

-  - Napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
-  - Napowietrzna sieć energetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną
-  - Stacje transformatorowe SN/NN
-  - Projektowane i istniejące gazociągi wysokopiętne wraz ze strefą ochronną
-  - Główne linie wodociągowe
-  - Główne linie kanalizacji sanitarnej
-  - Główne linie kanalizacji deszczowej

SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PROJEKTOWANE

-  - Kابلowa sieć energetyczna średniego napięcia
-  - Stacje transformatorowe SN/NN
-  - Napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną

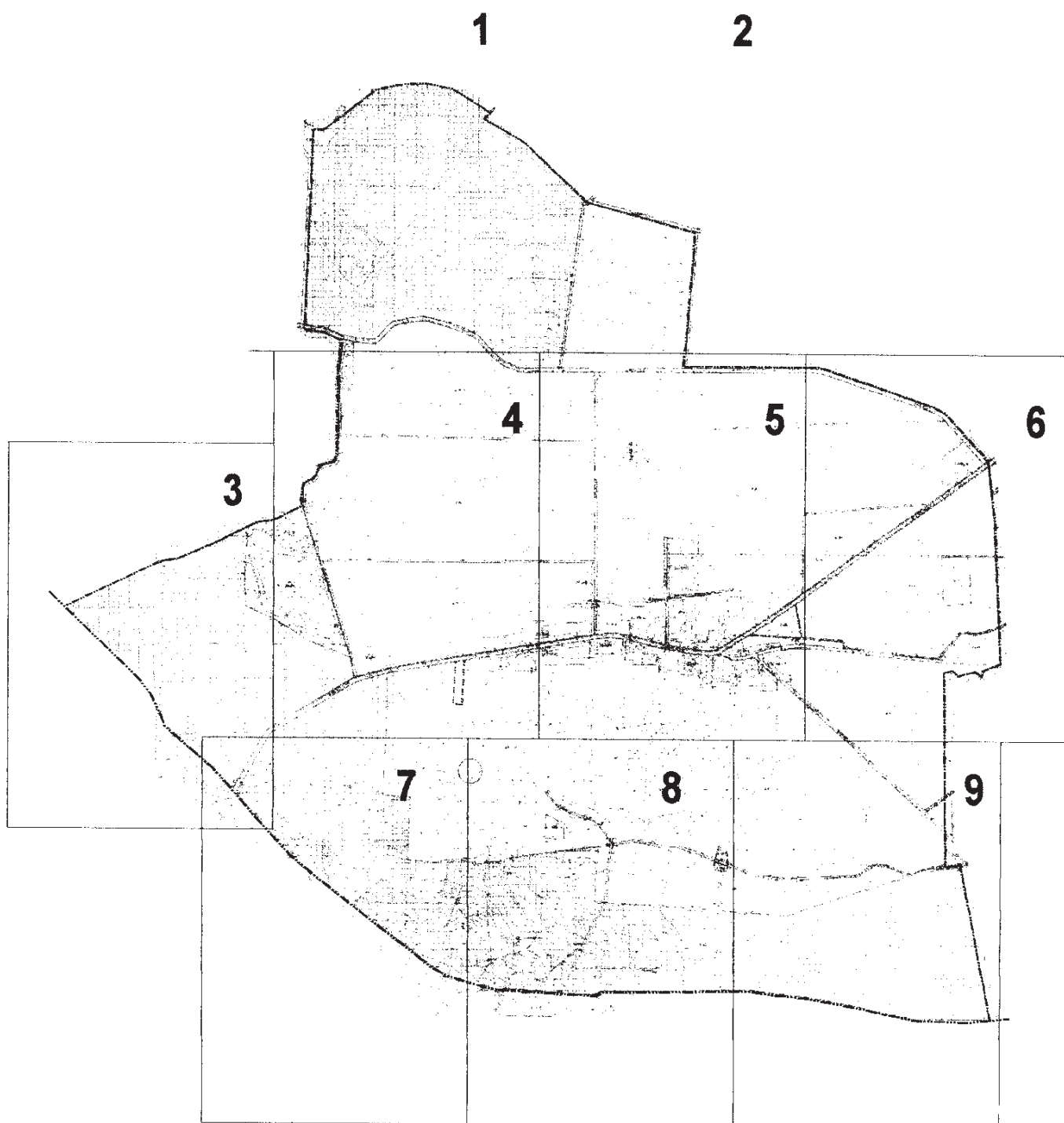
UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

-  - Granica strefy obserwacji archeologicznej "OW"
-  - Granica strefy ścisłej ochrony archeologicznej "W"
-  - Granica strefy częściowej ochrony konserwatorskiej "B"
-  - Granica strefy ochrony komponowanego krajobrazu otwartego "K 1"
-  - Granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego "K 2" do "K 10"
-  - Obiekty wpisane do rejestru zabytków
-  - Obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy zapisu w planie
-  - Krzyże i kaplice objęte ochroną konserwatorską na mocy zapisu w planie
-  - Obiekty przyrody objęte ochroną na mocy zapisu w planie

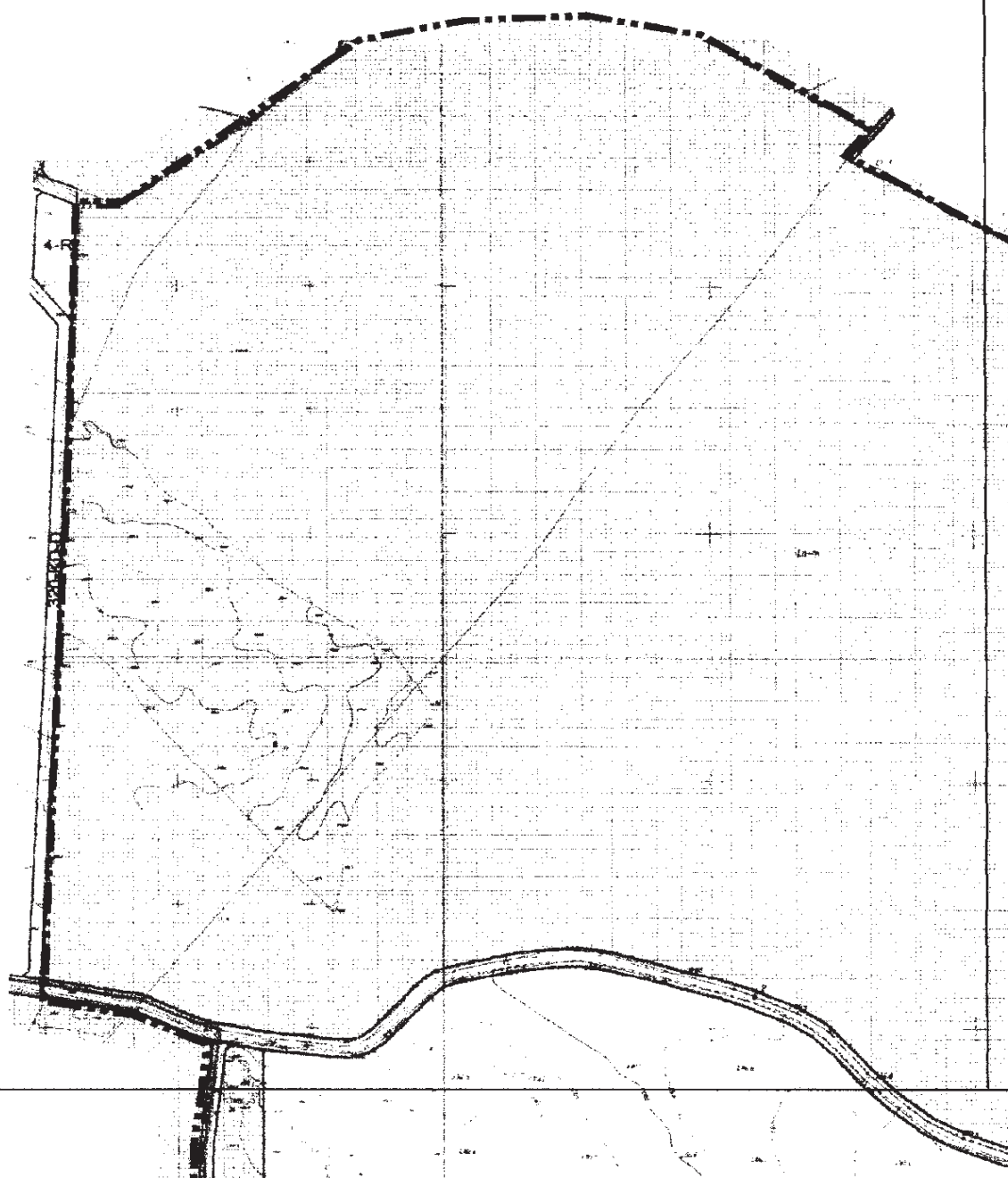
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jerzy Pietrek

