



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 19 lutego 2007 r.

**Nr 27**

Treść:  
Poz.:

Str.

## Uchwały Rad Gmin

|            |                                                                                                                                                                                                                                     |      |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>554</b> | – Uchwała Nr 312/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik .....                             | 2651 |
| <b>555</b> | – Uchwała Nr 313/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mzurów .....                                 | 2679 |
| <b>556</b> | – Uchwała Nr 315/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary ..... | 2709 |
| <b>557</b> | – Uchwała Nr 316/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno .....                               | 2742 |
| <b>558</b> | – Uchwała Nr 317/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Bliżyce .....                                | 2773 |

## 554

### UCHWAŁA NR 312/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa

z dnia 26 października 2006 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1, art. 36 ust. 4, art. 87 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegowa przyjętym Uchwałą Rady Gminy Niegowa Nr 23/IV/2002 z dnia 28 grudnia 2002 r.

**Rada Gminy Niegowa**  
uchwała:

#### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

**Rozdział 1:** Postanowienia ogólne.  
**Rozdział 2:** Przeznaczenie terenów o różnym

przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

#### **Rozdział 3:**

Ogólne warunki zagospodarowania terenów.

#### **Rozdział 4:**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

#### **Rozdział 5:**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

#### **Rozdział 6:**

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

**Rozdział 7:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**Rozdział 8:** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Rozdział 9:** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 10:** Przepisy końcowe i przejściowe.

## **Rozdział 1**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa, zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa oraz odrębnymi przepisami, jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Niegowa, wyznaczających kierunki działań, aby zmiany zachodzące w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadom:

- 1) zrównoważonego rozwoju Gminy w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych Gminy,
- 3) poprawy warunków zamieszkania i obsługi ludności,
- 4) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców Gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich,
- 5) ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza oszczędności w nakładach budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik, nastąpiło na skutek podjęcia Uchwały Rady Gminy Niegowa Nr 72/IX/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik, zmienionej Uchwałą Nr 103/XIII/2003 z dnia 9 grud-

nia 2003 r. w sprawie zmiany Uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego Gminy – dotyczącej zmiany zakresu opracowań – zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Zakres Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa zgodny jest z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia Planu, o których mowa w ust. 1, wyrażone są:

- 1) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej Uchwały, wraz z załącznikami do treści: Nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 2) w części graficznej, którą stanowi rysunek Planu: Nr 1 – ustalenia planu w skali 1 : 2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz map ewidencji gruntów, będący załącznikiem do Uchwały.

5. W części tekstowej, stanowiącej treść Uchwały, określono ponadto:

- 1) przeznaczenie terenowo różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 7) sposoby zagospodarowania terenów tub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem miejscowym,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości

- nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) inne ustalenia porządkowe w przepisach końcowych i przejściowych.
6. W rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
- 1) granica Sołectwa, jako granica obszaru objętego Planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
  - 3) symbole identyfikacyjne określające:
    - a) jednostkę osadniczą (S) Ogorzelnik,
    - b) numery wydziałów,
    - c) symbole przeznaczenia terenu,
  - 4) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów stref ochrony konserwatorskiej.
7. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
- 1) tereny płytko zalegających wód gruntowych, tym zagrożenia powodzią,
  - 2) orientacyjne /przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej/ granice terenów linii i urządzeń infrastruktury technicznej – istniejące.
  - 3) inne oznaczenia uzupełniające.

## § 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **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 z 10 maja 2003 r., poz. 717 z późn. zm.),
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren miejscowości Ogorzelnik w jej granicach administra-

- cyjnych,
- 6) **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
  - 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej Uchwały,
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną niniejszą Uchwałą sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne,
  - 10) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia,
  - 11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
  - 12) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć pożądaną realizację danego ustalenia, która nie jest warunkiem koniecznym,
  - 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
  - 14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiezienie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii,
  - 15) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć budynki położone na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, oddzielone od tych dróg istniejącą zabudową,
  - 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzną drogę dojazdową lub służebność drogową, niezbędną dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
  - 17) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi

publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone,

- 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu okapu lub kalenicy dachu, w zależności od ustaleń szczegółowych,
- 20) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 21) **jednolitej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć ujednolicone formy otworów okiennych i drzwiowych, jednolite sposoby wykończenia balkonów i loggii, zastosowanie jednolitej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów,
- 22) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość liczbowa wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki,
- 23) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
- 24) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 25) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 26) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię konstrukcji,
- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

## § 3

1. W wyodrębnionych terenach obszaru objętego Planem, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:
  - 1) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **MR** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - 3) **ML** tereny zabudowy letniskowej,
  - 4) **UP** tereny usług publicznych, w tym **UPo** tereny usług oświaty,
  - 5) **UC** tereny usług komercyjnych,
  - 6) **ZL** tereny lasów,
  - 7) **ZZ** tereny trwałych użytków zielonych – tereny łąk i pastwisk,
  - 8) **TW** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody,
  - 9) **RP** tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
  - 10) **RM** tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej,
  - 11) **KD** tereny tras i ulic, w tym;  
**KDz** droga zbiorcza,  
**KDI** droga lokalna,  
**KDd** drogi dojazdowe,  
**KDw** drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.
2. W określonym w Uchwale zakresie dopuszcza się przeznaczenie terenu na inne niż ustalone dla danego terenu cele:
  - 1) jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu lub więcej, należy rozumieć, że są one równoważne i mogą być realizowane jedno lub kilka z nich, w zależności od potrzeb.
  - 2) użytkowaniu podstawowemu może towarzyszyć określone użytkowanie uzupełniające oraz dopuszczalne.
3. W zakresie określonym w Uchwale, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów niewydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

## Rozdział 3

### Ogólne warunki zagospodarowania terenów

## § 4

Na terenie objętym niniejszą Uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) nakazy:
  - a) zagospodarowanie terenu oraz nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, rozbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy

- atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
- b) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 Uchwały,
- c) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
- d) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach posiadanej działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały, w tym zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione w granicach terenu oraz zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności, zgodnie z par. 32 niniejszej Uchwały,
- e) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez ogólnodostępną wydzieloną drogę wewnętrzną lub niewydzielony dojazd z ustanowioną służebnością,
- f) przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku Planu lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego, wyznaczają je przepisy odrębne,
- g) realizacja zainwestowania, wymaga zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do następujących terenów i obiektów:
- związanych z obsługą ludności,
  - komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
- h) realizacja wszelkich inwestycji lokalizowanych w pobliżu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga każdorazowego uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej ww. infrastruktury technicznej,
- i) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) wtórne zagospodarowanie humusu,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym oraz przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
- b) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi,
- c) lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanie podpiwniczerz, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych,
- d) naruszanie urządzeń melioracji wodnych za wyjątkiem budowy stawów hodowlanych na terenach oznaczonych symbolem **ZZ**,
- e) lokalizowanie przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) zagospodarowanie terenu i użytkowania obiektów budowlanych powodujące obniżenie wartości ekonomicznej nieruchomości sąsiednich,
- g) realizacji elektrowni wiatrowych,
- h) magazynowanie odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
- i) utwardzanie terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących,
- j) wykonywanie robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego powyżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
- k) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
- 3) dopuszczenia:
- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodne z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i dopuszczalnym oraz pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale,
- b) podstawowemu przeznaczeniu terenu zawsze może towarzyszyć przeznaczenie jako uzupełniające lub dopuszczalne, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale:

- tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną, zieleni urządzonej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
- tereny komunikacji wewnętrznej (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
- tereny infrastruktury technicznej służące bezpośrednio obsłudze Gminy, w tym służące budowie uzupełniających źródeł wody na ciekach i zbiornikach wodnych, przeciwpożarowych punktów czerpania wody lub przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

## Rozdział 4

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

#### § 5

#### **1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o przeznaczeniu:**

- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną** oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową,
  - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
  - c) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
  - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - b) tereny upraw ogrodniczych,
  - c) tereny upraw sadowniczych.

#### **2. Dla wymienionych w § 5 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) nakazy:
  - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej, – 30% działki budowlanej,
    - maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – do 40m<sup>2</sup>.

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
  - intensywność zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej w granicach od 0,2 do 0,6,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów zabudowy jednorodzinnej – minimum 40% działki budowlanej, zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
  - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
  - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
  - wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
  - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
  - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
  - d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
- 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych za-

- nieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
- b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
  - c) składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) stosowanie płaskich dachów,
  - e) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
  - f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
  - g) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy,
  - b) obiekty usługowe oraz obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej,
  - c) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - d) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 6

### 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – MR**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:

- a) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
  - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją,
  - c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócających ww. funkcji,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
  - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny upraw ogrodnich,
  - c) tereny upraw sadowniczych.
2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
    - intensywność zabudowy – w granicach od 0,1 do 0,3,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej,
    - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
    - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
    - wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
  - b) szczyty – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skał,

- c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
- d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
- b) składowanie surowców szkodliwych określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- c) stosowanie płaskich dachów,
- d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3) dopuszczenia:

- a) lokalizowanie nieuciążliwych zakładów przemysłowych oraz usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- c) sytuowanie budynków w granicy,

4) zalecenia:

- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
- b) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków mieszkalnych,
- c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

§ 7

1. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej – ML**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod zabudowę letniskową wraz z ogrodami oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww.

funkcją letniskową,

- b) tereny usług publicznych,
  - c) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy letniskowej – 20% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowej – do 40m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość budynków letniskowych – do 1 kondygnacja nadziemna, ewentualnie z łącznie z użytkowym poddaszem, nie przekraczająca 4,0m do okapu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 3,5m, zabudowy usługowej – nie przekraczająca 5m,
- intensywność zabudowy – w granicach od 0,2 do 0,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
- dachy budynków letniskowych i mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
- dachy budynków gospodarczych i zabudowy usługowej, jak zadaszenia budynków letniskowych i mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów jednospadowych przy zabudowie w granicy działki,
- pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
- wysokość podpiwniczenia – do 0,7m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku,

b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,

c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,

d) obiekty usługowe, gabarytem i formą winny

- nawiązywać do zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej,
- e) ogrodzenia – ażurowe z materiałów naturalnych – drewna lub żywopłotów, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 0,90m, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam miejsc do parkowania pojazdów,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
- b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
- c) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
- d) składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- e) chów i hodowla zwierząt nie-domowych oraz prowadzenie z tym związanej indywidualnej działalności gospodarczej,
- f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
- g) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji lotniskowej,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- c) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) istniejące ogrodzenia betonowe przeznacza się do zastąpienia ogrodzeniami dopuszczonymi w Planie,
- b) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 8

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych – UP**, w tym

### **tereny usług oświaty – UPo, o przeznaczeniu:**

- 1) podstawowym: **tereny pod usługi publiczne: obiekty administracji publicznej, kultura, obiekty sakralne, nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, łączności** i inne z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
- a) tereny usług komercyjnych,
- b) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
- c) tereny infrastruktury technicznej,
- d) tereny komunikacji,
- e) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
- b) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
- c) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
- d) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania cieków komunalnych.
2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
  - intensywność zabudowy – do 1,0,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
  - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
  - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
- a) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane

- wane do elewacji skalą,
  - b) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
  - d) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej,
  - b) stosowanie płaskich dachów,
  - c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) lokalizowanie usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
  - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 9

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych – UC**, w tym **tereny usług handlu – UCh**, **tereny usług gastronomii – UCG**, **tereny usług turystyki – UCt**, **tereny usług komunikacyjnych – UCk**, **tereny usług rzemiosła – UCr**, **tereny usług innych – UCi**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod usługi komercyjne: handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła, centra wystawiennicze, instytucje finansowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
- a) tereny usług publicznych,
  - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
  - c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,

- e) tereny komunikacji,
- f) tereny urządzeń transportu samochodowego,

3) dopuszczalnym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
- b) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
- c) tereny urządzeń ciepłownictwa,
- d) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
- e) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.

2. Dla wymienionych w § 9 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
  - intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
  - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
  - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
- b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
- c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
- d) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
- e) zapewnienie osobom niepełnosprawnym

- dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- f) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
- g) w przypadku sąsiedowania usług komunikacyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych,
- b) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 800m<sup>2</sup>,
- c) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych,
- d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) lokalizowanie usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- c) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
- b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
- c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

#### § 10

1. Wyznacza się **tereny lasów i parków leśnych – ZL**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod kompleksy leśne, zalesienia w rozumieniu ustawy o lasach i zadrzewienia**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
- a) tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej,
- b) tereny infrastruktury technicznej,
- c) tereny komunikacji, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny trwałych użytków zielonych.
2. Dla wymienionych w § 9 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia;
- 1) nakazy:
- a) ochrona i pielęgnacja istniejących zasobów leśnych oraz zagospodarowanie lasów i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasu,
- b) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- c) uwzględnianie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
- d) uwzględnianie wymagań zagospodarowania stref technicznych infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych wysokiego napięcia,
- 2) zakazy:
- a) dewastacja drzewostanu i zieleni niskiej,
- b) wszelkie zainwestowanie oraz działania powodujące zanieczyszczanie i degradację siedliska leśnego, w tym dzikie wysypiska nieczystości,
- c) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
- d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) adaptacja oraz rozbudowa urządzeń obsługi leśnictwa dla potrzeb uzasadnionych działalnością gospodarczą,
- b) udostępnianie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wykorzystanie dla funkcji sportu, turystyki i wypoczynku po wyznaczonych szlakach i polanach śródleśnych,
- d) lokalizowanie obiektów małej architektury i tablic informacyjnych, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku.

#### § 11

1. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych – ZZ**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod łąki i pastwiska**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny rolne,
  - b) tereny infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) zachowanie i ochrona użytków zielonych, łąk i pastwisk oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej biologicznie czynnej,
    - b) zachowanie bioróżnorodności,
    - c) zachowanie rozlewisk i roślinności szuwarowej,
    - d) realizacja zieleni z przewagą niskiej nie utrudniającej przewietrzania,
    - e) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni łąkowej i muraw,
    - f) likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu wody,
    - g) utrzymanie drożnych koryt cieków,
  - 2) zakazy:
    - a) podział terenu na działki budowlane,
    - b) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
    - c) lokalizowanie obiektów budowlanych mogących pogorszyć stan i funkcjonowanie zieleni ekologicznie czynnej,
    - d) lokalizowanie ogrodzeń uniemożliwiających migrację fauny,
    - e) przekształcenia naturalnej rzeźby terenu np. przez składowanie odpadów,
    - f) roboty ziemne powodujące podniesienie poziomu gruntu rodzimego za wyjątkiem robót związanych z budową grobli i stawów hodowlanych,
    - g) lokalizowanie przedsięwzięć zmieniających stosunki wodne,
    - h) zalesianie,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) udostępnienie rekreacyjne zieleni oraz brzegów cieków wodnych przez lokalizowanie urządzonych ciągów spacerowych rekreacyjnych dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych, zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni wzdłuż cieków wodnych,
    - b) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) lokalizowanie urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) budowa stawów hodowlanych,
    - e) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy w tym zagrodowej (max. 1 kondygnacja z dachem stromym i poddaszem użytkowym), z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany ku-

- batury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, wyłącznie w granicach zajmowanego terenu,
  - f) realizacja urządzeń wodnych przeciwpowodziowych i regulacyjnych,
- 4) zalecenia:
    - a) rekultywacja zdegradowanych terenów łąk i pastwisk i przywracanie ich wartości użytkowej.

## § 12

1. Wyznacza się **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odwadniania wody – TW**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – przepompownie**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny infrastruktury technicznej,
    - b) tereny komunikacji,
    - c) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
    - d) tereny zieleni izolacyjnej.
2. Dla wymienionych w § 12 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych, maksymalnie 5m do kalenicy,
    - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
    - c) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
    - d) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
    - b) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
    - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury,
  - 4) zalecenia:
    - a) w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

## § 13

1. Wyznacza się **tereny rolne z prawem zabudowy**

**rolniczej – RM**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z ww. funkcją rolniczą – zabudowa siedliskowa,
    - b) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją rolniczą,
    - b) tereny upraw ogrodniczych,
    - c) tereny upraw sadowniczych,
    - d) tereny urządzeń transportu samochodowego,
    - e) tereny trwałych użytków zielonych,
    - f) tereny lasów.
2. Dla wymienionych w § 13 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy siedliskowej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 1) ppkt od a) do c),
    - b) dla terenów do zabudowy – wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd spełniający minimalne wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych w istniejących siedliskach,
    - b) lokalizowanie nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem posiadania areálu gwarantującego produkcję towarową,
    - c) budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa,
    - d) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
    - e) zagospodarowanie terenów w formie parków wiejskich – na obszarach nieużytków,
    - f) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - 4) zalecenia:

- a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól,
- c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 14

1. Wyznacza się **tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej – RP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny trwałych użytków zielonych,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny upraw ogrodniczych bez zabudowy,
    - b) tereny upraw sadowniczych bez zabudowy.
2. Dla wymienionych w § 14 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) ochrona i zachowanie terenów rolnych,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy, nowych siedlisk w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
    - d) składowanie odpadów,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
    - b) w istniejącej rozproszonej zabudowie zagrodowej, w uzasadnionych gospodarczo i ekonomicznie przypadkach, wymiana i uzupełnienie obiektów w granicach istniejącego zainwestowania bez zmiany granic zajmowanej parceli, wysokość zabudowy max. 1 kondygnacja, dach stromy, ewentualnie z użytkowym poddaszem,
    - c) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi oraz z uwzględnieniem tzw. granicy rolno-leśnej po jej opracowaniu,
  - 4) zalecenia:
    - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól.

## Rozdział 5

**Zasady ochrony środowiska, przyrody  
i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony  
dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby  
zagospodarowania terenów lub obiektów  
podlegających ochronie**

**§ 15**

Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 16**

1. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i energii, w tym hałasu, co najmniej na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych rodzajów terenów.
2. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnych poziomów substancji i energii, w tym hałasu, na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia.
3. Podczas realizacji ustaleń Planu, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym: zanieczyszczeń powietrza, wód gleby i ziemi, substancji i energii, w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych, i promieniowania niejonizującego. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 17**

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących i projektowanych, wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, na podstawie przepisów odrębnych. Zakazuje się składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.
2. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do, określonych w przepisach odrębnych, kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.
3. Nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.

**§ 18**

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, w tym przez dostosowanie działalności istniejących i nowych podmiotów gospodarczych do obowiązujących wymogów ochrony środowiska oraz wyłączenie terenów z hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym, rolniczego wykorzystania gnojowicy, wprowadzania do gruntów nieoczyszczonych ścieków.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń. Wszelkie inwestycje winny być lokalizowane w odległości minimum 5m od górnej krawędzi cieków.
4. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego Planem w zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) oraz występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326.

**§ 19**

1. Na terenach zagrożenia powodzią oraz w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,;  
a) zakazuje się:
  - przyjmowania rozwiązań przestrzennych ograniczających przepływ wód powodziowych oraz takich rozwiązań, które mogą powodować straty powodziowe m. in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi,
  - wykonywania na tym obszarze jakichkolwiek urządzeń wodnych, w szczególności wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu, składowania materiałów i wykonywania innych robót mogących utrudnić ochronę przed powodzią,  
b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie w przypadku, gdy pozwalają na to geotechniczne warunki rozmieszczenia, posadowienia i rozwiązań konstrukcyjno-technicznych dla tych obiektów, ustalone w dokumentacji

geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej w tymże celu.

2. Tereny położone w sąsiedztwie dolin cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych towarzyszących tym ciekom winny być zagospodarowane w sposób uwzględniający zagrożenia powodziowe i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

## § 20

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych bez prawa zabudowy rolniczej:
  - 1) gleb chronionych klas bonitacyjnych gruntów ornych oraz użytków zielonych – II, III, IV, gdzie: ochrona gleb przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
    - ochrona nieużytkowanych rolniczo dolinek, zadrzewień śródpolnych,
    - obszarów podmokłych oraz innych terenów stanowiących pozostałości ekosystemów, istotnych dla zachowania bioróżnorodności
  - 2) istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych, gdzie:
    - usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi,
    - zagospodarowanie, użytkowanie i ochrona lasów stosownie do uznanych kategorii ochronności, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz planem urządzania lasów.

## § 21

Obowiązuje ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych na podstawie przepisów szczególnych, gdzie wymagane jest zaktualizowanie dokumentacji geologicznej.

## § 22

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
  - 1) obszary prawnie chronione
    - a) Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”, powołany na mocy Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r. oraz Rozporządzeniem Wojewody Częstochowskiego nr 15/98 z dnia 22 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego nr 10/98 poz. 74) z późniejszymi zmianami oraz Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 8/99, poz. 42), gdzie obowiązuje zagospodarowanie i użytkowa-

nie ww. terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązujących aktach prawnych, w tym Planie Ochrony Parku po jego wejściu w życie.

- b) pomniki przyrody, ustanowione rozporządzeniem nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego z dnia 15 marca 1999 r. oraz Obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 8/99), gdzie obowiązuje zachowanie istniejących obiektów:

### Ogorzelnik

- lipa drobnolistna (obiekt),
- 2) obiekty proponowane do ochrony, gdzie obowiązuje zachowanie terenu w naturalnym stanie i obecnym użytkowaniu oraz wykluczenie działalności powodującej zmiany warunków siedliskowych i wodnych za wyjątkiem działań dla ich zachowania:
    - a) zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Mirowsko – Bobolicki”,
    - b) stanowiska roślin rzadkich i chronionych.

## § 23

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:
  - 1) wskazane do ochrony na podstawie planu miejscowego (proponowane do ujęcia w gminnym programie opieki nad zabytkami), gdzie:
    - wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu, w tym w szczególności postępowanie w przypadkach przebudowy lub remontów mających wpływ na zmianę bryły, wystrój, zachowanie cech zabytkowych wymagają uzyskania opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
    - w szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym (potwierdzonych opinią techniczną), dopuszcza się rozbiórkę obiektów o wartościach zabytkowych, wyłącznie po uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, poprzedzonej pracami dokumentacyjnymi (sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji wraz z dokumentacją zdjęciową),

### Ogorzelnik

- a) chałupa drewniana nr 9, 13, 14.
2. Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową, do objęcia szczególną ochroną prawną jako strefy ochrony konserwatorskiej – na zasadach rygorów konserwatorskich dla poszczególnych kategorii stref (wytyczne konserwatorskie):
    - 1) strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowo-histeryczne siedlisko wsi Ogorzelnik, gdzie obowiązuje:
      - a) wymóg zachowania typowego układu zabu-

dowy przez:

- sytuowanie zabudowy na działce, w zależności od tradycji miejsca, szczytem lub kalenicą do osi drogi ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania historycznej linii zabudowy, w tym wymóg inwestowania w linii zabudowy dawnego budynku mieszkalnego,
  - ochrona podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich scalania oraz podziałów,
- b) wymóg ograniczenia wysokości nowowznoszonych budynków do maksymalnie (4,5m do poziomu okapu (jedna kondygnacja z ewentualnym poddaszem użytkowym),
- c) wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
- d) sporządzenia uproszczonych dokumentacji rozbiórkowych dóbr kultury,
- e) zakaz wprowadzania wysokich urządzeń technicznych, masztów, itp.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 24

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej:
    - 1) dojazdu,
      - a) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
      - b) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
      - c) ustanowienia służebności.
    - 2) dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.
  2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
    - 1) dla nieruchomości znajdujących się w strefie „K” obowiązuje nakaz utrzymania podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich scalania oraz dalszych podziałów,
    - 2) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej,
    - 3) spełnienie wymogów dla ustalonych w Planie funkcji i przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz określonych w Planie zasad obsługi komunikacyjnej,
    - 4) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
  - 5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,0m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 6,0m,
  - 6) tereny przeznaczone w Planie do zabudowy, a nie spełniające warunków podziałów własnościowych, określonych w Uchwale, winny zostać poddane procedurze scalenia gruntów na podstawie przepisów odrębnych i wtórnego podziału na zasadach określonych w Uchwale,
3. W przypadku niejednoczesnej realizacji zamierzeń budowlanych, dla których konieczne jest opracowanie wspólnego projektu zagospodarowania działek lub terenów, zamierzenia budowlane realizowane wcześniej, winny uwzględniać dostępność pozostałych działek lub terenów do drogi publicznej.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części jednostki Planu (terenu).
5. Zaleca się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ .
6. Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.
7. Minimalne powierzchnie działek do zabudowy z dopuszczeniem odstępstw dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej:
- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budownictwa:
    - a) skoncentrowanego, wolnostojącego – 800-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20-22m,
    - b) wolnostojącego – 1000-1500m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20-24m,
  - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 24m,
  - 3) letniskowej – 800-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20-22m,
  - 4) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.
8. Lokalizowanie nowej zabudowy na działkach innych niż określono w ust. 7 na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem MN wyłącznie, jako uzupełnienie luk budowlanych.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 25

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Dla wyznaczonych dróg, oznaczonych na rysunku Planu, obowiązują stałe szerokości linii rozgraniczających oraz minimalne odległości sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie zobowiązującymi przepisami odrębnymi, przy równoczesnym nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy na terenach zabudowanych.
3. Wszelkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych położonych w liniach rozgraniczających dróg, winny być uzgadniane z instytucjami zarządzającymi. Dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem adaptacji po uzgodnieniu z administratorem drogi.
4. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
5. Dopuszcza się, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych.

#### § 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi zbiorczej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 20m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 7,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8m, poza terenem zabudowy 20m,
    - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
  - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
- 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizowanie wiaduktów nad torami kolejowymi,
    - c) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
    - d) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - e) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
    - f) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - g) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - h) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDI** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga lokalna**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi lokalnej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 15m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 6,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
    - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,

- d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
  - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
  - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.
- 4) zalecenia:
- a) wyposażenie w chodniki – obustronne.