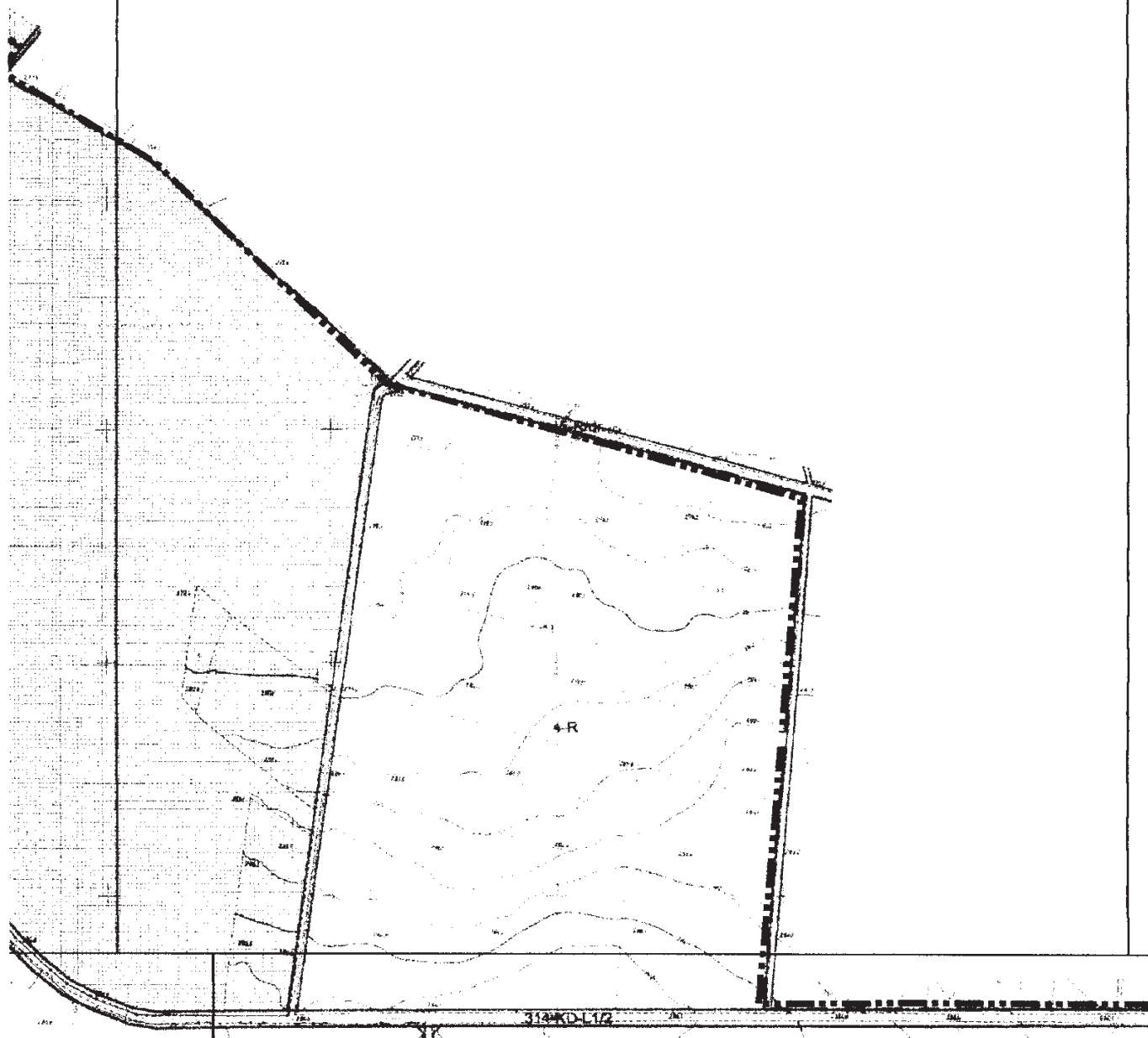
M.P.Z.P. SOŁECTWA HARBUŁTOWICE SCHEMAT PODZIAŁU NA SEKCJE



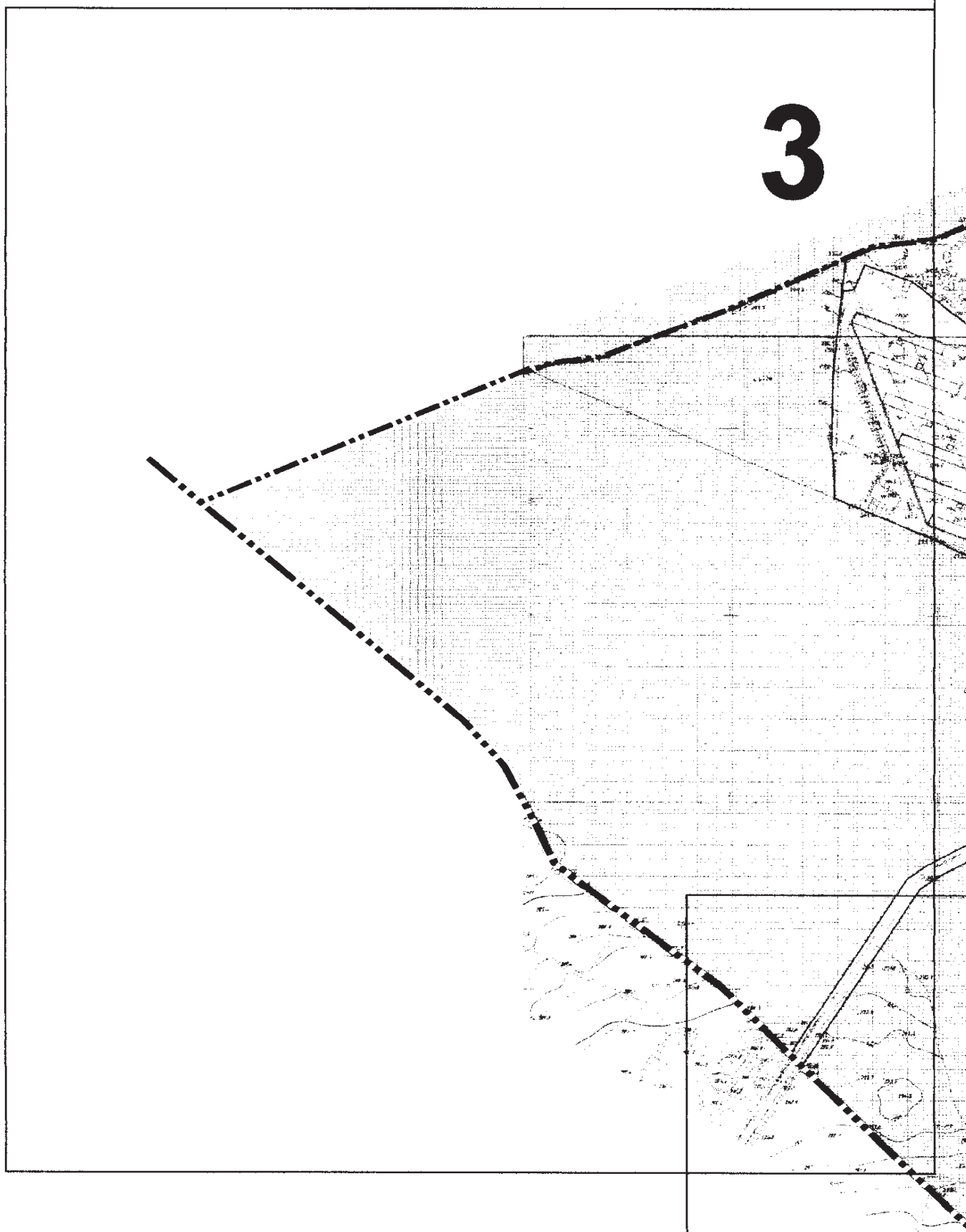
1

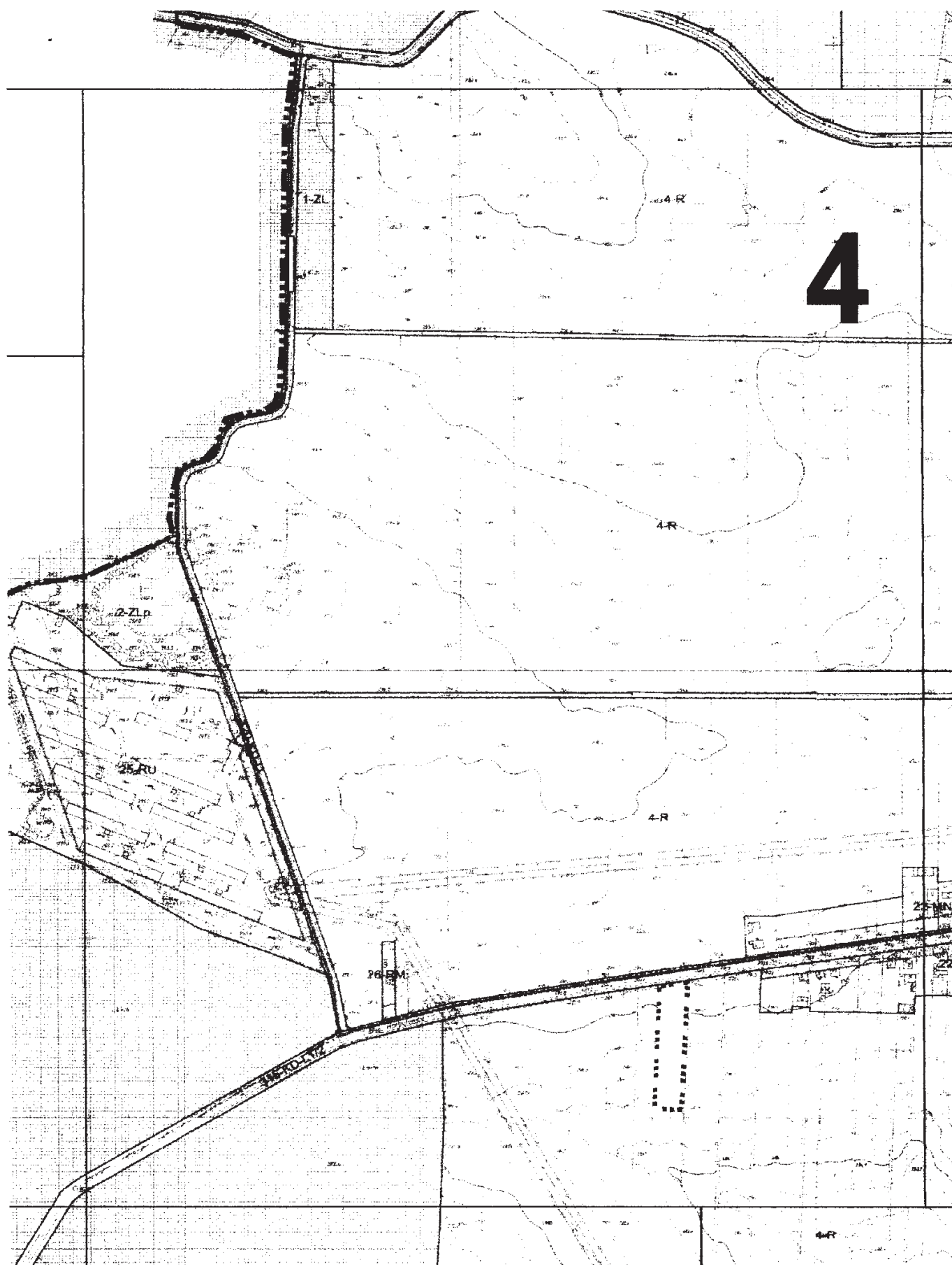


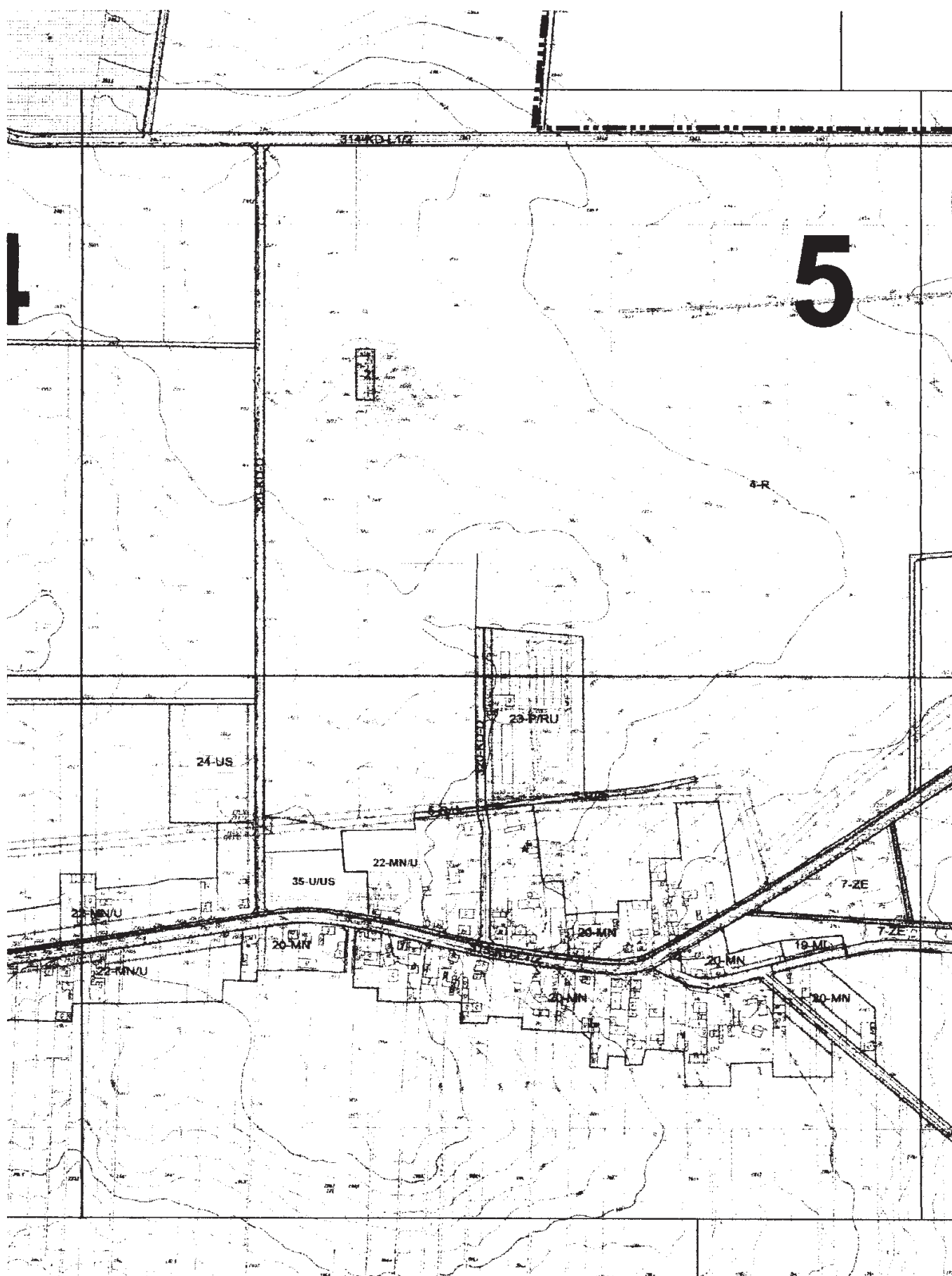
2

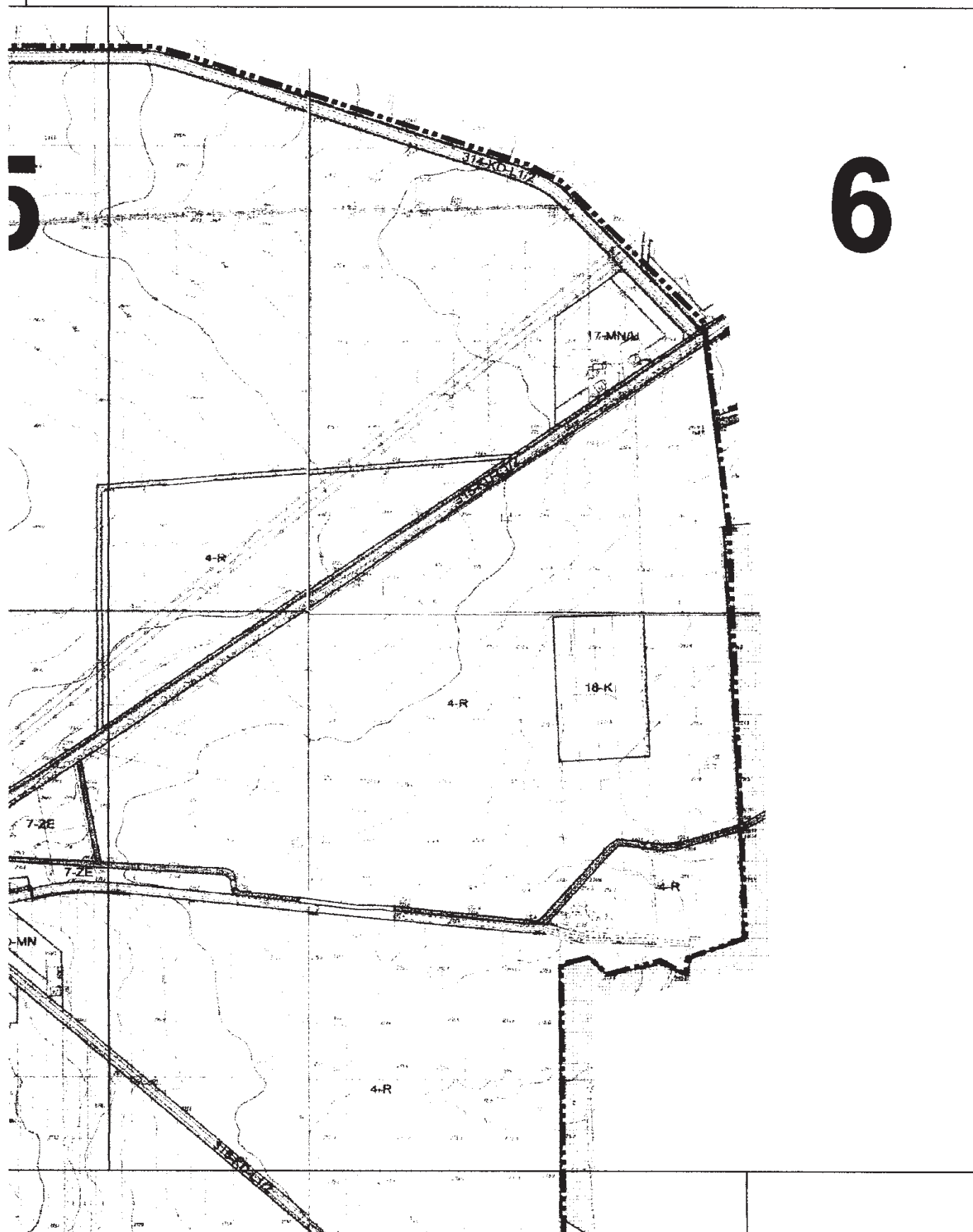


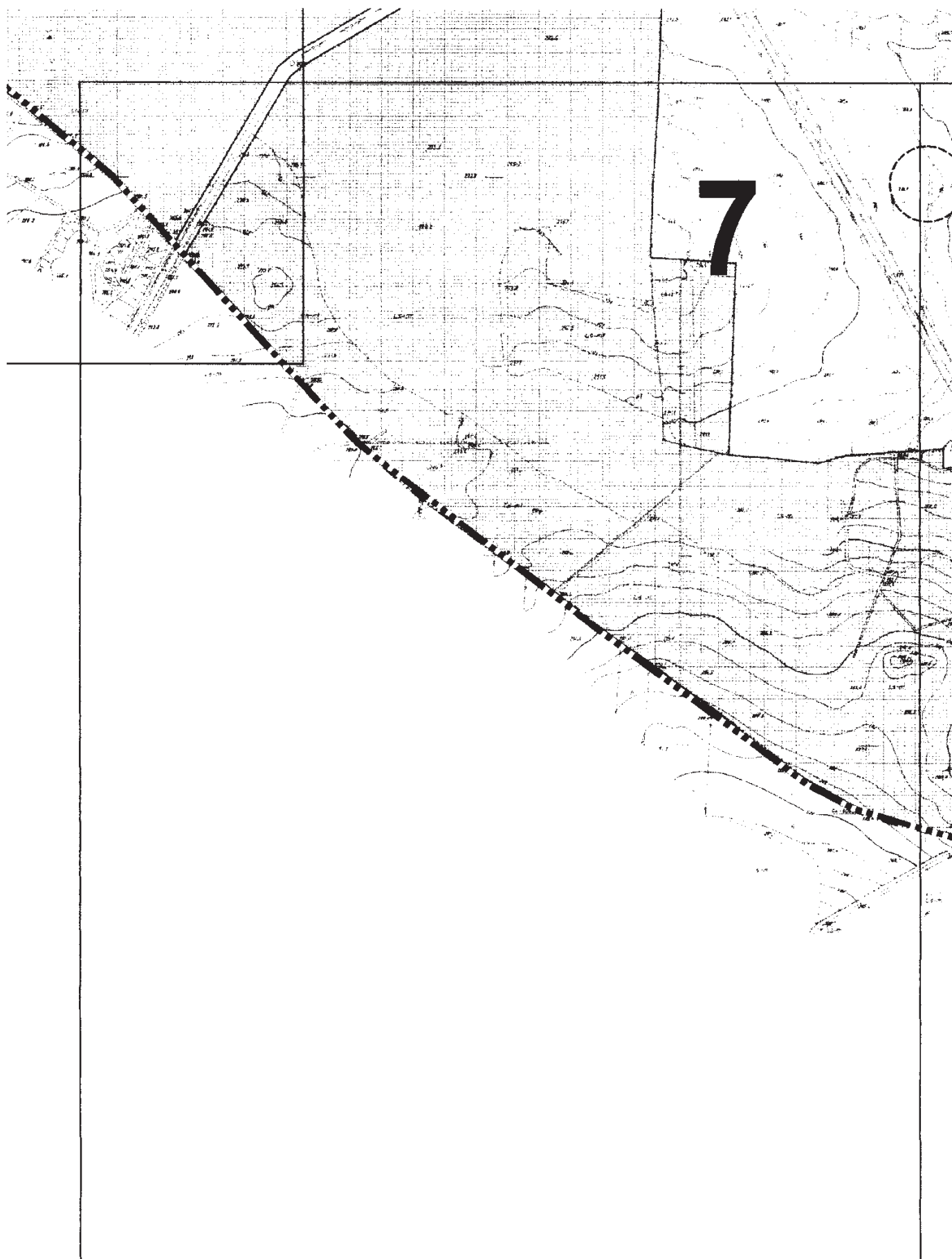
3

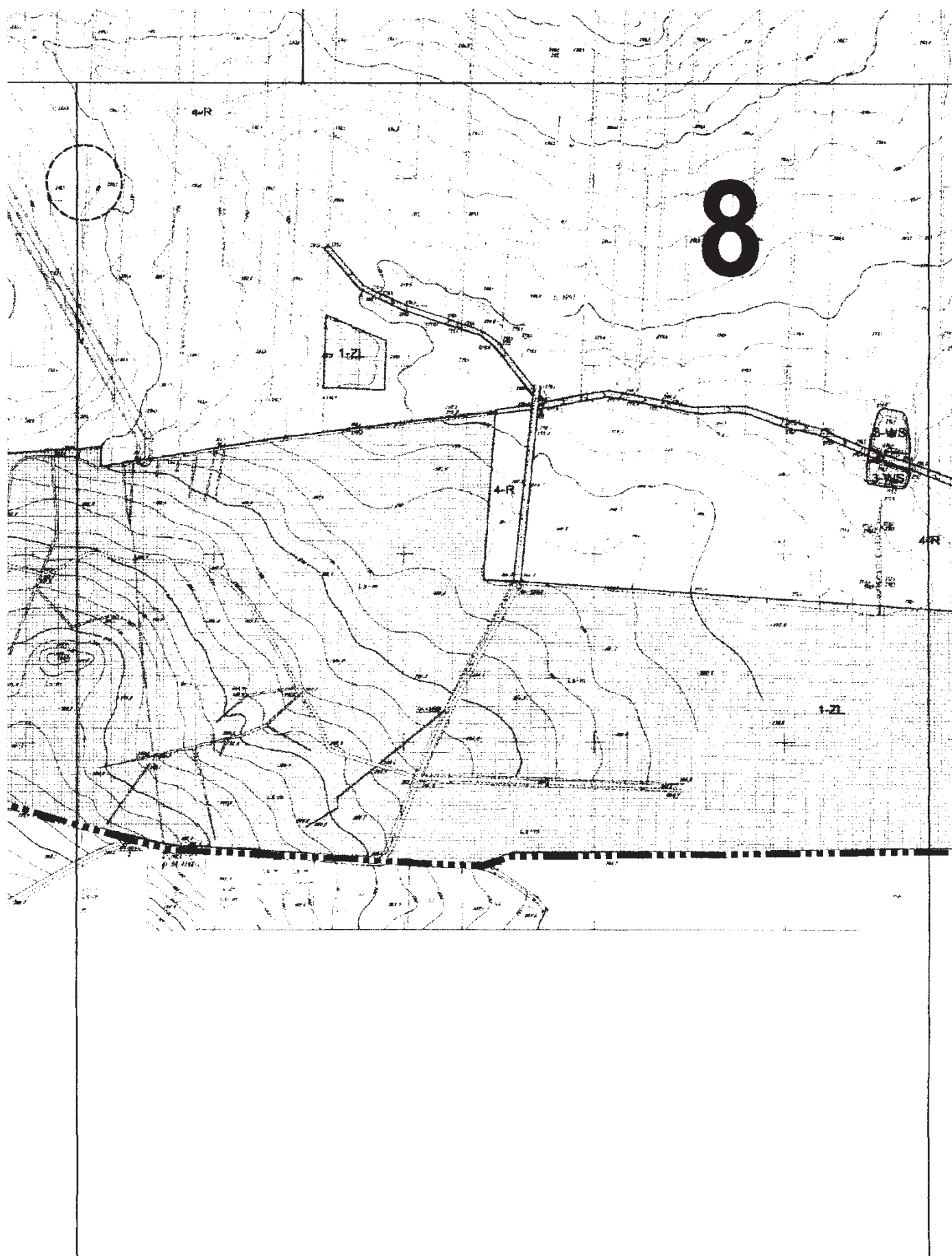