## § 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga dojazdowa**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla dróg dojazdowych:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 10m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 5,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
    - d) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
    - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDw** ustala się następujące

przeznaczenie podstawowe: **droga wewnętrzna, ciąg pieszo-jezdny**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Miasta dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych:
  - 1) nakazy:
    - a) minimalna szerokość między liniami rozgraniczającymi – 5m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 3,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – 6m,
    - d) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - e) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 30

1. Na wszystkich terenach objętych Planem utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznych na rysunku Planu sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
  - 1) w terenach określonych symbolami: **MN, MR, ML, UC, UP** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- b) w obszarze niewydzielonych dojazdów,
  - c) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
  - d) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
  - e) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,
- 2) w terenach określonych symbolami: **RP, RM, ZL, ZZ** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:
- a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczanej warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni, w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie przyrody,
  - b) w oznaczonych na rysunku planu pasach infrastruktury technicznej, szerokości 10m;
  - c) w przypadku, gdy w pasie występuje jakiegokolwiek infrastruktura techniczna nowe inwestycje należy lokalizować w najbliższej odległości od tego urządzenia dopuszczanej warunkami technicznymi i obowiązującymi normami,
  - d) w przypadku, gdy pas jest wolny od urządzeń pierwszą inwestycję należy prowadzić skrajem wyznaczonego pasa.
4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:
- 1) **zaopatrzenia w wodę:**
- a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
  - b) obowiązuje zachowanie odpowiednich warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej dla projektowanych lub modernizowanych sieci wodociągowych,
  - c) w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
  - d) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,
- 2) **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**
- a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, objęcie
- wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności (nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika) i pod rygorem wywozu ścieków tylko przez koncesjonowanych przez Gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania,
  - c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, z wyłączeniem obszarów na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych oraz płytko zalegających wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w celu rolniczego wykorzystania ścieków należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych,
  - e) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
  - f) ustala się nakaz odprowadzania ściegów do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu,
  - g) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 3) **odprowadzania wód opadowych:**
- a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów
  - b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji

projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,

4) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np. stacji transformatorowych itp., z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,

a) ustala się konieczność budowy nowych stacji transformatorowych 15kV/0,4 wraz z linią 15 kV:

- dla terenów S2 do S3ML oraz siecią rozdzielczą nn,
- w rejonie skrzyżowania dróg S41KdD i S57KdD,

b) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,

5) **zaopatrzenia w energię ciepłą:**

a) z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych,

b) dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,

6) **telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:**

a) z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszcze-

nem remontów oraz rozbudowy,

7) **gospodarki odpadami komunalnymi:**

a) obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Niegowa.

**§ 31**

1. Przestrzeniami publicznymi są tereny:

1) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDz, KDI, KDd**.

2. W terenach wymienionych w ust. 1 nakazuje się:

- 1) zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
- 2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej, jako zieleni urządzonej.

**§ 32**

Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3,

2) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych,

3) wskaźnik potrzeb parkingowych dla odrębnej działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

| Lp. | Obiekt                                                                                | Jednostka obliczeniowa                                                                         | Wskaźnik liczby miejsc parkingowych |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Budynki mieszkalne jednorodzinne                                                      | 1 mieszkanie                                                                                   | 2 (w tym w garażach)                |
| 2   | Hotele, pensjonaty                                                                    | 4 łóżka                                                                                        | 1                                   |
| 3   | Motele                                                                                | 1 pokój                                                                                        | 1                                   |
| 4   | Sklepy, obiekty ekspozycyjno-handlowe                                                 | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 2                                   |
| 5   | Kancelarie prawne                                                                     | 1 gabinet                                                                                      | 1                                   |
| 6   | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | 4 miejsca konsumpcyjne                                                                         | 1                                   |
| 7   | Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją                                 | 30m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży | 1                                   |

|    |                                            |                                         |   |
|----|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---|
| 8  | Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.     | 1 gabinet                               | 2 |
| 9  | Place składowe, hurtownie, magazyny        | 125m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej | 1 |
| 10 | Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne | 4 zatrudnionych                         | 1 |
| 11 | Rzemiosło usługowe, inne usługi            | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej  | 1 |

- 4) wymogi określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale użytkowe oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- 5) w projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych dla funkcji ogólnodostępnych, w ilości co najmniej jednego przy realizacji parkingów do 20 miejsc postojowych lub nie mniej niż 5% ogólnej ilości miejsc postojowych przy realizacji parkingów powyżej 20 miejsc postojowych,
- 6) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc parkingowych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych dla realizacji inwestycji o których mowa w pkt 1 wyłącznie po podpisaniu stosownej umowy z Gminą Niegowa o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc parkingowych przez Gminę.

## Rozdział 8

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

#### § 33

Wszystkie tereny, dla których Plan ustala określone przeznaczenie, mogą być użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

## Rozdział 9

### Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### § 34

Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem w wysokości:

- 1) dla wszystkich terenów funkcji podstawowej, oznaczonych symbolami **MN**, **MR**, **UC** nie stano-

- wiących własności gminy Niegowa, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0% (słownie: zero procent).

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe i przejściowe

#### § 35

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Uchwały a nie zakończonych ostateczną decyzją pozwolenia na budowę, stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

#### § 36

Decyzja o pozwoleniu na budowę winna być zgodna w momencie wydania z obowiązującymi ustawami, rozporządzeniami i normami.

#### § 37

Ustalenia Planu nie naruszają przepisów odrębnych, zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

#### § 38

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

#### § 39

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

#### § 40

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

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 312/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie  
z dnia 26 października 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie  
rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa  
w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik**

Nie uwzględnia się uwagi Pana Mirosława Lipskiego,  
wniesionej w dniu 11 września 2006 r.

**UZASADNIENIE**

Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleni-  
ami obowiązującego Studium uwarunkowań i kie-  
runków zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Niegowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 312/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie  
z dnia 26 października 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji  
zapisanych w miejscowym planie**

**zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa  
w części dotyczącej miejscowości Ogorzelnik  
dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy  
oraz o zasadach ich finansowania zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych**

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i  
zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, należących do zadań  
własnych Gminy, stosownie do przepisów odręb-  
nych, będą:
  - 1) Środki/dochody własne Gminy,
  - 2) Fundusze Unii Europejskiej,
  - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i  
Gospodarki Wodnej,
  - 4) kredyty bankowe,
  - 5) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków  
finansowych nie wymienionych w ust. 1, w tym  
również finansowanie inwestycji ze środków  
prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-  
-prywatnego.
3. Wykonanie finansowania inwestycji o których  
mowa w ust. 1 powierza się Wójtowi Gminy Nie-  
gowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

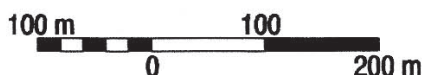


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI OGORZELNIK

RYSunek Planu Nr 1

S

Załącznik Graficzny do Uchwały Nr 312/IV/2008  
Rady Gminy w Niegowie z dnia 28 października 2008 r.



## LEGENDA

granica Selectem jako granica obszaru objętego Planem

### USTALENIA PLANU

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone  
OZNACZENIA I SYMBIOLE IDENTYFIKACYJNE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

#### mieszkalnictwo

tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)

tereny zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej)

tereny zabudowy letniskowej

#### usługi

tereny usług publicznych

tereny usług komercyjnych

#### lasy

tereny lasów

#### zielenie

tereny trwałych użytków zielonych - łąki i pastwiska

#### rolnictwo

tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej

tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej

#### infrastruktura techniczna

tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

#### komunikacja

tereny tras i ulic, w tym tereny dróg publicznych:

KDz - drogi zbiorcze

KDl - drogi lokalne

KDd - drogi dojazdowe

KDw - drogi placowe-jezdnie

#### OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

#### granice obszarów kulturowych:

strefa "K" ochrony konserwatorskiej - ochrony krajobrazu kulturowego

#### obszary przyrodnicze:

obszar ograniczenia Pienin w odniesieniu do granic w granicach

Parku Krajobrazowego "Ojców Górali"

pomnik przyrody

tereny wpisane do objętych ochroną

proponowane granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego

rejon wypoczynkowy rezerwatu chronionego, w tym:

murawy kserotemiczne i płaskowe

#### INFORMACJE PLANISTYCZNE

stacje i linie

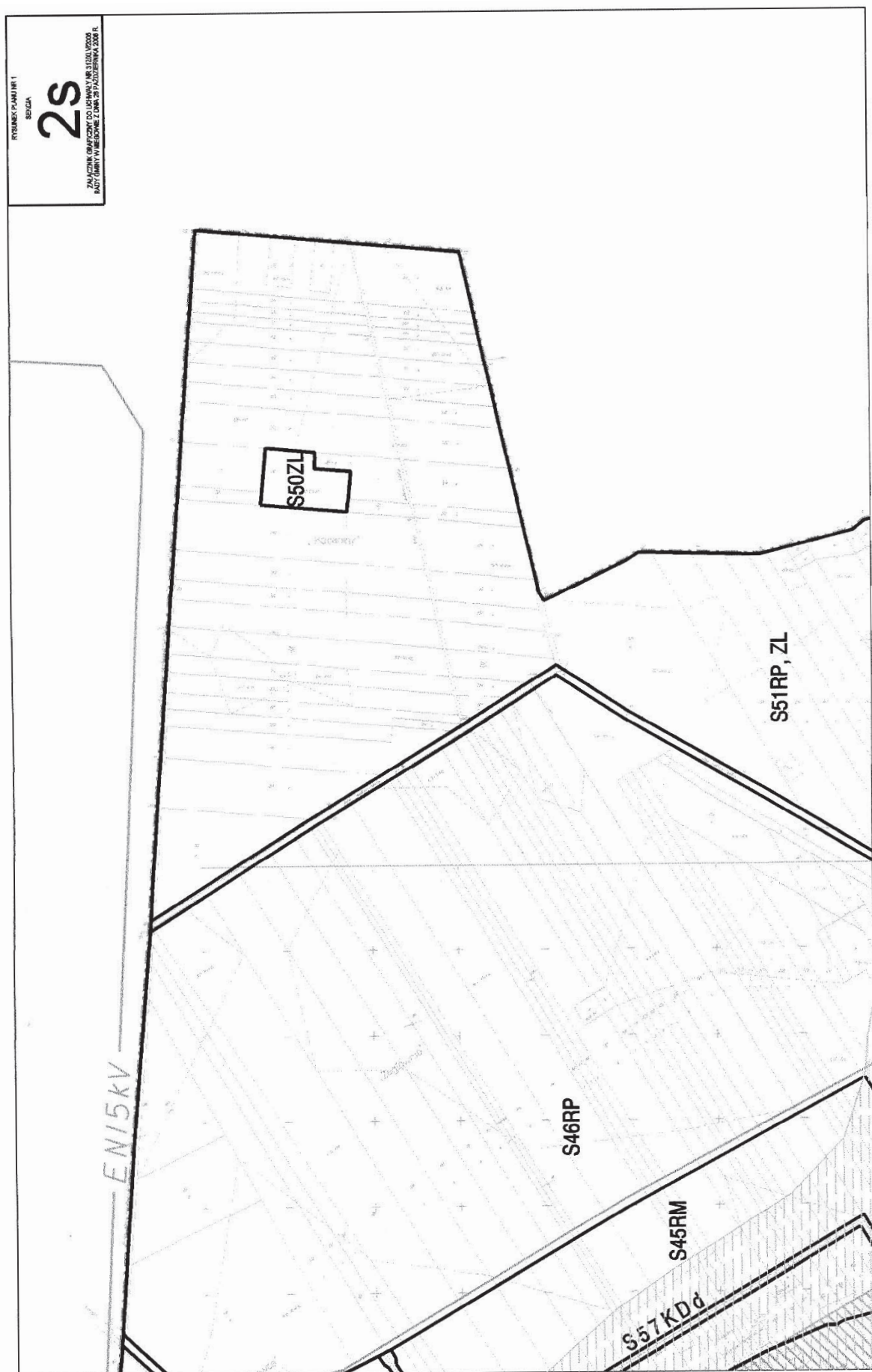
linie średniego napięcia

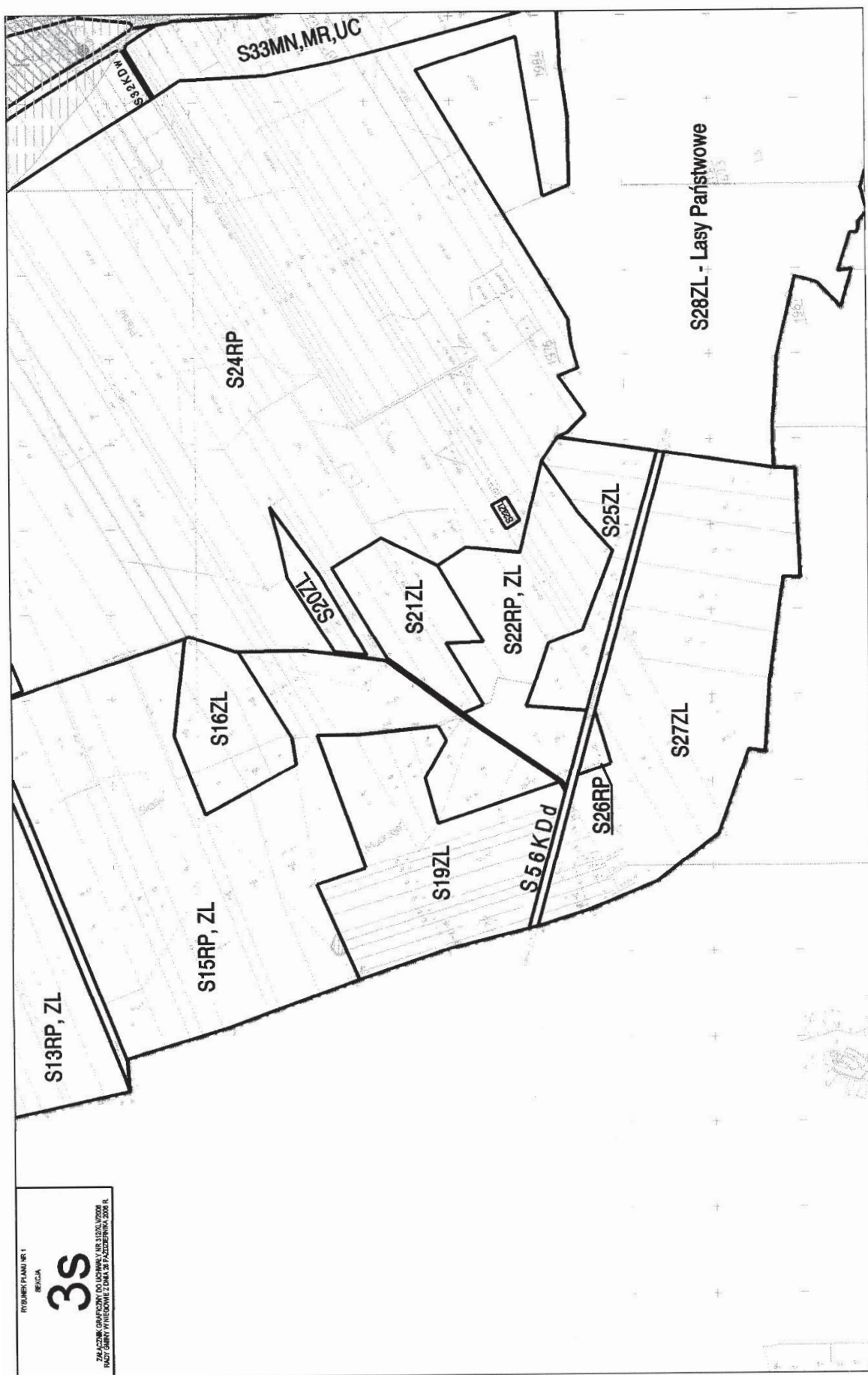
strefy ochronne

obszary nisko zagrożonych wód gruntowych, w tym zagrożenia powodziami

obszary złóż surowców mineralnych









## 555

### UCHWAŁA NR 313/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa

z dnia 26 października 2006 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mzurów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1, art. 36 ust. 4, art. 87 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegowa przyjętym Uchwałą Rady Gminy Niegowa Nr 23/IV/2002 z dnia 28 grudnia 2002 r.

**Rada Gminy Niegowa**  
uchwała:

#### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mzurów.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1:** Postanowienia ogólne.
- Rozdział 2:** Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3:** Ogólne warunki zagospodarowania terenów.
- Rozdział 4:** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- Rozdział 5:** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
- Rozdział 6:** Szczegółowe zasady i warunki scalaniania i podziału nieruchomości.

- Rozdział 7:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8:** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 9:** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Rozdział 10:** Przepisy końcowe i przejściowe.

#### Rozdział 1

#### Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa, zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa oraz odrębnymi przepisami, jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Niegowa, wyznaczających kierunki działań, aby zmiany zachodzące w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadom:
  - 1) zrównoważonego rozwoju Gminy w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 2) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych Gminy,
  - 3) poprawy warunków zamieszkania i obsługi ludności,
  - 4) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców Gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich,
  - 5) ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza oszczędności w nakładach

- budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mzurów, nastąpiło na skutek podjęcia Uchwały Rady Gminy Niegowa Nr 63/IX/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości **Mzurów**, zmienionej Uchwałą Nr 103/XIII/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany Uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego Gminy – dotyczącej zmiany zakresu opracowań – zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  3. Zakres Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa zgodny jest z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  4. Ustalenia Planu, o których mowa w ust. 1, wyrażone są:
    - 1) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej Uchwały, wraz z załącznikami do treści: Nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
    - 2) w części graficznej, którą stanowi rysunek Planu: Nr 1 – ustalenia planu w skali 1 : 2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz map ewidencji gruntów, będący załącznikiem do Uchwały.
  5. W części tekstowej, stanowiącej treść Uchwały, określono ponadto:
    - 1) przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
    - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
    - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego,
    - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
    - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem miejscowym,
    - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
    - 13) inne ustalenia porządkowe w przepisach końcowych i przejściowych.
  6. W rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
    - 1) granica Sołectwa, jako granica obszaru objętego Planem,
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
    - 3) symbole identyfikacyjne określające:
      - a) jednostkę osadniczą (**B**) Mzurów,
      - b) numery wydzieleń,
      - c) symbole przeznaczenia terenu,
    - 4) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów stref ochrony konserwatorskiej.
  7. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
    - 1) orientacyjne /przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej/ granice terenów linii i urządzeń infrastruktury technicznej – istniejące,
    - 2) inne oznaczenia uzupełniające.
- ## § 2
- Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
- 1) **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 z 10 maja 2003 r., poz. 717 z późn. zm.),
  - 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mzurów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mzurów, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści

- przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mzurów, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
  - 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren miejscowości Mzurów w jej granicach administracyjnych,
  - 6) **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - 7) **teren** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
  - 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej Uchwały,
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony niniejszą Uchwałą sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne,
  - 10) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia,
  - 11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
  - 12) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć pożądaną realizację danego ustalenia, która nie jest warunkiem koniecznym,
  - 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
  - 14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiezanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii,
  - 15) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć budynki położone na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, oddzielone od tych dróg istniejącą zabudową,
  - 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzzną drogę dojazdową lub służebność drogową, niezbędną dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
  - 17) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone,
  - 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
  - 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu okapu lub kalenicy dachu, w zależności od ustaleń szczegółowych,
  - 20) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
  - 21) **jednolitej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć ujednolicone formy otworów okiennych i drzwiowych, jednolite sposoby wykończenia balkonów i loggii, zastosowanie jednolitej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów,
  - 22) **małym zespole mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne lub ich zespoły nie przekraczające 2 kondygnacji nadziemnych, w których lokale mieszkaniowe posiadają co najmniej dwustronne przewietrzanie,
  - 23) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki,
  - 24) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
  - 25) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
  - 26) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,

- 27) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię konstrukcji,
- 28) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 3

1. W wyodrębnionych terenach obszaru objętego Planem, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:
  - 1) **MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) **MR** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - 4) **UP** tereny usług publicznych, w tym **UPo** tereny usług oświaty,
  - 5) **UC** tereny usług komercyjnych,
  - 6) **ZL** tereny lasów,
  - 7) **ZZ** tereny trwałych użytków zielonych – tereny łąk i pastwisk,
  - 8) **TW** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody,
  - 9) **RP** tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
  - 10) **RM** tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej,
  - 11) **KD** tereny tras i ulic, w tym:
    - KDz** droga zbiorcza,
    - KDI** droga lokalna,
    - KDd** drogi dojazdowe
    - KDw** drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.
2. W określonym w Uchwale zakresie dopuszcza się przeznaczenie terenu na inne niż ustalone dla danego terenu cele:
  - 1) jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu lub więcej, należy rozumieć, że są one równoważne i mogą być realizowane jedno lub kilka z nich, w zależności od potrzeb.
  - 2) użytkowaniu podstawowemu może towarzyszyć określone użytkowanie uzupełniające oraz dopuszczalne.
3. W zakresie określonym w Uchwale, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicz-

nej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów niewydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

## Rozdział 3

### Ogólne warunki zagospodarowania terenów

#### § 4

Na terenie objętym niniejszą Uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) nakazy:

- a) zagospodarowanie terenu oraz nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, rozbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
- b) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie-zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 Uchwały,
- c) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
- d) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach posiadanej działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały, w tym zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione w granicach terenu oraz zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności, zgodnie z par. 32 niniejszej Uchwały,
- e) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez ogólnodostępną wydzieloną drogę wewnętrzną lub niewydzielony dojazd z ustanowioną służebnością,
- f) przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku Planu lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego, wyznaczają je przepisy odrębne,
- g) realizacja zainwestowania, wymaga zapewnienia

- nia dostępności osobom niepełnosprawnym do następujących terenów i obiektów:
- związanych z obsługą ludności,
  - komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
- h) realizacja wszelkich inwestycji lokalizowanych w pobliżu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga każdorazowego uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej ww. infrastruktury technicznej,
- i) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) wtórne zagospodarowanie humusu,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym oraz przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
  - b) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi,
  - c) lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanie podpiwniczeń, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych,
  - d) naruszanie urządzeń melioracji wodnych za wyjątkiem budowy stawów hodowlanych na terenach oznaczonych symbolem **ZZ**,
  - e) lokalizowanie przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zagospodarowanie terenu i użytkowania obiektów budowlanych powodujące obniżenie wartości ekonomicznej nieruchomości sąsiednich,
  - g) realizacji elektrowni wiatrowych,
  - h) magazynowanie odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
  - i) utwardzanie terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących,
  - j) wykonywanie robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego powyżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
  - k) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,

3) dopuszczenia:

- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodne z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i dopuszczalnym oraz pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale,
- b) podstawowemu przeznaczeniu terenu zawsze może towarzyszyć przeznaczenie jako uzupełniające lub dopuszczalne, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale:
  - tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną, zieleń urządzona, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
  - tereny komunikacji wewnętrznej (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
  - tereny infrastruktury technicznej służące bezpośrednio obsłudze Gminy, w tym służące budowie uzupełniających źródeł wody na ciekach i zbiornikach wodnych, przeciwpożarowych punktów czerpania wody lub przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

## Rozdział 4

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

## § 5

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową,
    - b) tereny usług publicznych,
    - c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - d) tereny infrastruktury technicznej,
    - e) tereny komunikacji,
    - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,

- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
  - b) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - c) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych.
2. Dla wymienionych w § 5 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
      - maksymalna wysokość nowoprojektowanych budynków – 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
      - intensywność zabudowy – w granicach od 0,5 do 1,0,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
      - dachy nowoprojektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
      - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenu znajdującego się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
    - b) realizacja garaży dla samochodów osobowych na poziomie terenu tylko jako zespoły o jednolitej formie architektonicznej,
    - c) zapewnienie jednolitej formy architektonicznej obiektów,
    - d) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
    - e) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowania inwestycji o przeznaczeniu innym niż określonym w pkt 1,
    - b) lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy na czas realizacji inwestycji w tym kiosków i zadaszeń oraz garaży blaszanych,
    - c) rozbudowa istniejących obiektów tymczasowych lub ich odtwarzanie w miejsce obiektów zlikwidowanych lub będących w złym stanie technicznym,
    - d) lokalizowanie wolnostojących obiektów budowlanych: usługowych i handlowych o całkowitej powierzchni zabudowy mniejszej niż 100m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojących garaży,
    - e) lokalizowanie obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), obiektów wytwórczo-usługowych (bazy budowlane, bazy transportowe, magazyny hurtu, składy materiałów budowlanych itp.),
    - f) lokalizowania obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 600m<sup>2</sup>,
    - g) lokalizowanie garaży blaszanych, garaży boksowych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako oddzielnych budynków,
    - h) składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
    - i) chów i hodowla zwierząt nie-domowych oraz prowadzenie z tym związanej indywidualnej działalności gospodarczej,
    - j) przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wyznaczonego w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej,
    - k) lokalizowanie stacji paliw w tym LPG,
    - l) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie nieuciążliwych usług i handlu w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem bezpośredniego dostępu z zewnątrz, z zachowaniem jednolitej formy architektonicznej dla całego parteru lub adaptacja całości obiektu dla innych form użytkowania zgodnych z przeznaczeniem terenu,
    - b) zmiany elewacji pod względem zmiany otworów, loggii, balkonów, kolorystyki, stolarki, podziałów itp. mogą być wykonywane jedynie w ramach remontu całej elewacji za wyjątkiem parterów przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne,
    - c) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
    - d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
    - e) dla budynku wielorodzinnego o nie więcej

niż 5 lokalach na wydzielonej działce realizację zespołu garaży murowanych w ilości nie mniej niż dwa boksy garażowe,

4) zalecenia:

- a) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zielenców, skwerów, placów zabaw, placów gier,
- b) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 6

### 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną** oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) uzupełniającym:

- a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową,
- b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
- c) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
- d) tereny infrastruktury technicznej,
- e) tereny komunikacji,
- f) tereny urządzeń transportu samochodowego,

3) dopuszczalnym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
- b) tereny upraw ogrodnich,
- c) tereny upraw sadowniczych.