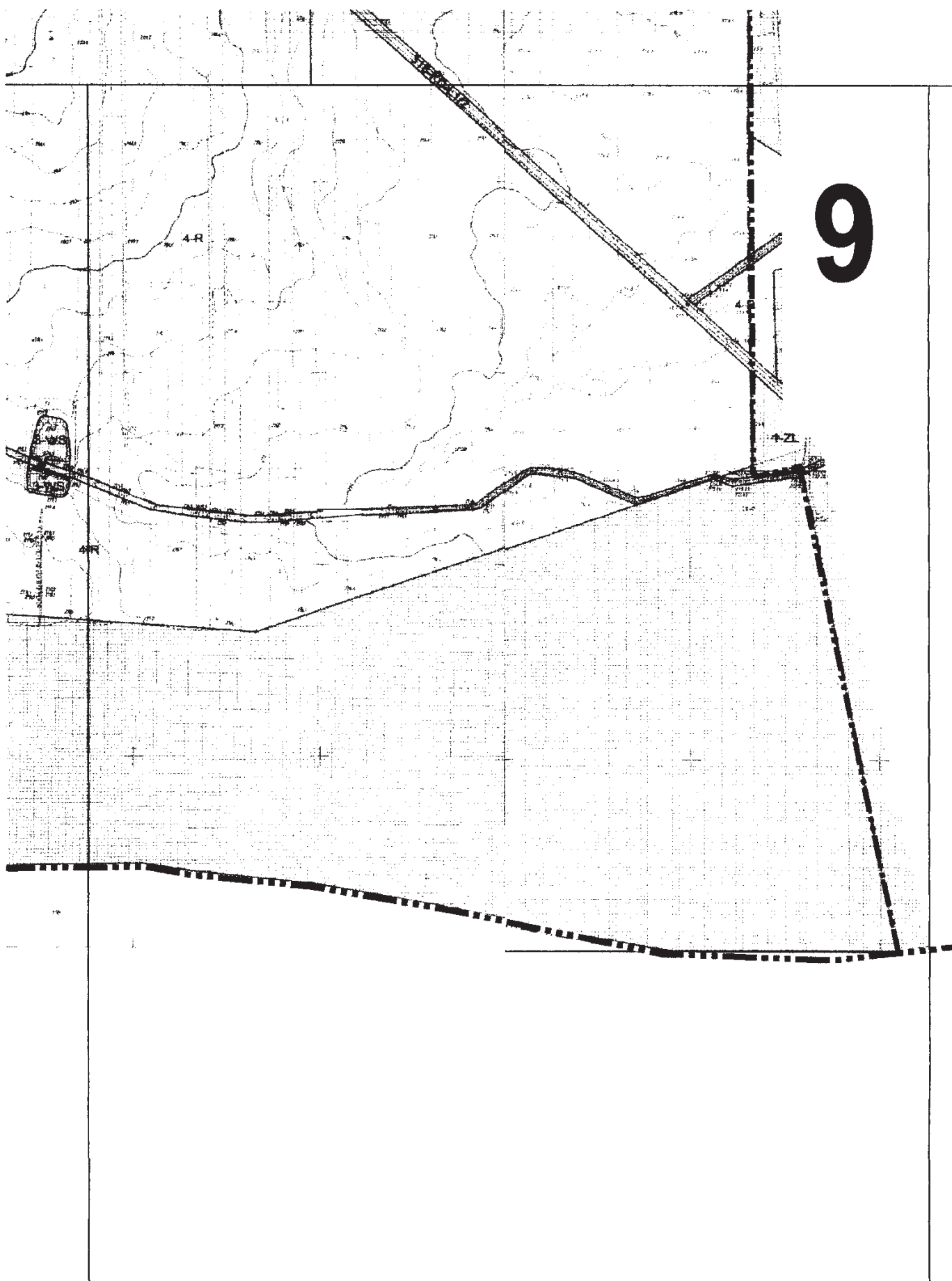












**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 306/XL/2006
Rady Gminy Kochanowice
z dnia 30 czerwca 2006 r.**

**Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy, oraz zasadach
ich finansowania**

Do zadań własnych gminy należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z planu.