### 2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej, – 30% działki budowlanej,
  - maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – do 40m<sup>2</sup>,
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
  - intensywność zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej w granicach od 0,2 do 0,6,
  - minimalny udział powierzchni biologicz-

nie czynnej – dla terenów zabudowy jednorodzinnej – 40% działki budowlanej, zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,

– dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,

– dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,

– pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,

– wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,

b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skał,

c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,

d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,

2) zakazy:

a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,

b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,

c) składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odręb-

- nich,
  - d) stosowanie płaskich dachów,
  - e) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
  - f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
  - g) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
  - b) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
  - c) obiekty usługowe oraz obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej,
  - d) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - e) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 7

### 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – MR**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym, **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
  - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją,
  - c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócających ww. funkcji,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,

- f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny upraw ogrodnich,
  - c) tereny upraw sadowniczych.
2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
      - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
      - intensywność zabudowy – w granicach od 0,1 do 0,3,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej,
      - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
      - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
      - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
      - wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w par. 23,
    - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
    - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
    - d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych,

o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną,  
o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z  
cofniętymi bramami wjazdowymi na odle-  
głość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usy-  
tuowania tam ewentualnych miejsc do  
parkowania pojazdów,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie inwestycji powodujących  
emisję szkodliwych substancji i innych za-  
nieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy  
określone w przepisach odrębnych dla tere-  
nów zabudowy mieszkaniowej oraz których  
uciążliwość dla otoczenia przekracza dopusz-  
czalne normy na granicy działki,
- b) składowanie surowców szkodliwych okre-  
ślonych na podstawie przepisów odręb-  
nych,
- c) stosowanie płaskich dachów,
- d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych ele-  
mentów betonowych,

3) dopuszczenia:

- a) lokalizowanie nieuciążliwych zakładów rze-  
mieśniczych oraz usług stanowiących uzu-  
pełnienie przeznaczenia podstawowego,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwo-  
ścią modernizacji, adaptacji, rozbudowy,  
nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmia-  
ny przeznaczenia istniejących obiektów  
budowlanych,
- c) sytuowanie budynków w granicy,

4) zalecenia:

- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiąza-  
niu do utrwalonych istniejących linii zabu-  
dowy,
- b) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru  
lokalnego budownictwa przez stosowanie  
materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 8

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych – U P**, w tym  
**tereny usług oświaty – U Po**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod usługi publiczne: obiekty administracji publicznej, kultury, obiekty sakralne, nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, łączności** i inne z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny usług komercyjnych,
  - b) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
  - c) tereny infrastruktury technicznej,
  - d) tereny komunikacji,
  - e) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
  - b) tereny urządzeń elektroenergetycznych,

c) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,

d) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania cieków komunalnych.

2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy: maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
  - intensywność zabudowy – do 1,0,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - dachy budynków usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
  - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
  - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
- b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
- c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
- d) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
- e) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- f) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną,

- o wysokości do 30 cm od poziomu terenu,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie obiektów funkcji przemysłowej,
  - b) stosowanie płaskich dachów,
  - c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) lokalizowanie usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jednospadowe,
  - d) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
  - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 9

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych – UC**, w tym **tereny usług handlu – UCh**, **tereny usług gastronomii – UCG**, **tereny usług turystyki – UCt**, **tereny usług komunikacyjnych – UCk**, **tereny usług rzemiosła – UCr**, **tereny usług innych – UCi**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod usługi komercyjne: handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła, centra wystawiennicze, instytucje finansowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
- a) tereny usług publicznych,
  - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
  - c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
  - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,

- c) tereny urządzeń ciepłownictwa,
- d) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
- e) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.

2. Dla wymienionych w § 9 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
  - intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
  - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
  - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
- b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
- c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
- d) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
- e) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- f) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną,

o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,

g) w przypadku sąsiedowności usług komunikacyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną,

2) zakazy:

a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych,

b) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 800m<sup>2</sup>,

c) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych,

d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3) dopuszczenia:

a) lokalizowanie usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,

b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,

c) sytuowanie budynków w granicy,

4) zalecenia:

a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,

b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,

c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 10

### 1. Wyznacza się **tereny lasów i parków leśnych – ZL**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym: **tereny pod kompleksy leśne, zalesienia w rozumieniu ustawy o lasach i zadrzewienia**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) uzupełniającym:

a) tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej,  
b) tereny infrastruktury technicznej,

c) tereny komunikacji, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,

3) dopuszczalnym:

a) tereny trwałych użytków zielonych.

### 2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

a) ochrona i pielęgnacja istniejących zasobów leśnych oraz zagospodarowanie lasów i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasu,

b) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi,

c) uwzględnianie wymagań ochrony przeciwpożarowej,

d) uwzględnianie wymagań zagospodarowania stref technicznych infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych wysokiego napięcia,

2) zakazy:

a) dewastacja drzewostanu i zieleni niskiej,

b) wszelkie zainwestowanie oraz działania powodujące zanieczyszczanie i degradację siedliska leśnego, w tym dzikie wysypiska nieczystości,

c) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,

d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3) dopuszczenia:

a) adaptacja oraz rozbudowa urządzeń obsługi leśnictwa dla potrzeb uzasadnionych działalnością gospodarczą,

b) udostępnianie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wykorzystanie dla funkcji sportu, turystyki i wypoczynku po wyznaczonych szlakach i polanach śródleśnych,

d) lokalizowanie obiektów małej architektury i tablic informacyjnych, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku.

## § 11

### 1. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych – ZZ**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym: **tereny pod łąki i pastwiska**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) uzupełniającym:

a) tereny rolne,

b) tereny infrastruktury technicznej,

3) dopuszczalnym:

a) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.

### 2. Dla wymienionych w § 11 ust. 1 terenów obowiązują

zużą następujące ustalenia:

- 1) nakazy:
  - a) zachowanie i ochrona użytków zielonych, łąk i pastwisk oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej biologicznie czynnej,
  - b) zachowanie bioróżnorodności,
  - c) zachowanie rozlewisk i roślinności szuwarowej,
  - d) realizacja zieleni z przewagą niskiej nie utrudniającej przewietrzania,
  - e) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni łąkowej i muraw,
  - f) likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu wody,
  - g) utrzymanie drożnych koryt cieków,
- 2) zakazy:
  - a) podział terenu na działki budowlane,
  - b) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisowo ochronie środowiska,
  - c) lokalizowanie obiektów budowlanych mogących pogorszyć stan i funkcjonowanie zieleni ekologicznie czynnej,
  - d) lokalizowanie ogrodzeń uniemożliwiających migrację fauny,
  - e) przekształcenia naturalnej rzeźby terenu np. przez składowanie odpadów,
  - f) roboty ziemne powodujące podniesienie poziomu gruntu rodzimego za wyjątkiem robót związanych z budową grobli i stawów hodowlanych,
  - g) lokalizowanie przedsięwzięć zmieniających stosunki wodne,
  - h) zalesianie,
- 3) dopuszczenia:
  - a) udostępnienie rekreacyjne zieleni oraz brzegów cieków wodnych przez lokalizowanie urządzonych ciągów spacerowych rekreacyjnych dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych, zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni wzdłuż cieków wodnych,
  - b) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizowanie urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) budowa stawów hodowlanych,
  - e) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy w tym zagrodowej (max. 1 kondygnacja z dachem stromym i poddaszem użytkowym), z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, wyłącznie w granicach zajmowanego terenu,
  - f) realizacja urządzeń wodnych przeciwpowodziowych i regulacyjnych,

4) zalecenia:

- a) rekultywacja zdegradowanych terenów łąk i pastwisk i przywracanie ich wartości użytkowej.

## § 12

1. Wyznacza się **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odwadniania wody – TW**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – przepompownie**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny infrastruktury technicznej,
  - b) tereny komunikacji,
  - c) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
  - d) tereny zieleni izolacyjnej.
2. Dla wymienionych w § 12 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

- a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych, maksymalnie 5m,
- b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
- c) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
- d) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
- b) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3) dopuszczenia:

- a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury,

4) zalecenia:

- a) w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

## § 13

1. Wyznacza się **tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej – RM**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z ww. funkcją rolniczą – zabudowa siedliskowa,
  - b) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
  - c) tereny infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją rolniczą,
  - b) tereny upraw ogrodnich,
  - c) tereny upraw sadowniczych,
  - d) tereny urządzeń transportu samochodowego,
  - e) tereny trwałych użytków zielonych,
  - f) tereny lasów.
2. Dla wymienionych w § 13 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy siedliskowej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 1) ppkt od a) do c),
    - b) dla terenów do zabudowy – wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd spełniający minimalne wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych w istniejących siedliskach,
    - b) lokalizowanie nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem posiadania areálu gwarantującego produkcję towarową,
    - c) budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa,
    - d) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
    - e) zagospodarowanie terenów w formie parków wiejskich – na obszarach nieużytków,
    - f) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - 4) zalecenia:
    - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól,

- c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

#### § 14

1. Wyznacza się **tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej – RP**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny trwałych użytków zielonych,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny upraw ogrodnich bez zabudowy,
    - b) tereny upraw sadowniczych bez zabudowy.
2. Dla wymienionych w § 14 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) ochrona i zachowanie terenów rolnych,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy, nowych siedlisk w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
    - d) składowanie odpadów,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
    - b) w istniejącej rozproszonej zabudowie zagrodowej, w uzasadnionych gospodarczo i ekonomicznie przypadkach, wymiana i uzupełnienie obiektów w granicach istniejącego zainwestowania bez zmiany granic zajmowanej parceli, wysokość zabudowy max. 1 kondygnacja, dach stromy, ewentualnie z użytkowym poddaszem,
    - c) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi oraz po opracowaniu tzw. granicy rolno-leśnej,
  - 4) zalecenia:
    - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól.

#### Rozdział 5

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

#### § 15

Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się

zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 16

1. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i energii, w tym hałasu, co najmniej na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych rodzajów terenów.
2. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnych poziomów substancji i energii, w tym hałasu, na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia.
3. Podczas realizacji ustaleń Planu, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym: zanieczyszczeń powietrza, wód gleby i ziemi, substancji i energii, w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych, i promieniowania niejonizującego. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

#### § 17

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących i projektowanych, wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, na podstawie przepisów odrębnych. Zakazuje się składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.
2. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do, określonych w przepisach odrębnych, kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.
3. Nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.

#### § 18

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, w tym przez dostosowanie działalności istniejących i nowych podmiotów gospodarczych do obowiązujących wymogów ochrony środowiska oraz wyłączenie terenów z hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym, rolniczego wykorzystania

gnojowicy, wprowadzania do gruntów nieoczyszczonych ścieków.

2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń. Wszelkie inwestycje winny być lokalizowane w odległości minimum 5m od górnej krawędzi cieków.
4. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego Planem w zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) oraz występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326.

#### § 19

Tereny położone w sąsiedztwie dolin cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych towarzyszących tym ciekom winny być zagospodarowane w sposób uwzględniający zagrożenia powodziowe i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 20

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych bez prawa zabudowy rolniczej:
  - 1) gleb chronionych klas bonitacyjnych gruntów ornych oraz użytków zielonych – II, III, IV, gdzie:
    - ochrona gleb przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
    - ochrona nieużytkowanych rolniczo dolinek, zadrzewień śródpolnych, obszarów podmokłych oraz innych terenów stanowiących pozostałości ekosystemów, istotnych dla zachowania bioróżnorodności
  - 2) istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych, gdzie:
    - usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi,

- zagospodarowanie, użytkowanie i ochrona lasów stosownie do uznanych kategorii ochronności, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz planem urządzania lasów.

## § 21

Obowiązuje ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych na podstawie przepisów szczególnych, gdzie wymagane jest zaktualizowanie dokumentacji geologicznej.

## § 22

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- 1) obszary prawnie chronione
  - a) Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”, powołany na mocy Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r. oraz Rozporządzeniem Wojewody Częstochowskiego nr 15/98 z dnia 22 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego nr 10/98 poz. 74) z późniejszymi zmianami oraz Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 8/99, poz. 42), gdzie obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązujących aktach prawnych, w tym Planie Ochrony Parku po jego wejściu w życie,
  - b) pomniki przyrody, ustanowione rozporządzeniem nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego z dnia 15 marca 1999 r. oraz Obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 8/99), gdzie obowiązuje zachowanie istniejących obiektów:
    - dąb szypułkowy (obiekt) park dworski,
    - 4 dęby szypułkowe, 1 lipa drobnolistna (grupa drzew), park dworski,
- 2) obiekty proponowane do ochrony, gdzie obowiązuje zachowanie terenu w naturalnym stanie i obecnym użytkowaniu oraz wykluczenie działalności powodującej zmiany warunków siedliskowych i wodnych za wyjątkiem działań dla ich zachowania:
  - a) zespół przyrodniczo-krajobrazowy
  - b) stanowiska roślin rzadkich i chronionych.

## § 23

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:

- 1) wskazane do ochrony na podstawie planu miej-

scowego (proponowane do ujęcia w gminnym programie opieki nad zabytkami), gdzie:

- wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu, w tym w szczególności postępowanie w przypadkach przebudowy lub remontów mających wpływ na zmianę bryły, wystrój, zachowanie cech zabytkowych wymagają uzyskania opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
- w szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym (potwierdzonych opinią techniczną), dopuszcza się rozbiórkę obiektów o wartościach zabytkowych, wyłącznie po uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, poprzedzonej pracami dokumentacyjnymi (sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji wraz z dokumentacją zdjęciową),

### Mzurów

- a) kapliczka przydrożna,
  - b) pozostałości zespołu dworskiego wraz z elementami dawnego założenia parkowego (dawny dwór, dawna obora, dawna chlewnia, dawna stajnia, pozostałości parku dworskiego z częściowo zachowaną aleją wjazdową i podjazdem),
  - c) kaplica przydrożna ze św. J. Nepomucenem /kolonia Huby/.
2. Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową, do objęcia szczególną ochroną prawną jako strefy ochrony konserwatorskiej – na zasadach rygorów konserwatorskich dla poszczególnych kategorii stref (wytyczne konserwatorskie):
- 1) strefa „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmująca pozostałości zespołu dworskiego wraz z aleją grabową przechodzącą w dawną drogę do Dąbrowna i dawnym parkiem, gdzie wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają opinii właściwego organu w sprawach ochrony zabytków, szczególnie w zakresie:
    - a) lokalizacji nowych obiektów budowlanych, w tym linii zabudowy,
    - b) wysokości obiektów budowlanych, elewacji budynków i formy dachów, w tym kolorystyki i materiałów w odniesieniu do prac przy najbardziej wartościowych obiektach, ponadto obowiązuje:
    - c) ochrona historycznego układu przestrzennego rozplanowania zespołu (założenia zieleni, oczka wodne, kapliczki, aleje) oraz zachowanie elementów o wartościach kulturowych, w szczególności:
      - podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych oraz podziałów,
      - obiektów o wartościach zabytkowych,
      - charakteru i skali zabudowy,
      - historycznej kompozycji zieleni,

- starodrzewu – uzupełnianie wyłącznie rodzimym składem gatunkowym z odтворzeniem układu założenia
- d) wymóg zachowania alei, w szczególności:
  - uzupełnianie rodzimym składem gatunkowym odpowiednim dla tej alei,
  - zakaz sytuowania linii i urządzeń technicznych oraz płotów w obrębie nasadzeń,
- e) zakaz wprowadzania wysokich urządzeń technicznych, masztów, itp.,
- f) zaleca się podejmowanie działań zmierzających do rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego oraz jego zasadniczych elementów, poprzez:
  - uczytelnienie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
  - uzupełnienie elementów historycznego układu zieleni,
  - prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do najbardziej wartościowych obiektów,
  - przeprowadzanie remontów i modernizacji do oraz adaptacji do współczesnych funkcji obiektów o wartościach zabytkowych, z zastosowaniem tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych, w tym kamienia,
  - dostosowanie nowej zabudowy do historycznego układu przestrzennego,
  - nawiązanie architektury nowych obiektów do form zabudowy tradycyjnej.
- 2) strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowo-historyczne siedlisko wsi Mzurów, gdzie obowiązuje:
  - a) wymóg zachowania typowego układu zabudowy przez:
    - sytuowanie zabudowy na działce, w zależności od tradycji miejsca, szczytem lub kalenicą do osi drogi ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania historycznej linii zabudowy, w tym wymóg inwestowania w linii zabudowy dawnego budynku mieszkalnego,
    - ochrona podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
    - zalecenie utrzymania charakterystycznego elementu krajobrazu w postaci rozdzielania zabudowy wsi od sadów,
  - b) wymóg ograniczenia wysokości nowowznoszonych budynków do maksymalnie 4,5m do poziomu okapu (jedna kondygnacja z ewentualnym poddaszem użytkowym),
  - c) wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
  - d) sporządzenia uproszczonych dokumentacji rozbiórkowych dóbr kultury,

- e) zakaz wprowadzania wysokich urządzeń technicznych, masztów, itp.
- 3) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej, w tym stanowisko archeologiczne, gdzie obowiązuje:
  - a) wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zadrzewień pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, po uprzednim powiadomieniu, z odpowiednim wyprzedzeniem, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
  - b) przerwanie prac inwestycyjnych w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych i przeprowadzenie badań archeologicznych, sondażowych bądź ratowniczych.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 24

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej:
  - 1) dojazdu,
    - c) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
    - d) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
    - e) ustanowienia służebności.
  - 2) dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.
2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
  - 1) dla nieruchomości znajdujących się w strefie „K” obowiązuje nakaz utrzymania podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
  - 2) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej,
  - 3) spełnienie wymogów dla ustalonych w Planie funkcji i przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz określonych w Planie zasad obsługi komunikacyjnej,
  - 4) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
  - 5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących

podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,0m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 6,0m,

- 6) tereny przeznaczone w Planie do zabudowy, a nie spełniające warunków podziałów własnościowych, określonych w Uchwale, winny zostać poddane procedurze scalenia gruntów na podstawie przepisów odrębnych i wtórnego podziału na zasadach określonych w Uchwale,
3. W przypadku niejednoczesnej realizacji zamierzeń budowlanych, dla których konieczne jest opracowanie wspólnego projektu zagospodarowania działek lub terenów, zamierzenia budowlane realizowane wcześniej, winny uwzględniać dostępność pozostałych działek lub terenów do drogi publicznej.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części jednostki Planu (terenu).
5. Zaleca się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ .
6. Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.
7. Minimalne powierzchnie działek do zabudowy z dopuszczeniem odstępstw dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budownictwa:
    - a) skoncentrowanego, wolnostojącego – 800-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20 – 22m,
    - b) wolnostojącego – 1000-1500m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20 – 24m,
  - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 24m,
  - 3) letniskowej – 800-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20 – 22m,
  - 4) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.
8. Lokalizowanie nowej zabudowy na działkach innych niż określono w ust. 7 na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem MN wyłącznie, jako uzupełnienie luk budowlanych.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy

### systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 25

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Dla wyznaczonych dróg, oznaczonych na rysunku Planu, obowiązują stałe szerokości linii rozgraniczających oraz minimalne odległości sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie zobowiązującymi przepisami odrębnymi, przy równoczesnym nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy na terenach zabudowanych.
3. Wszelkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych położonych w liniach rozgraniczających dróg, winny być uzgadniane z instytucjami zarządzającymi. Dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem adaptacji po uzgodnieniu z administratorem drogi.
4. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
5. Dopuszcza się, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych.

#### § 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem Identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi zbiorczej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 20m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1x7,0 m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8m, poza terenem zabudowy 20m,
    - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,

- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
- 3) dopuszczenia:
  - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) lokalizowanie wiaduktów nad torami kolejowymi,
  - c) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
  - d) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
  - e) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
  - f) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
  - g) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - h) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDI** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga lokalna**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi lokalnej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 15m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1x6,0 m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
    - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
    - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

- dziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.
- 4) zalecenia:
  - a) wyposażenie w chodniki – obustronne.

#### § 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga dojazdowa**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla dróg dojazdowych:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 10m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 5,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni - na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
    - d) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
    - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDw** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga wewnętrzna, ciąg pieszo-jezdny**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowa-

nia w granicach Miasta dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných:

1) nakazy:

- a) minimalna szerokość między liniami rozgraniczającymi – 5m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1x3,0 m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – 6m,
- d) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,

3) dopuszczenia:

- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
- c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
- d) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- e) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

### § 30

1. Na wszystkich terenach objętych Planem utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznionych na rysunku Planu sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:

1) w terenach określonych symbolami: **MN, MR, UC, UP, PS** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- a) w liniach rozgraniczających dróg, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) w obszarze niewydzielonych dojazdów,
- c) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,

- d) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
- e) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,

2) w terenach określonych symbolami: **RP, RM, ZL, ZZ** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczanej warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni, w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie przyrody,
- b) w oznaczonych na rysunku planu **pasach infrastruktury technicznej**, szerokości 10m;
- c) w przypadku, gdy w pasie występuje jakaśkolwiek infrastruktura techniczna nowe inwestycje należy lokalizować w najbliższej odległości od tego urządzenia dopuszczanej warunkami technicznymi i obowiązującymi normami,
- d) w przypadku, gdy pas jest wolny od urządzeń pierwszą inwestycję należy prowadzić skrajem wyznaczonego pasa.

4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:

1) **zaopatrzenia w wodę:**

- a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
- b) obowiązuje zachowanie odpowiednich warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej dla projektowanych lub modernizowanych sieci wodociągowych,
- c) w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
- d) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,

2) **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**

- a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe

- sowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności (nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika) i pod rygorem wywozu ścieków tylko przez koncesjonowanych przez Gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania,
- c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, z wyłączeniem obszarów na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych oraz płytko zalegających wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w celu rolniczego wykorzystania ścieków należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych,
- e) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
- f) ustala się nakaz odprowadzania ściegów do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu,
- g) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 3) **odprowadzania wód opadowych:**
- a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów
- b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 4) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np. stacji transformatorowych itp., z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,
- b) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) **zaopatrzenia w energię cieplną:**
- a) z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych,
- b) dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 6) **telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:**
- a) z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
- 7) **gospodarki odpadami komunalnymi:**
- a) obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Niegowa.

## § 31

- Przestrzeniami publicznymi są tereny:
  - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDz**, **KDI**, **KDd**,
- W terenach wymienionych w ust. 1 nakazuje się:
  - zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
  - zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej, jako zieleni urządzonej.

## § 32

Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3,
- w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych,

3) wskaźnik potrzeb parkingowych dla odrębnej działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia

i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

| Lp. | Obiekt                                                                                | Jednostka obliczeniowa                                                                         | Wskaźnik liczby miejsc parkingowych |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Budynki mieszkalne jednorodzinne                                                      | 1 mieszkanie                                                                                   | 2 (w tym w garażach)                |
| 2   | Hotele, pensjonaty                                                                    | 4 łóżka                                                                                        | 1                                   |
| 3   | Motele                                                                                | 1 pokój                                                                                        | 1                                   |
| 4   | Sklepy, obiekty ekspozycyjno-handlowe                                                 | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 2                                   |
| 5   | Kancelarie prawne                                                                     | 1 gabinet                                                                                      | 1                                   |
| 6   | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | 4 miejsca konsumpcyjne                                                                         | 1                                   |
| 7   | Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją                                 | 30m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży | 1                                   |
| 8   | Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.                                                | 1 gabinet                                                                                      | 2                                   |
| 9   | Place składowe, hurtownie, magazyny                                                   | 125m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                        | 1                                   |
| 10  | Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne                                            | 4 zatrudnionych                                                                                | 1                                   |
| 11  | Rzemiosło usługowe, inne usługi                                                       | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 1                                   |

- 4) wymogi określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale użytkowe oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- 5) w projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych dla funkcji ogólnodostępnych, w ilości co najmniej jednego przy realizacji parkingów do 20 miejsc postojowych lub nie mniej niż 5% ogólnej ilości miejsc postojowych przy realizacji parkingów powyżej 20 miejsc postojowych,
- 6) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc parkingowych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych dla realizacji inwestycji o których mowa w pkt 1 wyłącznie po podpisaniu stosownej umowy z Gminą Niegowa o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc parkingowych przez Gminę.

## Rozdział 8

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

#### § 33

Wszystkie tereny, dla których Plan ustala określone przeznaczenie, mogą być użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

## Rozdział 9

### Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### § 34

Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem w wysokości:

- 1) dla wszystkich terenów funkcji podstawowej, oznaczonych symbolami **MN**, **MR**, **UC** nie stanowiących własności gminy Niegowa, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0% (słownie: zero procent).

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe i przejściowe

#### § 35

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Uchwały a nie zakończonych ostateczną decyzją pozwolenia na budowę, stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

#### § 36

Decyzja o pozwoleniu na budowę winna być zgodne

w momencie wydania z obowiązującymi ustawami, rozporządzeniami i normami.

**§ 37**

Ustalenia Planu nie naruszają przepisów odrębnych, zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

**§ 37**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

**§ 38**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 39**

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

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 313/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie  
z dnia 26 października 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
o projekcie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Niegowa w części  
dotyczącej miejscowości Mzurów**

1. Nie uwzględnia się uwagi Pana Jana Wójcika, wniesionej w dniu 7 września 2006 r.
2. Nie uwzględnia się uwagi Pana Krzysztofa Motyla, wniesionej w dniu 8 września 2006 r.

**UZASADNIENIE**

Ad 1. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwa-

runkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa.

- Ad 2. Wnioskowane pozostawienie terenu bez prawa zabudowy jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 313/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie  
z dnia 26 października 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji  
zapisanych w miejscowym planie  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa  
w części dotyczącej miejscowości Mzurów  
dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy  
oraz o zasadach ich finansowania zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych**

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, stosownie do przepisów odrębnych, będą:
  - 1) Środki/dochody własne Gminy,
  - 2) Fundusze Unii Europejskiej,
  - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - 4) kredyty bankowe,
  - 5) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Wykonanie finansowania inwestycji o których mowa w ust. 1 powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA  
W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI  
MZURÓW

RYSUNEK PLANU NR 1  
skala 1 : 2000  
w podziale na sekcje  
/pomniejszony do celów publikacji/

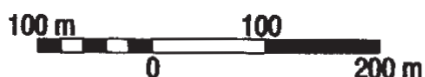


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI MZURÓW

RYTUNEK PLANU NR 1

b

ZNACZNIK GRAFICZNY DO UCHWALY NR 25/2016  
WZGLĘDNY W WEDLEŃCIE Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2016 R.