1. Ulice, kanalizacja sanitarna i wodociąg w terenach nowej zwartej zabudowy mieszkaniowej, oraz niewielkie uzupełnienia w pozostałych terenach.

O pozostałych przedsięwzięciach z zakresu uzbrojenia zdecydowano wcześniej – niezależnie od ustaleń planu.

Kolejność realizacji: zgodnie z odrębnym programem zgodnym z kolejnością udostępniania terenów budowlanych.

Źródła finansowania, w kolejności:

- budżet gminy
- wpłaty mieszkańców
- kredyt z funduszy celowych
- fundusze celowe i strukturalne krajowe i Unii Europejskiej.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Jerzy Pietrek

3233

**UCHWAŁA NR 307/XL/2006
Rady Gminy Kochanowice**

z dnia 30 czerwca 2006 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Lubockie-Ostrów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 14 ust. 8; art. 15; art. 20 ust. 1; art. 36; ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 267/XXXIV/2002 Rady Gminy Kochanowice z 8 października 2002 r., z późniejszymi zmianami, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

Rada Gminy Kochanowice
uchwała

**Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Lubockie-Ostrów, zwany dalej planem**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lubockie-Ostrów, obejmujący obszar sołectwa w granicach określonych na załączniku graficznym

§ 2

1. Rysunek planu – załącznik nr 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu opracowany w skali 1:2000, na mapach zasadniczych i obowiązuje zgodnie z objaśnieniami i oznaczeniami graficznymi w granicach objętych planem i w zakresie określonym uchwałą.
3. Elementy rysunku będące ustaleniami planu to:
 - 1) Skala rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej
 - 2) Granice obszaru objętego planem i granice obszarów wyłączonych z planu
 - 3) Granice stref ochronnych
 - 4) Granice terenów chronionych
 - 5) Obiekty objęte ochroną
 - 6) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 7) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.
 - 8) Linie zabudowy.
 - 9) Projektowane przebiegi infrastruktury technicznej.
 - 10) Zalecane linie podziału na działki budowlane.

§ 3

1. Treść podkładów mapowych oraz istniejące przebiegi infrastruktury technicznej nie są przedmiotem rysunku planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.
2. Podziały ewidencyjne (stan na rok 2003) nie są treścią mapy lecz stanowią materiał pomocniczy i informacyjny dla rysunku planu.

§ 4

Celem wiodącym ustaleń zawartych w uchwale jest określenie zakresu i sposobu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w granicach określonych planem.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kochanowicach wraz z wymienionymi w § 2 załącznikami o ile z treści przypisu nie wynika inaczej,
2. **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej.
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapach zasadniczych w skali 1 : 2000.
4. **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).
5. **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem.
6. oznaczeniach {nr-.../...} – należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający numer i przeznaczenie terenu, odpowiednio: {nr} – oznaczenie cyfrowe terenu, {.../} – przeznaczenie podstawowe terenu, {/...} – uzupełniające przeznaczenie terenu.
7. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie dominujący sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
8. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, których celem jest wzbogacenie lub usprawnienie funkcjonowania jednostki planu, albo stanowią element, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym.
9. **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa i uzupełniająca, dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie, w określonym horyzoncie czasowym.
10. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce, wrysowaną na rysunku planu lub określoną w części tekstowej planu.
11. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez

to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, ganków, schodów i werand wystających poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1.5m i jednocześnie długość elementu wystającego (mierzona równolegle do elewacji) nie może przekroczyć 35% długości elewacji frontowej.

12. **maksymalnej/minimalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
13. **maksymalnym/minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą/najmniejszą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki.
14. **maksymalnej/minimalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą/najmniejszą wartość procentową powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na obszarze nieruchomości do całkowitej powierzchni tej nieruchomości.
15. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nieutwardzoną i niezabudowaną powierzchnię pokrytą roślinnością trwałą lub wodą na gruncie rodzimym, przy czym dopuszcza się, że nie więcej niż 15% powierzchni pokrytych roślinnością może być na podłożu sztucznym nad podziemnymi kondygnacjami budynków.
16. **minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości do całkowitej powierzchni tej nieruchomości.
17. **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych i uzupełniających lub towarzyszącą zielenią urządzoną.
18. **strefie wolnej od zabudowy przy drodze** – należy przez to rozumieć obszar wolny od zabudowy liczony od krawędzi jezdni określony zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 6

1. W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:

- 1) „zakaz” lub „nakaz” a także „wymagane” wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości,
- 2) „wskazane” wyraża celowość przestrzegania ustalenia np. ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych.
- 3) „dopuszcza się” wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dla terenów zieleni i wód ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

1-ZL – tereny lasów.

- 1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – lasy, zadrzewienia śródpolne.
- 2) Nakaz ochrony istniejących drzewostanów, wymianę zniszczonych i uzupełnienia.
- 3) Zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługą terenów leśnych.
- 4) Dla części jednostki zawierającej się w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, oraz w strefie ochrony komponowanego krajobrazu otwartego „K-1” ustalenia konserwatorskie patrz § 9 ust. 7 i 9

3-WS – tereny powierzchniowych wód otwartych.

- 1) Zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych
- 2) Nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania.
- 3) Realizacja infrastruktury technicznej wyłącznie pod warunkiem zapewnienia niezakłóconego przepływu cieków.
- 4) Zakaz prowadzenia działań zakłócających funkcjonowanie cieku czy zbiornika na dłuższy okres.
- 5) Dla części jednostki zawierającej się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 10

4-R – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, grunty orne, sady).

- 1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.
- 2) Zakaz prowadzenia produkcji rolnej uciążliwej dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej
- 3) Dopuszcza się realizację i odtwarzanie stawów.
- 4) Nakaz utrzymania rowów melioracyjnych w dobrym stanie technicznym.
- 5) Wskazane zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.
- 6) Wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej w obrębie ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne.
- 7) Zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.
- 8) Dopuszcza się realizację lokalnych przebiegów infrastruktury technicznej i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 9) na obszarach przylegających do dróg publicznych dopuszcza się wydzielenie terenów na cele związane z modernizacją dróg, w rozmiarach nie powodujących konieczności uzyskiwania zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych.
- 10) Dopuszcza się realizację i modernizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – wyłącznie w obrębie własności stanowiącej zwarty obszar o powierzchni nie mniejszej niż 2,0ha – przy zachowaniu następujących warunków
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych 8m (parter + użytkowe poddasze)
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla istniejących obiektów mieszkalnych 10m (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie obiektów
 - d) należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 35°-45°.
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni poniżej 60m² wynosi 6m a kąt nachylenia połaci dachowych 35°-45°
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni powyżej 60m² wynosi 8m a kąt nachylenia połaci dachowych 15°-45°
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów w obrębie nieruchomości nie może przekroczyć 1000m²
 - h) Dopuszcza się realizację obiektów szklarniowych.

- 11) Dla części jednostki zawierającej się w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, oraz w strefie ochrony komponowanego krajobrazu otwartego „K-1” ustalenia konserwatorskie patrz § 9 ust. 7 i 9

- 12) Dla obiektów wpisanych ewidencji zabytków (obiekty oznaczone na rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 5
- 13) dla wskazanych lokalizacji stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie własności o powierzchni nie mniejszej niż 5x5m z dojazdem od strony drogi publicznej dla realizacji stacji i zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od środka wskazanego terenu.

7-ZE – tereny zieleni ekologicznej.

- 1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – ekotony wzdłuż potoków i cieków wodnych, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.
- 2) zakaz wprowadzania zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych.
- 3) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie tych terenów.
- 4) Dopuszcza się realizację i odtwarzanie stawów.
- 5) wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej rodzimymi gatunkami drzew.
- 6) zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.
- 7) dopuszcza się realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji zgodnej z obowiązującymi przepisami.
- 8) Dla części jednostki zawierającej się w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, oraz w strefie ochrony komponowanego krajobrazu otwartego „K-1” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie : patrz § 9 ust. 7 i 9

249-R...ZI – tereny rolne stanowiące rezerwę dla zieleni izolacyjnej.

Zagospodarowanie tymczasowe do czasu realizacji obwodnicy oznaczonej jako 305-KD-G:

- 1) Zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenów.
- 2) Zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

Zagospodarowanie docelowe po realizacji obwodnicy oznaczonej jako 305-KD-G

- 1) wymóg wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym.
- 2) zieleń stanowiąca izolację powinna posiadać odpowiednio gęstą strukturę i skład gatunkowy.
- 3) obowiązek wykupienia i zagospodarowania zieleni izolacyjną spoczywa na zarządcy drogi.
2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:
 - 1) Zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w zapisach szczegółowych w ust. 3.
 - 2) Użytkowanie terenów, na których została dopuszczona realizacja nowych obiektów lub zmiany zagospodarowania i sposobu użytkowania terenów zainwestowanych, nie może

naruszać:

- a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi nieruchomościami,
- b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
- c) wymagań ochrony środowiska,
- d) wymagań ochrony konserwatorskiej.
- e) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią,
- f) wymagań określonych w odrębnych przepisach związanych z ochroną gruntów rolnych,
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu.
- 4) Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację; w sąsiedztwie obiektów zabytkowych obowiązuje uzgodnienie ich formy i gabarytów z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
- 5) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, obiekty gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zieleń urządzoną, chyba że w treści zapisów szczegółowych określono inaczej lub obiekt czy urządzenia nie spełniają norm określonych w odrębnych przepisach.
- 6) Wymaga się wyposażenia obiektów usługowych w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 6
- 7) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicy działki lub przy granicy działki w odległości mniejszej niż wynika to z ustawy „prawo budowlane” i odpowiednich rozporządzeń.
- 8) Dla nowoprojektowanej zabudowy wymaga się zapewnienia obsługi w zakresie: energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków (dla zabudowy gdzie doprowadzenie sieci kanalizacyjnej jest nieekonomiczne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, lub bezodpływowe zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków)
- 9) Dopuszcza się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 11m wyłącznie w przypadku nadbudowy wiążącej się ze zmianą dachu płaskiego na wielospadowy o kącie nachylenia co najmniej 35°.
- 10) Dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości

- działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przestrzeganie wyznaczonych linii zabudowy od strony dróg. Zapis ten jest nadrzędny w stosunku do zapisów szczegółowych.
- 11) Dopuszcza się ze względów ekonomicznych lub technicznych realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji o znaczeniu lokalnym zgodnie z obowiązującymi przepisami i tylko w niezbędnym zakresie.
 - 12) Zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków mieszkalnych, letniskowych i towarzyszącej im zabudowy: blachy płaskiej, trapezowej i falistej jak również listew plastikowych typu siding.
 - 13) Nakaz stosowania na pokrycie dachu obiektów mieszkalnych, letniskowych i towarzyszącej im zabudowy wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu. (nie dotyczy remontów dachów płaskich)
 - 14) W obrębie terenu objętego planem dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych obowiązują dachy symetryczne, sytuowane kalenicowo w stosunku do przyległych dróg.
 - 15) W obrębie terenu objętego planem dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych.
 - 16) W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych obiektów usługowych ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych
 - 17) Powyższe dopuszczenia są obowiązujące, chyba że w zapisach szczegółowych zapisano inaczej.
 - 18) Pojęcie „usługi” którym operuje się w tekście planu obejmuje również drobne rzemiosło.
 - 19) Pojęcie dachy wielospadowe obejmuje również dachy dwuspadowe.
3. Dla terenów oznaczonych indywidualnymi numerami ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:
- 88-MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i usługowej.
- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
 - za) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę nieruchomości.
 - zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 600m².
 - zc) Zakaz wydzielania nowych działek do zabudowy o powierzchni mniejszej niż 800m²
 - zd) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna szerokość nieruchomości wynosi 18m.
 - b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w ramach nieruchomości.
 - ze) Zakaz wydzielania nowych działek do zabudowy o szerokości mniejszej niż 20m
 - zf) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.
 - zg) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
 - zh) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze) nie może przekraczać 6m.
 - zi) Wysokość obiektów inwentarskich nie może przekraczać 7m.
 - zj) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°.
 - zk) Zakaz przekraczania wskazanych na rysunku linii zabudowy.
 - zl) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3
 - zm) W przypadku nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych sytuowanych przy drodze oznaczonej jako 309-KD-G1/2 wskazane odsunięcie zabudowy od drogi na jak największą odległość oraz stosowanie środków technicznych przeciwdziałających nadmiernemu hałasowi i wibracjom powodującym uszkodzenia budynków.
 - zn) dla części jednostki zawierającej się w strefie ochrony komponowanego krajobrazu otwartego „K-1” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 7
 - zo) Na terenie jednostki wskazano lokalizację stacji transformatorowej co powoduje wymóg wydzielenia własności o powierzchni nie mniejszej niż 5x5m z dojazdem od strony drogi publicznej dla realizacji stacji i zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od środka wskazanego terenu. Nakazuje się wykupienie terenu niezbędnego do realizacji stacji przez zarządzającego siecią na etapie realizacji.
 - c) Dopuszcza się realizację niezależnych obiektów usługowych:
 - za) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.
 - zb) Powierzchnia usługowa w obiektach budowywanych lub wolnostojących nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie własności i nie więcej niż 120m².
 - zc) Wysokość zabudowy wolnostojącej nie może przekraczać 6m.
 - zd) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

- za) Dopuszczalny udział terenów przeznaczonych dla zabudowy usługowej nie może przekroczyć 10% powierzchni obszaru jednostki planu.
- zb) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych,
- zc) Dla obiektów handlowych i gastronomicznych minimalna powierzchnia działki 250m²
- zd) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.
- ze) Powierzchnia usługowa pojedynczego obiektu nie może przekroczyć 250m².
- zf) Dopuszcza się nie więcej jak jeden obiekt usługowy w ramach nieruchomości.
- zg) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach nieruchomości.
- zh) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

89-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i zagrodowej.

90-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i zagrodowej.

91-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i zagrodowej.

92-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i zagrodowej.

a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna i zabudowa zagrodowa.

za) Dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 800m².

zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 1000m².

zc) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna szerokość nieruchomości wynosi 20m.

zd) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.

ze) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)

zf) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 7m.

zg) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°.

zh) Zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy.

zi) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3

b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w ramach nieruchomości.

za) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza

granicę własności.

zb) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.

zc) Powierzchnia usługowa w obiektach dobudowywanych lub wolnostojących nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie własności i nie więcej niż 120m².

zd) Wysokość zabudowy wolnostojącej nie może przekraczać 6m.

ze) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

93-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

95-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

96-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

97-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

98-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

99-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

100-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

101-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

102-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

103-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

a) Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z obiektami produkcji roślinnej i zwierzęcej.

b) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

c) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)

e) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 7m.

f) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°.

g) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3

h) dla części jednostki oznaczonej jako 94-RM zawierającej się w strefie ochrony komponowanego krajobrazu otwartego „K-1” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 7

104-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

a) Teren istniejącej leśniczówki z obiektami towarzyszącymi.

b) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

c) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m (jedna kondygnacja + użytkowe poddasze)

e) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3

f) Jednostka zawiera się w strefie ochrony konserwatorskiej „B-6” (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 6

g) Dla obiektu wpisanego do ewidencji zabytków (obiekt oznaczony numerem 32 na rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz § 9 ust. 5

105-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

106-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

107-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

108-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

111-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

112-RM – tereny zabudowy zagrodowej.

- a) Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z obiektami produkcji roślinnej i zwierzęcej.
- b) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.
- c) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.
- d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
- e) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 7m.
- f) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°.
- g) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3

114-ML – tereny zabudowy lotniskowej

- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa lotniskowa
- b) Minimalna powierzchnia wydzielanej nieruchomości wynosi 600m².
- c) Minimalna szerokość wydzielanej działki wynosi 17,5m. z dopuszczeniem odstępstwa dla działek skrajnych.
- d) Sposób podziału na działki budowlane i zasada wydzielania drogi wewnętrznej wg schematu wskazanego na rysunku planu.
- e) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni nieruchomości.
- f) Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu lotniskowego wynosi 50m².
- g) W obrębie nieruchomości dopuszcza się tylko jeden obiekt lotniskowy i jeden obiekt otwarty typu wiata lub altana o maksymalnej powierzchni 40m².
- h) Wysokość budynków lotniskowych nie może przekraczać 6,5m (jedna kondygnacja + ewentualnie użytkowe poddasze), przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,5m a poziom parteru wyżej niż 0,6m nad poziomem terenu.
- i) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 5m.
- j) Należy stosować dachy dwuspadowe o nachyleniu 35° kryte dachówką ceramiczną, betonową, bitumiczną lub gontem w kolorach brązowych, szarych, grafitowych. Dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy wielospadowe.
- k) Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy.
- l) Dopuszczalne lukarny i okna połaciowe.
- m) Zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy.

- n) Bezwzględny wymóg przyłączenia do kanalizacji sanitarnej lub w przypadku jej braku odprowadzania ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

- o) Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej, traktowanej jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości nie mniej niż 7,0m.

115-ML – tereny zabudowy lotniskowej

- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa lotniskowa
- b) Minimalna powierzchnia wydzielanej nieruchomości wynosi 600m².
- c) Minimalna szerokość wydzielanej działki wynosi 17,5m. z dopuszczeniem odstępstwa dla działek skrajnych.
- d) Wymaga się scalenia i podziału na działki budowlane oraz wydzielania drogi wewnętrznej wg schematu wskazanego na rysunku planu.
- e) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni nieruchomości.
- f) Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu lotniskowego wynosi 60m².
- g) W obrębie nieruchomości dopuszcza się tylko jeden obiekt lotniskowy i jeden obiekt otwarty typu wiata lub altana o maksymalnej powierzchni 40m².
- h) Wysokość budynków lotniskowych nie może przekraczać 6,5m (jedna kondygnacja + ewentualnie użytkowe poddasze), przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,5m a poziom parteru wyżej niż 0,6m nad poziomem terenu.
- i) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 5m.
- j) Należy stosować dachy dwuspadowe o nachyleniu 35°-45° kryte dachówką ceramiczną, betonową, bitumiczną lub gontem w kolorach brązowych, szarych, grafitowych. Dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy wielospadowe.
- k) Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy.
- l) Dopuszczalne lukarny i okna połaciowe.
- m) Zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy.
- n) Bezwzględny wymóg przyłączenia do kanalizacji sanitarnej lub w przypadku jej braku odprowadzania ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.
- p) Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej, traktowanej jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości nie mniej niż 7,0m.
- o) wymagane wydzielanie działki o powierzchni nie mniejszej niż 5x5m dla stacji transformatorowej z dojazdem od strony drogi publicznej; zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od środka wskazanego terenu.

116-ML – tereny zabudowy lotniskowej

- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa lotniskowa
- b) Minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 600m².
- c) Minimalna szerokość wydzielanej działki wynosi 16m.
- d) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni nieruchomości.
- e) W obrębie nieruchomości dopuszcza się tylko jeden obiekt lotniskowy i jeden obiekt otwarty typu wiata lub altana o maksymalnej powierzchni 40m².
- f) Wysokość budynków lotniskowych nie może przekraczać 7m (jedna kondygnacja + ewentualnie użytkowe poddasze)
- g) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 5m.
- h) Należy stosować dachy dwuspadowe o nachyleniu 35°-45° kryte dachówką ceramiczną, betonową, bitumiczną lub gontem w kolorach brązowych, szarych, grafitowych. Dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy wielospadowe.
- i) Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy.
- j) Dopuszczalne lukarny i okna połaciowe.
- k) Zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy.
- l) Zakaz realizacji obiektów w odległości mniejszej niż 8m od osi dróg wewnętrznych.
- m) Bezwzględny wymóg przyłączenia do kanalizacji sanitarnej lub w przypadku jej braku odprowadzania ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.
- n) Obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg wewnętrznych, traktowanych jako ciągi pieszo-jezdne.

117-MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i usługowej.

- a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
 - za) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę nieruchomości.
 - zb) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 800m².
 - zc) Zakaz wydzielania nowych działek do zabudowy o powierzchni mniejszej niż 800m²
 - zd) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna szerokość nieruchomości wynosi 25m.
 - ze) Zakaz wydzielania nowych działek do zabudowy o szerokości mniejszej niż 25m
 - zf) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.
 - zg) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m. (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze)
 - zh) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże,

budynki gospodarcze) nie może przekraczać 6m.

- zi) Wysokość obiektów inwentarskich nie może przekraczać 7m.
- zj) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°.
- zk) Zakaz przekraczania wskazanych na rysunku linii zabudowy.
- zl) Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach: patrz § 14 ust. 3
- b) Przeznaczenie uzupełniające stanowi nieuciążliwa zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w ramach nieruchomości.
 - za) Dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w ramach jednej kondygnacji.
 - zb) Powierzchnia usługowa w obiektach dobudowywanych lub wolnostojących nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie własności i nie więcej niż 120m².
 - zc) Wysokość zabudowy wolnostojącej nie może przekraczać 6m.
 - zd) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.
- c) Dopuszcza się realizację niezależnych obiektów usługowych:
 - za) Dopuszczalny udział terenów przeznaczonych dla zabudowy usługowej nie może przekroczyć 10% powierzchni obszaru jednostki planu.
 - zb) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych,
 - zc) Dla obiektów handlowych i gastronomicznych minimalna powierzchnia działki 250m²
 - zd) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.
 - ze) Powierzchnia usługowa pojedynczego obiektu nie może przekroczyć 200m².
 - zf) Dopuszcza się nie więcej jak jeden obiekt usługowy w ramach nieruchomości.
 - zg) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach nieruchomości.
 - zh) Pozostałe zasady zagospodarowania nieruchomości jak dla przeznaczenia podstawowego.

118-UK – teren usług kultury – teren Kościoła.

- a) adaptacja istniejącej zabudowy.
- b) dopuszczalna realizacja ciągów pieszych, placów i budynku plebani.
- d) minimum 30% terenu winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

119-U – Teren usług.

- a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury, oświaty, administracji i usługi inne – straż pożarna
 - za) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla administratorów obiektów usługowych

gowych,

- zb) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę jednostki.
 - zc) Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska należy wyeliminować szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza jednostką planu.
 - zd) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.
 - ze) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni nieruchomości.
 - zf) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m i trzech kondygnacji.
 - zg) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.
 - zh) Zakaz przekraczania wskazanej na rysunku linii zabudowy.
- b) Przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią usługi handlu, gastronomii
- za) Dopuszcza się usługi handlu i gastronomii wyłącznie w ramach obiektów o funkcjach wymienionych jako przeznaczenie podstawowe.
 - zb) Maksymalna, łączna powierzchnia handlowa obiektów usługowych w obrębie jednostki planu nie może przekroczyć 150m².

120-UO – teren usług oświaty.

- a) Zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy.
- b) Projektowana zabudowa nie może przekraczać 2 kondygnacji a maksymalna wysokość wynosi 10m.
- c) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni jednostki.
- d) Dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw i obiektów małej architektury.
- e) Zakaz przekraczania wskazanych linii zabudowy.
- f) w obrębie jednostki planu znajduje się ujęcie wody: wytyczne ochrony ujęcia patrz § 8 ust. 9

121-US – tereny sportu i rekreacji.

- a) głównym przeznaczeniem terenu są usługi sportu i rekreacji z towarzyszącą infrastrukturą.
- b) dopuszczalne wprowadzanie elementów małej architektury (budynki obsługi związane bezpośrednio z funkcją terenu, ławeczki, place zabaw i gier itp.) oraz zieleni wysokiej o tradycyjnym składzie gatunkowym.
- c) minimum 70% powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

290-G – teren urządzeń zaopatrzenia w gaz.

- a) Przeznaczenie terenu stanowią urządzenia zaopatrzenia w gaz – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.
- b) Zakaz lokalizacji obiektów o przeznaczeniu innym niż bezpośrednio związanych z funkcją jednostki planu

§ 8

**Zasady ochrony środowiska, przyrody
i krajobrazu kulturowego**

1. Wprowadza się bezwzględny zakaz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska i sąsiednich terenów.
2. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów, urządzeń i instalacji nie może powodować szkodliwych i ponadnormatywnych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska.
3. Dla obiektów przemysłowych i usługowych na całym terenie opracowania ustala się nakaz ujmowania całości ścieków deszczowych z terenów o trwałej nawierzchni i oczyszczania ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących norm.
4. Ustanawia się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu jako 3-WS w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy oraz wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 15m od górnej krawędzi skarpy cieku, chyba że wskazano inaczej linię zabudowy.
5. W związku z występowaniem w części południowej Gminy głównego zbiornika wód podziemnych nr 327 i poziomów wodonośnych wprowadza się obowiązek:
 - 1) stosowania szczelnych zbiorników nawozów naturalnych z zabezpieczeniem przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.
 - 2) na terenach nie skanalizowanych nakaz stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych, opróżnianych do oczyszczalni ścieków, zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodno prawnego.
6. Położenie w granicach parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” utworzonego rozporządzeniem nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998 roku, będącego częścią krajowej sieci ekologicznej „EKONET-POLSKA” wymaga zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący skutki negatywnego oddziaływania nowego zainwestowania na środowisko. Granice Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” i jego otuliny na obszarze gminy Kochanowice zostały pokazane na rysunku planu. Na terenie parku krajobrazowego i jego otuliny obowiązują:
 - 1) Zakaz lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Zakaz lokalizowania w obrębie parku krajobrazowego nowych obiektów zaliczanych do

- przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- 3) Na terenie parku krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.
 - 4) Zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów podmokłych.
 - 5) Zakaz prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową.
 - 6) Zakaz umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków, nie związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa, poza terenami zabudowy.
 - 7) Zakaz zakładania na obszarach leśnych upraw plantacyjnych drzew szybko rosnących oraz wprowadzania do lasów śródpolnych zadrzewień obcych, nierodzimych gatunków drzew i krzewów
 - 8) Zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.
 - 9) Zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Dopuszcza się wyłącznie wymianę lub przebudowę drzewostanu.
 - 10) Zakaz wydobywania skał, minerałów, torfu oraz niszczenia gleby z dopuszczeniem wydobywania w granicach jednostek oznaczonych jako 149-PG, 171-R...PG, wyłącznie na podstawie obowiązujących koncesji.
 - 11) Na terenie otuliny parku krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.
 - 12) Na terenie parku i otuliny parku krajobrazowego wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewodą decyzji wydawanych przez organy samorządowe w sprawie usuwania drzew i krzewów.
7. W obrębie terenu objętego planem występują wymienione w tabeli poniżej pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych i wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody. Obiekty zostały oznaczone na rysunku planu.