## LEGENDA

- 1** granica Gminy jako granica obszaru objętego Planem

## USTALENIA PLANU

- 2** linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania - linie obszarowe  
OZNACZAJĄ I SYMBIOLE IDENTYFIKACYJNE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

### obszarowe

- 3.1** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
**3.2** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
**3.3** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

### zabudowa

- 4.1** tereny usług publicznych  
**4.2** tereny usług komercyjnych

### zabudowa

- 5.1** tereny handlu  
**5.2** tereny usług  
**5.3** tereny usług publicznych - usługi i usługi

### zabudowa

- 6.1** tereny usług komercyjnych - usługi i usługi  
**6.2** tereny usług komercyjnych - usługi i usługi

### zabudowa

- 7.1** tereny usług publicznych - usługi i usługi

### zabudowa

- 8.1** tereny usług publicznych - usługi i usługi  
K1 - droga zjazdowa  
K2 - droga lokalna  
K3 - droga dojazdowa  
K4 - droga główna-jazdowa

### OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

### USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

### granice obszarów kulturowych

- 9.1** obszar "D" ochrony krajobrazu  
**9.2** obszar "K" ochrony krajobrazu - obszar krajobrazu kulturowego  
**9.3** obszar "OW" ochrony krajobrazu - obszar krajobrazu kulturowego, w tym obszar krajobrazu

### obszary przyrodnicze

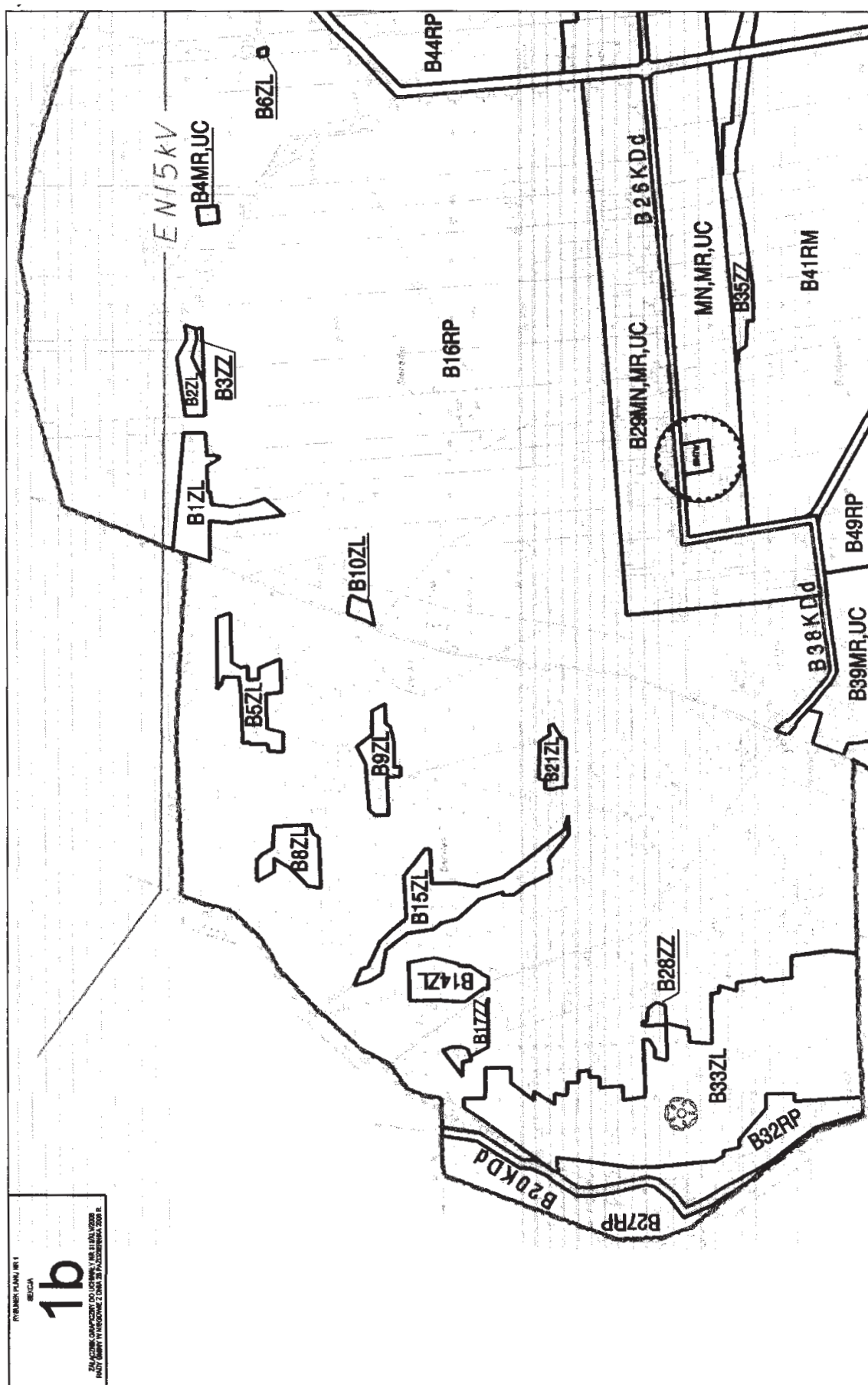
- obszar wyznaczony Planem w celu zapewnienia w granicach  
Planu wyznaczonego "Obszar Kulturowy"

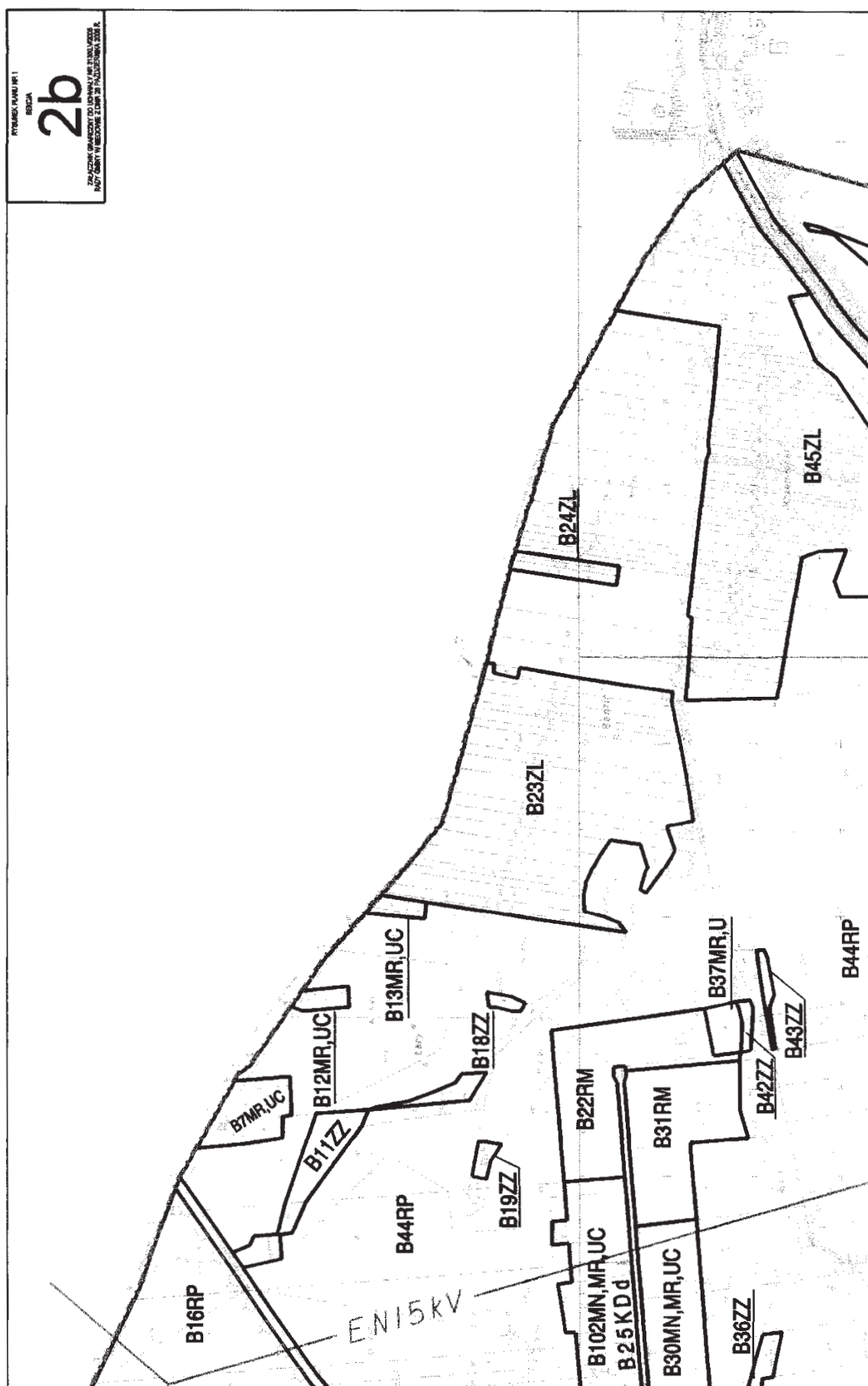
### przebiegi

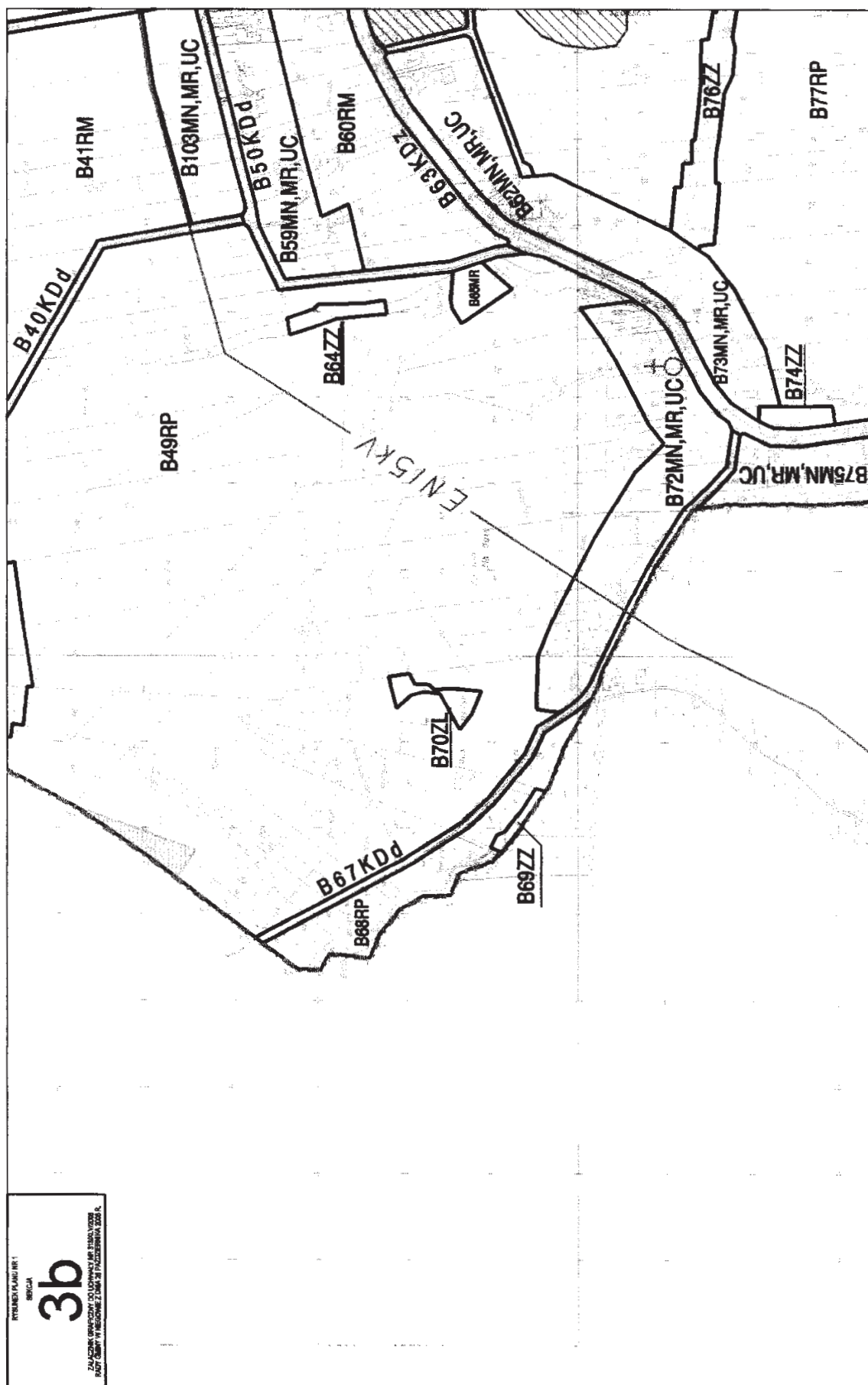
- tereny należące do objętych obszarów  
przebiegi tereny przyrodnicze-krajobrazowe