Lp.	Podstawa prawna	lokalizacja	Wyszczególnienie - rodzaj -	Nr rej.
13.	Zarządzenie nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 06.02.1996 r. zm. – 24/98 poz. 259	Nadl. Herby Leśnictwo Lubockie Oddz. 160 f	Dąb szypułkowy - pojedyncze -	27/284
14.	Zarządzenie nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 06.02.1996 r. zm. – 24/98 poz. 259	Nadl. Herby Leśnictwo Lubockie Oddz. 160 g	Dąb szypułkowy - pojedyncze -	27/285
15.	Zarządzenie nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 06.02.1996 r. zm. – 24/98 poz. 259	Nadl. Herby Leśnictwo Lubockie Oddz. 160 g	Dąb szypułkowy - pojedyncze -	27/286
16.	Zarządzenie nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 06.02.1996 r. zm. – 24/98 poz. 259	Nadl. Herby Leśnictwo Lubockie Oddz. 160 g	Dąb szypułkowy - pojedyncze -	27/287
17.	Zarządzenie nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 06.02.1996 r. zm. – 24/98 poz. 259	Nadl. Herby Leśnictwo Lubockie Oddz. 161 j	Dąb szypułkowy - pojedyncze -	27/288

8. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w sąsiedztwie obiektów uznanych za pomniki przyrody,

wymienione w tabeli w ust. 7:

- 1) Obowiązuje nakaz zachowania i ochrony obiektów

tów;

- 2) Zakaz jakichkolwiek głębszych prac ziemnych w obszarze wyznaczonym średnicą korony drzewa.
- 3) Zakaz sytuowania obiektów w odległości mniejszej niż 5m od rzutu korony drzewa.
- 4) Wszelkie, zabiegi sanitarno-pielęgnacyjne i wycinka drzewostanu wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Nr obiektu na rys. planu	miejsowość	lokalizacja	ulica, nr	typ
15	Lubockie	4-R	skrzyż. ul. Wieczorka i ul. Piaskowej	Kaplica
32	Lubockie	104-RM	przy ul. Leśnej 11	Leśniczówka

3. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w odniesieniu do obiektów wymienionych w tabeli w ust. 2 i ich otoczenia:

- 1) Nakaz utrzymania dóbr kultury w ich tradycyjnej formie budowlanej.
- 2) Wszelka działalność inwestycyjna i remonty w obrębie obiektów wymagają opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków
- 3) W wypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju – w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
- 4) W odniesieniu do obiektów przewidzianych do rozbiórek lub wyburzenia ze względu na stan techniczny należy przed likwidacją zdokumentować je archiwalnie wykonując dokumentację inwentaryzacyjno – pomiarową oraz fotograficzną po wcześniejszej opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

6. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w obrębie strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej.

- 1) **Strefa B-6:** zespół leśniczówki „Lubockie”
 - a) Zakaz usuwania zachowanych elementów wystroju architektonicznego w wypadku remontu budynków.
 - b) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów zgodnie z zasadami określonymi w ust. 5
 - c) Wskazane zaakcentowanie zespołu obrzeżnymi nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym.
 - za) stosowanie dachów dwuspadowych lub naczółkowych, symetrycznych, z nachyleniem połaci w granicach 35°-45°,
 - zb) usytuowanie budynków frontowych – szczytowe

i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i zespoły figurujące w ewidencji organu właściwego w sprawach ochrony zabytków i w gminnym wykazie zabytków oraz relikty i stanowiska archeologiczne.
2. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty znajdujące się w zaktualizowanej ewidencji organu właściwego w sprawach ochrony zabytków (Obiekty wymienione w tabeli zostały oznaczone na rysunku planu).

zc) wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych

zd) zakaz usuwania zachowanych elementów wystroju architektonicznego w wypadku remontu budynku.

d) Wymóg pozostawienia „in situ” zachowanych elementów małej architektury.

e) Wymóg pozostawienia zachowanego starodrzewu, a w wypadku następowania naturalnych ubytków – uzupełnianie zgodnie z tradycyjnym składem gatunkowym.

7. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w obrębie strefy „K” częściowej ochrony krajobrazu.

- 1) **Strefa K-1:** strefa ochrony komponowanego krajobrazu otwartego

a) Wymóg zachowania czytelnych w krajobrazie historycznych elementów zagospodarowania (spiętrzenia rzek i potoków, stawy, groble, nasypy, kopce itp.)

b) Wymóg zachowania i uzupełniania historycznych zadrzewień (aleje, remizy, pasy wiatrochronne itp.) z uwzględnieniem tradycyjnego składu gatunkowego.

c) Wymóg uporządkowania zieleni, w szczególności zadrzewień.

d) Zakaz lokalizacji w sąsiedztwie zachowanych historycznych elementów zagospodarowania nowych obiektów nie nawiązujących do nich formą.

e) Wskazane przystąpienie obiektów dysharmonizujących, w sposób uzgodniony z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.

8. Na mocy przepisów odrębnych ochroną archeologiczną objęto stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Kon-

serwatora Zabytków. Stanowiska archeologiczne zostały oznaczone na rysunku planu wraz ze strefami ochrony archeologicznej „OW”.

Uwarunkowania działalności w obrębie stref obserwacji archeologicznej:

- 1) granice ochrony konserwatorskiej obejmują obszar wskazany na rysunku planu.
 - 2) dla pojedynczych stanowisk ustala się obszar obserwacji archeologicznej w promieniu 40m od centrum stanowiska
 - 3) dla występujących na niewielkim obszarze grupowań stanowisk archeologicznych ustala się granice obserwacji archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) stanowiska objęte są całkowitym zakazem prowadzenia w ich granicach takich działań niszczących jak głęboka orka, prace wybierzyskowe i niwelacyjne.
 - 5) Działalność inwestycyjna taka jak: jak melioracje, gazyfikacje, prace wod-kan, energetyczne, teletechniczne oraz budowlane, mogą być warunkowo dopuszczane wyłącznie po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
9. Ogólne postulaty konserwatorskie w zakresie kształtowania krajobrazu na terenie całej Gminy.
- 1) Uporządkowanie zieleni w obrębie ciągów komunikacyjnych oraz parków
 - 2) Wskazane stosowanie do zadrzewień na terenie całej Gminy gatunków i odmian tradycyjnych
 - 3) Wskazana sukcesywna likwidacja nasadzeń topolowych.
 - 4) Wskazane przysłanianie zwartymi nasadzeniami obiektów dysharmonizujących w krajobrazie nie wymienionych w opisie stref konserwatorskich.

§ 10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Zasady lokalizacji nośników reklamowych.
 - 1) Nie dopuszcza się lokalizowania masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych w jednostkach planu wymienionych w § 7 ust. 1
 - 2) W obrębie terenów zabudowy wymienionych w § 7 ust. dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację.
 - 3) Maksymalna wysokość konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych nie może przekroczyć 5m.
 - 4) Zakaz lokalizacji elementów reklamowych w obrębie obiektów lub przesłaniających obiekty objęte ochroną konserwatorską wymienionych w § 9 ust. 2.

- 5) Dopuszcza się lokalizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych w obrębie terenów komunikacji wymienionych w § 14 ust. 3 wyłącznie za zgodą odpowiedniego zarządcy drogi.
2. Zasady lokalizacji obiektów tymczasowych
- 1) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z gospodarką leśną w jednostce planu oznaczonej jako 1-ZL
 - 2) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych w strefach ochrony krajobrazu wymienionych w § 9 ust. 7 w granicach określonych na rysunku planu.
 - 3) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych przesłaniających obiekty zabytkowe wymienione w § 9 i wskazane na rysunku planu.
 - 4) W terenach komunikacji wymienionych w § 14 ust. 3 (jednostki planu oznaczone jako...-KD-....) nie dopuszcza się sytuowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem jednostek planu oznaczonych jako 305.2-KD-G, gdzie dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych wyłącznie na etapie budowy.
 - 5) W obszarze objętym planem z wyjątkiem obszarów wymienionych w pkt 1-4 dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.
3. W obrębie terenów zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (zgodnie z definicją ustawy „Prawo budowlane”).
4. Wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc składowania odpadów – śmietników nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie.
5. Wszelkie inwestycje, w granicach planu należy realizować w taki sposób, aby eliminować bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Szczegółowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w zapisach § 7 ust. 2 i ust. 3.

§ 11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W obszarze planu brak terenów górniczych
2. W obszarze planu brak terenów narażonych na osunięcia mas ziemnych.
3. W obszarze planu brak terenów narażonych na

zalanie falą powodziową.

§ 12

Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1. W planie określa się minimalną powierzchnię nieruchomości dla zabudowy: ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni zawarto w zapisach szczegółowych w § 7 ust. 2 dla każdej jednostki planu niezależnie o ile taki wymóg był niezbędny
2. W planie określa się minimalną szerokość nieruchomości dla zabudowy: ustalenia szczegółowe w § 7 ust. 2
3. Przy podziałach terenu na działki budowlane należy zachować warunek zapewnienia dojazdu z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne do wszystkich wydzielanych działek.
4. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane w zapisach szczegółowych w § 7 ust. 2, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.
5. Dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. W przypadku nowych podziałów gruntów linie podziału należy prowadzić w miarę możliwości prostopadle (dopuszcza się odchyłkę 5°) do obsługujących dróg. Dopuszcza się odstępstwo w przypadku uzasadnionym stanem istniejącym

§ 13

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Obowiązuje nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i cieków, oczyszczenia ich, pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie wody.
2. Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach zieleni i wód w jednostkach planu oznaczonych jako:
 - 1) ZL, z wyjątkiem obiektów i urządzeń obsługi terenów leśnych
 - 2) WS, ZE: z wyjątkiem obiektów i urządzeń hydrotechnicznych
 - 3) R: z wyjątkiem zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w zapisach szczegółowych

- 4) 249-R...ZL: z wyjątkiem obiektów i urządzeń ochrony przed hałasem i nośników reklamowych.
3. Wprowadza się całkowity zakaz zabudowy na terenach komunikacji w jednostkach planu wymienionych § 14 ust. 3 z wyjątkiem budowli drogowych oraz obiektów i urządzeń obsługi ruchu.
4. Wprowadza się zakaz sytuowania zabudowy w strefie technicznej napowietrznych linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia (zgodnie z § 14 ust. 4 pkt 5)

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujący układ komunikacyjny:
 - 1) Podstawową lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi powiatowe:
 - a) droga powiatowa relacji Kochcice – Lubockie – Lisów, (jednostka oznaczona jako 312-KD-L1/2)
 - b) droga powiatowa relacji Kochanowice – Ostrów, (jednostka oznaczona jako 313-KD-L1/2)
 - 2) Uzupełniającą lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą publiczne drogi gminne oznaczone jako:
 - a) 318-KD-L1/2,
 - 3) Dojazdową sieć komunikacji samochodowej tworzą pozostałe publiczne drogi gminne oznaczone jako:
 - a) 320-KD-D,
2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:
 - 1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
 - 2) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem nie zmieniania obrysu obiektu.
 - 3) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w odległości od jezdni mniejszej niż dopuszczalna pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy.
 - 4) Wskazana sukcesywna likwidacja barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych
 - 5) Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do

odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.

- 6) Wymaga się wyposażenia obiektów usługowych w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności ale nie mniejszej niż:

- a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomości.
- b) Dla zabudowy letniskowej 1 miejsce postojowe na jedną nieruchomość.
- c) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie.
- d) Dla zabudowy usługowej: 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe plus dodatkowo 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób;
- e) Dla zabudowy przemysłowej: 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, plus dodatkowo 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób;
- f) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy L i D za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zachowania wymagań bezpieczeństwa i płynności ruchu pojazdów i pieszych.

3. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

13-KSP – teren obsługi komunikacji samochodowej.

- a) Teren przeznaczony pod lokalizację parkingu.
- b) Wymaga się wprowadzenia powierzchni utwardzonej i nieprzepuszczalnej.
- c) Wymóg usytuowania na terenie roślinności wysokiej – drzew w liczbie co najmniej 1 drzewo na 8 stanowisk postojowych.
- d) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
- e) Wymóg podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych – parkingów o trwałej nawierzchni przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

305.2-KD-G – rezerwa terenu dla realizacji obwodnicy Kochanowic.

- a) Przebieg stanowi drugi etap budowy obwodnicy.
- b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 50m.
- c) W obrębie lasów linie rozgraniczające w pasie o szerokości 40m.
- d) Usytuowanie obiektów budowlanych od linii rozgraniczających teren obwodnicy nie mniej niż 20m, chyba że linie zabudowy na rysunku planu zostały

inaczej określone.

- e) Usytuowanie obiektów zabudowy mieszkaniowo-usługowej od linii rozgraniczających teren obwodnicy nie mniej niż 30m, chyba że linie zabudowy na rysunku planu zostały inaczej określone.
- f) Dopuszczalna realizacja dróg ruchu lokalnego w obrębie linii rozgraniczających obwodnicy.
- g) Wprowadzanie zjazdów indywidualnych tylko za zgodą zarządcy drogi.

312-KD-L1/2 – teren w liniach rozgraniczających relacji Kochcice – Lubockie – Lisów

- a) Droga klasy L.
- b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 15m.
- c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3.0m każdy.
- d) W terenie niezabudowanym chodnik nie wymagany.
- e) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 2.0m lub obustronny o szerokości min. 1.5m
- f) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 8m, poza zabudową nie mniej niż 20m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.
- g) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

313-KD-L1/2 – teren w liniach rozgraniczających drogi relacji Kochanowice – Ostrów

- a) Droga klasy L.
- b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 15m.
- c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3.0m każdy.
- d) W terenie niezabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 1.5m
- e) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 2.0m lub obustronny o szerokości min. 1.5m
- f) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 8m, poza zabudową nie mniej niż 20m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.
- g) Wymagane wydzielenie pasa o szerokości min. 2.0m w celu realizacji ścieżki rowerowej. W przypadku braku możliwości wydzielenia takiej ścieżki dopuszcza się wprowadzenie znaków poziomych i pionowych wyznaczających jej przebieg.
- h) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

318-KD-L1/2 – teren w liniach rozgraniczających drogi

gi gminnej.

- a) Droga klasy L.
- b) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 12m.
- c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3,0m każdy.
- d) W terenie niezabudowanym nie wymaga się chodników
- e) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 2,0m lub obustronny o szerokości min. 1,5m
- f) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w zabudowie zwartej nie mniej niż 8m, poza zabudową nie mniej niż 15m, chyba że linie zabudowy zostały określone inaczej na rysunku planu.
- g) Na wskazanym na rysunku planu odcinku wymagane wydzielenie pasa o szerokości min. 2,0m w celu realizacji ścieżki rowerowej. W przypadku braku możliwości wydzielenia takiej ścieżki dopuszcza się wprowadzenie znaków poziomych i pionowych wyznaczających jej przebieg.

320-KD-D – teren w liniach rozgraniczających drogi gminnej.

- a) Ulica klasy D.
- b) W obrębie fragmentu drogi gdzie wskazano przebieg ścieżki rowerowej wymaga się wprowadzenia znaków poziomych i pionowych, zgodnie z odpowiednimi przepisami, informujących o przebiegu ścieżki.
- c) ustala się dla odcinków ulic w terenie zabudowanym:
 - za) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczególnymi rozwiązaniami technicznymi lub stanem istniejącym.
 - zb) Wymagana jezdnia o dwu pasach o szerokości min. 2*2,25m
 - zc) Wymagany chodnik jednostronny o szerokości min. 1,5m
 - zd) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m. W zabudowie zwartej dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości nie mniejszej niż 6m od krawędzi jezdni: tylko w przypadku braku możliwości odsunięcia zabudowy na zalecaną odległość i tylko za zgodą zarządcy drogi.
- d) ustala się dla odcinków ulic w terenie niezabudowanym:
 - za) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0m.
 - zb) Wymagana jezdnia o jednym pasie ruchu o szerokości min. 3,00m
 - zc) Wymagane obustronne utwardzone pobocza o szerokości 0,75m każde.
 - zd) Usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych i rozbudowy obiektów istniejących

od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, obsługującej przedmiotowy teren.
- 2) Zapewnia się możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.
- 3) Zabezpiecza się możliwość przeprowadzenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających drogi, ulice oraz inne jednostki planu.
- 4) Strefy techniczne, ochronne, sanitarne ograniczonego użytkowania wskazane na rysunku planu obowiązują do czasu likwidacji przyczyny wprowadzenia strefy.
- 5) Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w energię elektryczną w zakresie średnich napięć:
 - za) na terenie objętym planem energia elektryczna dostarczana jest z sieci średniego napięcia 15kV do stacji transformatorowych 15/0.4kV. Dla linii 15kV przyjmuje się poniższe wytyczne:
 - zb) Granica strefy ograniczonego użytkowania przebiega równolegle do linii energetycznej w odległości 8m od skrajnego przewodu.
 - zc) Wskazane pozostawienie strefy ograniczonego użytkowania wolnej od zabudowy i zadrzewień.
 - zd) Zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie ograniczonego użytkowania.
 - ze) Wymagane wydzielenie terenu o powierzchni 5x5m dla realizacji stacji transformatorowych w wyznaczonych miejscach na rysunku planu.
 - zf) Zagospodarowanie terenów wokół stacji transformatorowych musi zapewniać całodobowy dojazd sprzętem ciężkim.
 - zg) W przypadku inwestycji zlokalizowanych w strefie ograniczonego użytkowania należy projektować w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy i każdorazowo uzgodnić z dysponentem sieci.
 - b) zaopatrzenia w energię elektryczną w zakresie niskich napięć:
 - za) na terenie objętym planem energia elektryczna dostarczana jest odbiorcom z linii rozdzielczej 0.4kV. Dla linii 0.4kV przyjmuje się następujące wytyczne:
 - zb) Nakaz pozostawienia strefy ograniczonego użytkowania wolnej od zabudowy i zadrzewień o szerokości 4m (2m w każdą stronę od osi urządzeń).

c) Ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

za) Wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.

zb) Nowo projektowane odcinki linii kablowych należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.

zc) W przypadku wprowadzania nowej zabudowy, której zapotrzebowanie na energię elektryczną jest większe niż lokalna wydajność sieci należy, w miarę występujących potrzeb, sukcesywnie wprowadzać nowe stacje transformatorowe włączane do istniejących lub dobudowywanych linii napowietrznych lub kablowych średniego napięcia (na rysunku planu wskazano lokalizację stacji transformatorowych i przebieg projektowanych linii ŚN)

zd) Dla dopuszczonych przez GZE S.A. lokalizacji obiektów w strefie ograniczonego użytkowania wymagane przeprowadzenie badania natężenia pola elektromagnetycznego zgodnie z obowiązującymi normami.

d) zaopatrzenia w wodę:

za) Zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z rozdzielczej sieci wodociągowej zasilanej z lokalnych ujęć wody w Kochanowicach, Kochcicach i Lubockiem.

zb) Wskazana budowa ujęcia wody pitnej w Pawelkach w celu poprawy zasilania w wodę całości sołectwa

zc) Wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.

zd) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania.

ze) Wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

zf) Nowo projektowane odcinki wodociągów należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.

e) zaopatrzenia w gaz:

za) Wskazana budowa systemu zaopatrzenia w gaz obejmująca co najmniej główne skupiska zabudowy w celu poprawy stanu środowiska naturalnego.

zb) Wymagane zachowanie stref bezpieczeństwa

dla zabudowy od gazociągów wysokoprężnych zgodnie z wymogami ustawy „Prawo budowlane” i odpowiednich rozporządzeń.

f) w zakresie telekomunikacji:

za) Dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów.

zb) Dopuszcza się lokalizowanie stacji przekaznikowych telefonii komórkowej pod warunkiem braku ich uciążliwego wpływu na warunki życia ludzi na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem obszarów ochrony konserwatorskiej.

zc) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego zainwestowania.

zd) Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.

ze) Nowo projektowane odcinki linii telekomunikacyjnych należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebiegi poza liniami rozgraniczającymi dróg z przyczyn technicznych bądź ekonomicznych.

g) zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych:

za) Poprzez indywidualne ekologiczne systemy grzewcze (energia elektryczna, olej, gaz, zrębki drewna)

zb) Wskazane wycofywanie systemów grzewczych na paliwa stałe o sprawności poniżej 70% i zastępowanie ich systemami spełniającymi normy ochrony środowiska.

zc) W obrębie sołectwa Pawelki zakazuje się stosowania systemów grzewczych opartych o paliwa stałe typu węgiel lub jego pochodne.

h) odprowadzania ścieków:

za) Dla terenu objętego planem wymaga się, budowy sieci kanalizacyjnej obejmującej zasięgiem obiekty w terenach o zabudowie zwartej.

zb) Dla terenów nieskanalizowanych dopuszcza się lokalizowanie bezodpływowych, szczelnych, atestowanych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków pod warunkiem systematycznego wywozu nieczystości do wskazanych przez Gminę punktów odbioru.

zc) Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla terenów gdzie kanalizacja sanitarna, ze względów ekonomicznych nie zostanie doprowadzona.

zd) Wraz z uruchomieniem sieci kanalizacyjnej istnieje wymóg włączenia powyższych obiektów do systemu. Wyjątkiem są obiekty do których, ze względów ekonomicznych, nie

- zostaną doprowadzone kolektory kanalizacji.
- ze) Wskazana budowa kompleksowego systemu kanalizacji deszczowej dla ważniejszych dróg w obrębie opracowania.
- zf) W gospodarstwach, w których prowadzona jest hodowla zwierząt, obowiązuje wymóg budowy szczelnych zbiorników nawozów naturalnych z zabezpieczeniem przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.
- zg) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz do wód podziemnych, dotyczy to też wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni.
- zh) Dla nowoprojektowanych dróg i terenów narażonych na zanieczyszczenia związkami ropopochodnymi nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.
- i) prowadzenie gospodarki odpadami:
- za) Odpady należy wywozić na składowiska przystosowane do ich odbioru.
- zb) Wskazane wprowadzenie systemu segregacji odpadów.
- zc) Z terenu objętego planem należy bezwzględnie zlikwidować „dzikie” wysypiska śmieci.
- zd) Na terenach zurbanizowanych należy wprowadzać przydrożne pojemniki na odpady.

§ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów niezabudowanych ustala się tymczasowo ich dotychczasowe lub rolnicze użytkowanie.

2. Szczegółowe zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów dla obszarów wymagających takich uregulowań zawarto w zapisach szczegółowych dla poszczególnych jednostek planu

§ 16

Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

1. Dla obszarów oznaczonych jako: ZL, WS, R, ZE, US, UK, UO, 119-U, UI, KD..., KDW – **0% (słownie: zero procent)**.
2. Dla obszarów oznaczonych jako: MN/U, MN, ML, RM, – **20% (słownie: dwadzieścia procent)**.
3. Dla obszarów oznaczonych jako: KS, – **30% (słownie: trzydzieści procent)**.

Rozdział 2

Przepisy końcowe

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Kochanowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice

§ 19

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Jerzy Pietrek

GMINA KOCHANOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "LUBOCKIE-OSTRÓW"

RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 307/XL/2006
RADY GMINY KOCHANOWICE
Z DNIA 30 CZERWCA 2006 R.

SKALA 1 : 2 000

(UWAGA: DO CELÓW OPINIODAWCZYCH,
ORAZ DO PUBLIKACJI
SKALA POMNIEJSZONA DO 1 : 5 000)

LEGENDA

-  - Granica gminy
-  - Granica sołectwa
-  - Linie rozgraniczające jednostki planu
-  - Granice działek
-  - Granica terenu nieobjętego planem
-  - Projektowane podziały działek
-  - Linie zabudowy
-  - Oznaczenie jednostki planu odpowiednio:
 - ... numer jednostki planu
 - ... przeznaczenie jednostki planu
-  - Granica parku krajobrazowego
-  - Granica otuliny parku krajobrazowego
-  - Granica stref sanitarnych
-  - Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

TERENY INWESTYCYJNE:

-  - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
-  - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
-  - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
-  - Tereny zabudowy zagrodowej.
-  - Tereny zabudowy letniskowej.
-  - Tereny zabudowy usługowej.
-  - Tereny usług kultury.
-  - Tereny usług oświaty.
-  - Tereny usług turystyki.
-  - Tereny usług innych.
-  - Tereny usług handlu.
-  - Tereny usług zdrowia.
-  - Tereny usług centrów twórczych.
-  - Tereny sportu i rekreacji.
-  - Tereny komunikacji samochodowej.
-  - Tereny komunikacji samochodowej - parkingi.
-  - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
-  - Tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów.
-  - Tereny powierzchniowej eksploatacji złóż mineralnych.
-  - Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
-  - Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
-  - Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo

TERENY ZIELENI I WÓD:

-  - Tereny lasów
-  - Tereny do zalesienia
-  - Tereny zieleni - łąki, pastwiska, zakrzaczenia
-  - Tereny cmentarzy
-  - Tereny zieleni urządzonej.
-  - Tereny zieleni izolacyjnej.
-  - Tereny rolnicze.
-  - Tereny wód powierzchniowych

TERENY KOMUNIKACJI:

-  - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi główne
-  - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi zbiorcze
-  - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi lokalne
-  - Tereny publicznej komunikacji drogowej - drogi dojazdowe
-  - Tereny niepublicznej komunikacji drogowej.

SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ISTNIEJĄCE

-  - Napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
-  - Napowietrzna sieć energetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną
-  - Stacje transformatorowe SN/NN
-  - Projektowane i istniejące gazociągi wysokoprężne wraz ze strefą ochronną
-  - Główne linie wodociągowe
-  - Główne linie kanalizacji sanitarnej
-  - Główne linie kanalizacji deszczowej

SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PROJEKTOWANE

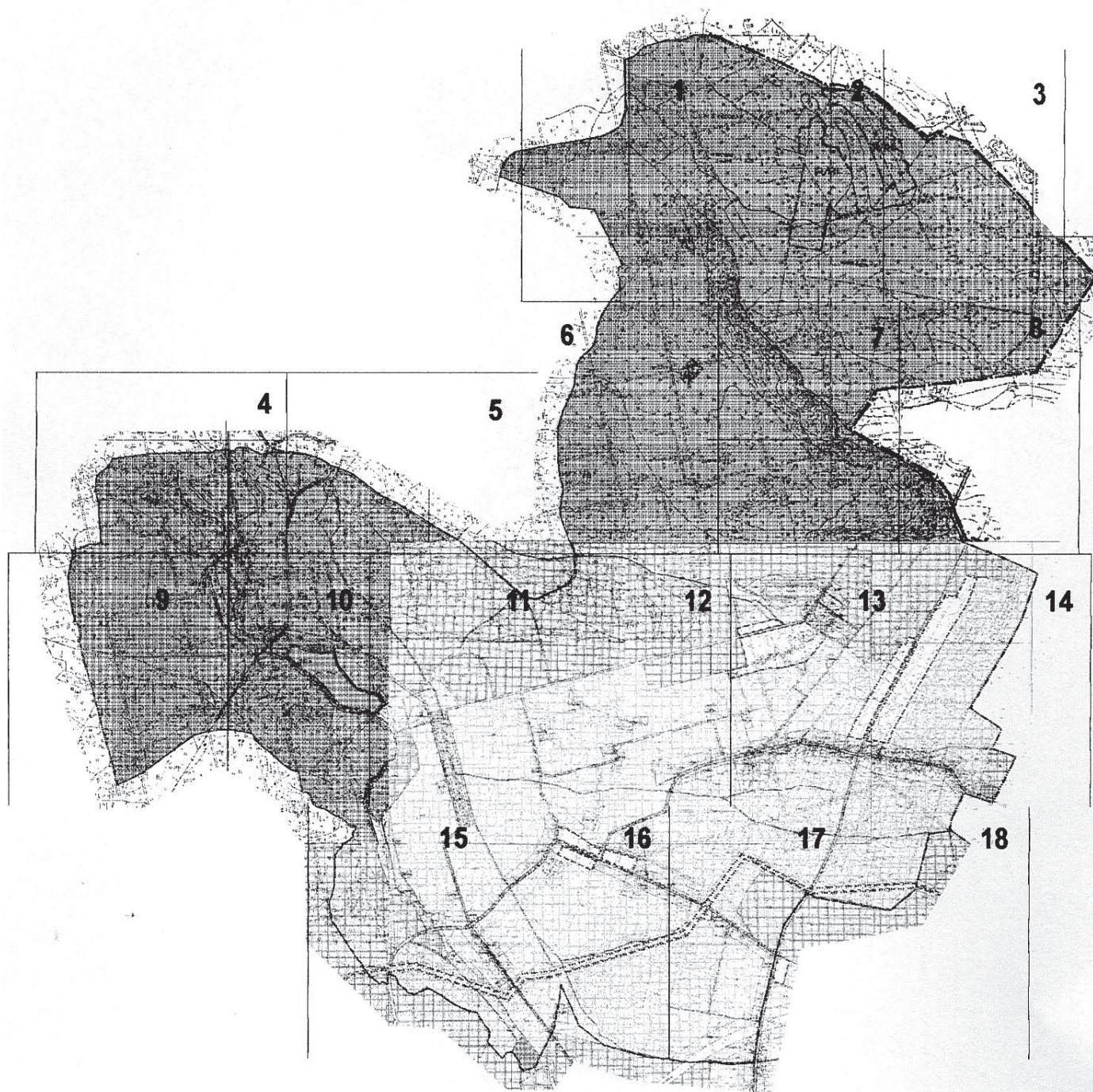
-  - Kablowa sieć energetyczna średniego napięcia
-  - Stacje transformatorowe SN/NN
-  - Napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną

UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

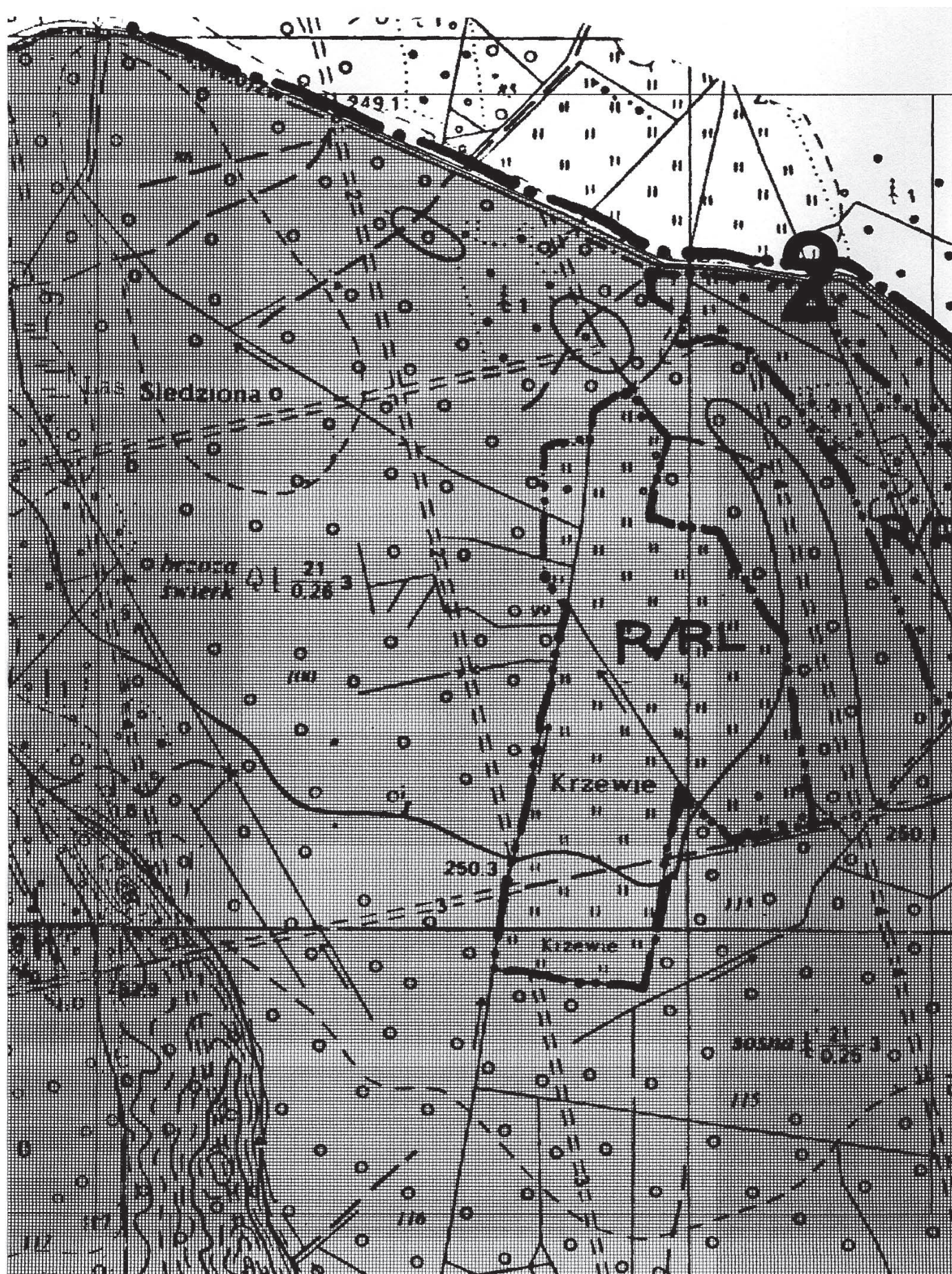
-  - Granica strefy obserwacji archeologicznej "OW"
-  - Granica strefy ścisłej ochrony archeologicznej "W"
-  - Granica strefy częściowej ochrony konserwatorskiej "B"
-  - Granica strefy ochrony komponowanego krajobrazu otwartego "K-1"
-  - Granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego "K-2" do "K-10"
-  - Obiekty wpisane do rejestru zabytków
-  - Obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy zapisu w planie
-  - Krzyże i kaplice objęte ochroną konserwatorską na mocy zapisu w planie
-  - Obiekty przyrody objęte ochroną na mocy zapisu w planie

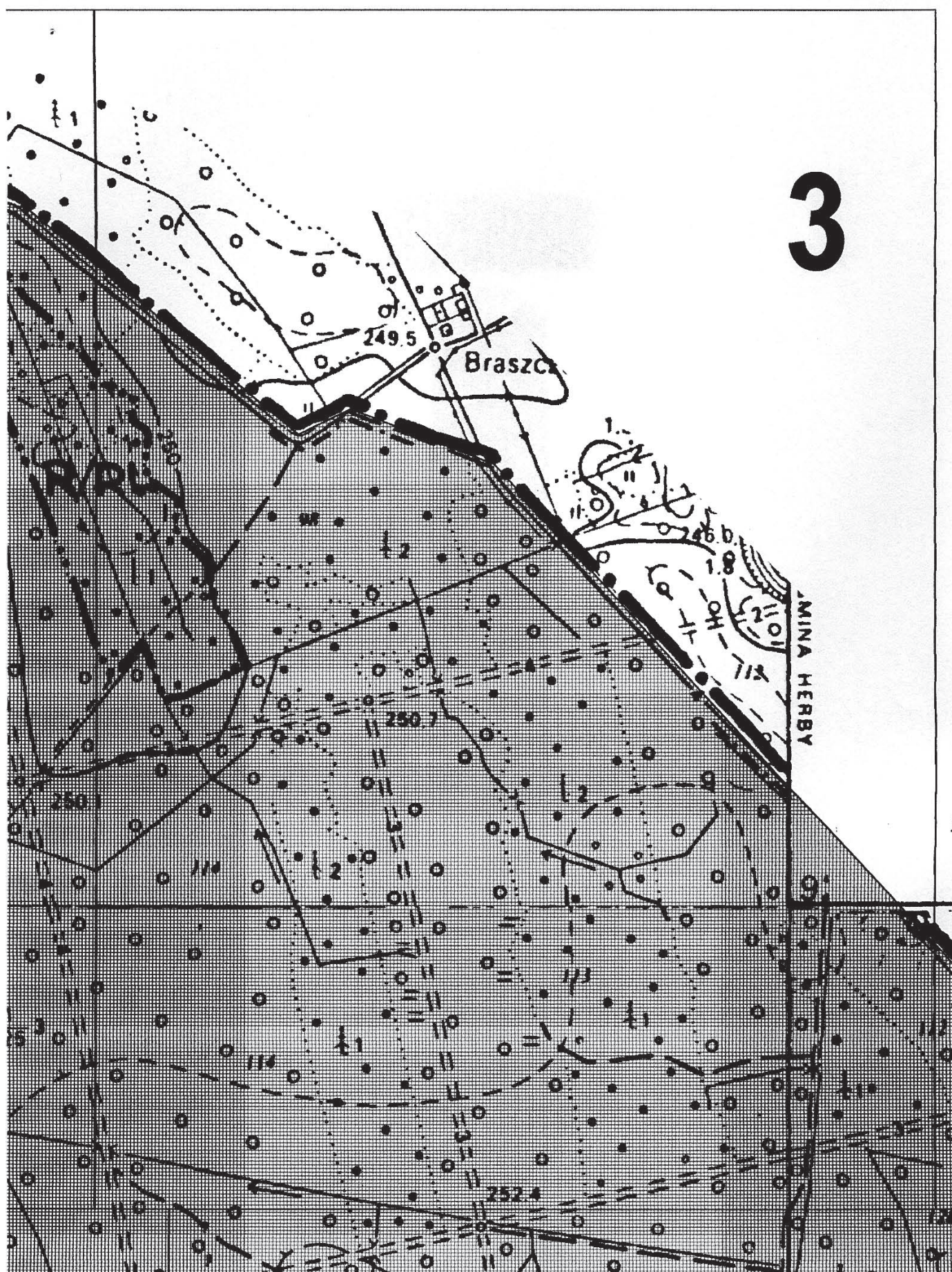
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jerzy Pietrek

M.P.Z.P. SOŁECTWA LUBOCKIE-OSTRÓW
SCHEMAT PODZIAŁU NA SEKCJE









4