## INFORMACJE PLANISTYCZNE

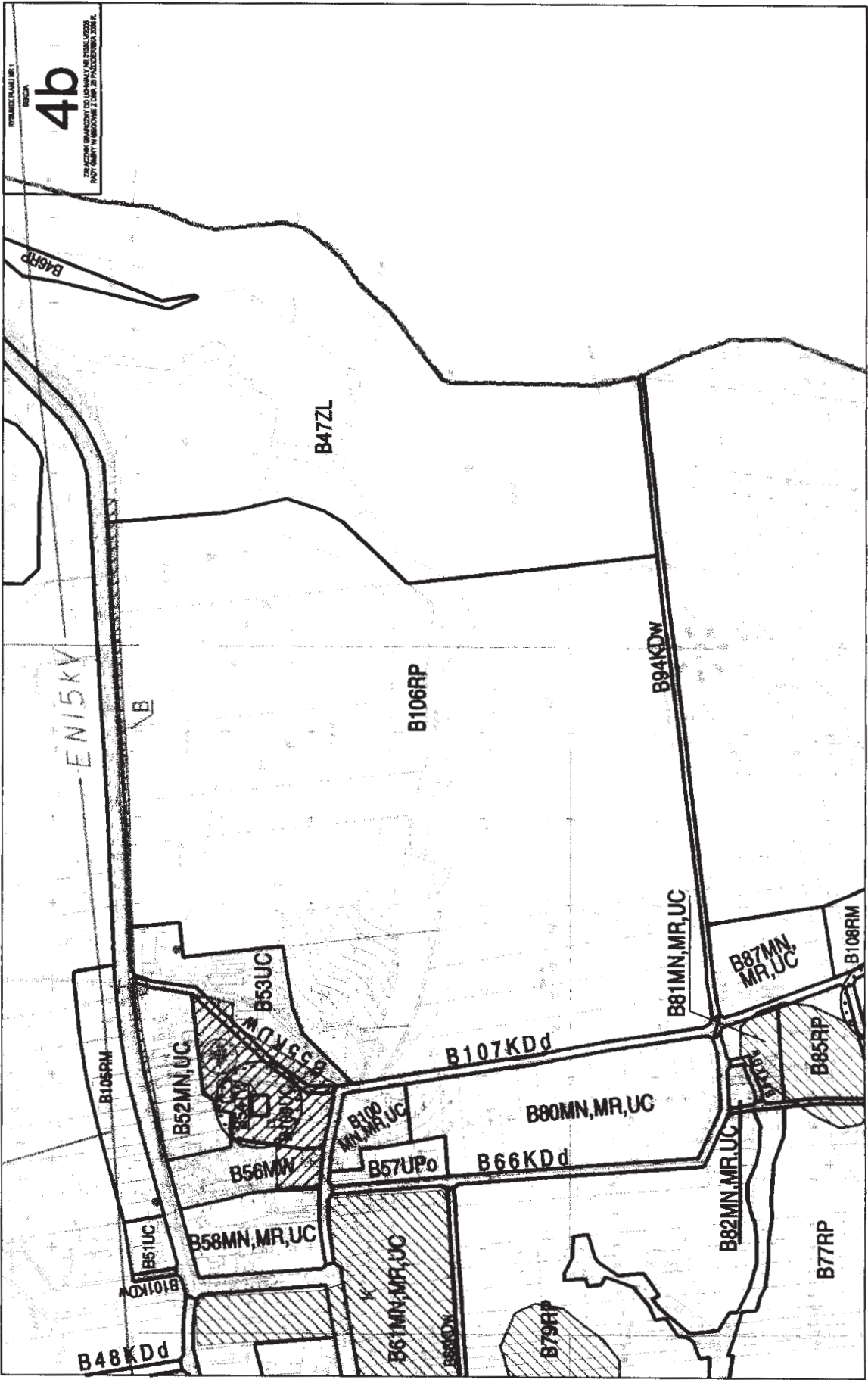
- 10.1** stacja kolejowa  
**10.2** linia kolejowa  
**10.3** stacja kolejowa  
**10.4** linia kolejowa

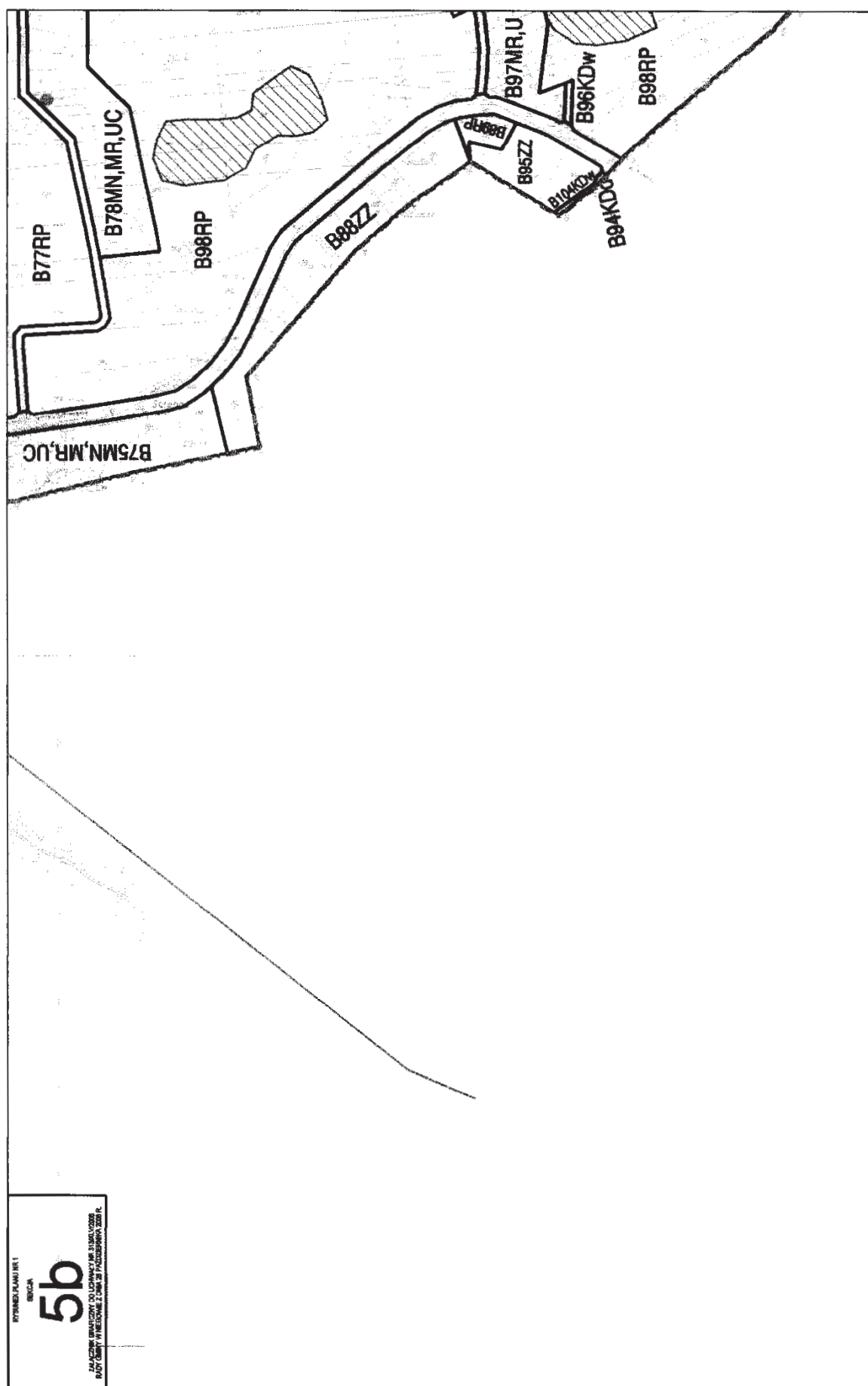


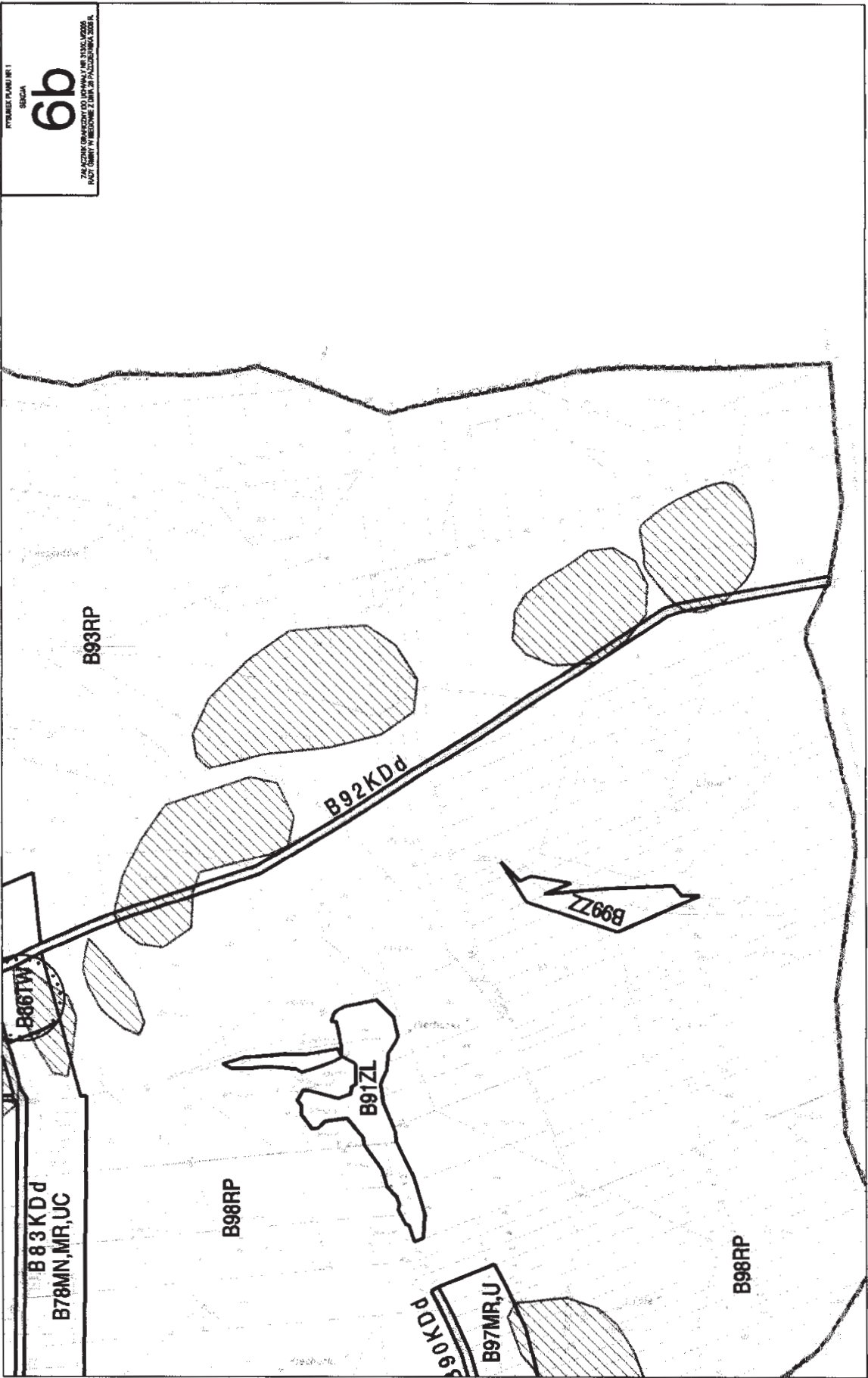




RYTUERZ PLACU NR 1  
BRZGA  
**3b**  
ZNAJDUJĄCY SIĘ W OGRANICZENIU WŁASNOŚCI WŁAŚCIWYCH  
W OGRANICZENIU WŁASNOŚCI WŁAŚCIWYCH  
W OGRANICZENIU WŁASNOŚCI WŁAŚCIWYCH







## 556

### UCHWAŁA NR 315/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa

z dnia 26 października 2006 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1, art. 36 ust. 4, art. 67 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegowa przyjętym Uchwałą Rady Gminy Niegowa Nr 23/IV/2002 z dnia 28 grudnia 2002 r.

**Rada Gminy Niegowa**  
uchwała:

#### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1:** Postanowienia ogólne.
- Rozdział 2:** Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3:** Ogólne warunki zagospodarowania terenów.
- Rozdział 4:** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- Rozdział 5:** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
- Rozdział 6:** Szczegółowe zasady i warunki scalaniania i podziału nieruchomości.

- Rozdział 7:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8:** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 9:** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Rozdział 10:** Przepisy końcowe i przejściowe.

#### Rozdział 1

#### Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa, zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa oraz odrębnymi przepisami, jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Niegowa, wyznaczających kierunki działań, aby zmiany zachodzące w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadom:
  - 1) zrównoważonego rozwoju Gminy w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 2) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych Gminy,
  - 3) poprawy warunków zamieszkania i obsługi ludności,
  - 4) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców Gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich,
  - 5) ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza oszczędności w nakładach

- budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary, nastąpiło na skutek podjęcia Uchwały Rady Gminy Niegowa Nr **67/IX/2003** z dnia 30 czerwca 2003 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości **Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary**, zmienionej Uchwałą Nr 103/XIII/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany Uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego Gminy – dotyczącej zmiany zakresu opracowań – zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  3. Zakres Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa zgodny jest z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  4. Ustalenia Planu, o których mowa w ust. 1, wyrażone są:
    - 1) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej Uchwały, wraz z załącznikami do treści: Nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
    - 2) w części graficznej, którą stanowi rysunek Planu: Nr 1 – ustalenia planu w skali 1 : 2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz map ewidencji gruntów, będący załącznikiem do Uchwały.
  5. W części tekstowej, stanowiącej treść Uchwały, określono ponadto:
    - 1) przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
    - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
    - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego,
    - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym na-  
rażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
    - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem miejscowym,
    - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
    - 13) inne ustalenia porządkowe w przepisach końcowych i przejściowych.
  6. W rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
    - 1) granice Sołectw, w tym zewnętrzne, jako granica obszaru objętego Planem,
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
    - 3) symbole identyfikacyjne określające:
      - a) jednostkę osadniczą (J) Ludwinów, (K) Gorzków Nowy i (L) Gorzków Stary,
      - b) numery wydzieleń,
      - c) symbole przeznaczenia terenu,
    - 4) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
  7. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
    - 1) tereny płytko zalegających wód gruntowych, w tym zagrożenia powodzią,
    - 2) orientacyjne /przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej/ granice terenów linii i urządzeń infrastruktury technicznej– istniejące,
    - 3) inne oznaczenia uzupełniające.
- ## § 2
- Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
- 1) **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 z 10 maja 2003 r. poz. 717 z późn. zm.),
  - 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć tereny miejscowości Ludwinów, Gorzków Nowy i Gorzków Stary w ich granicach administracyjnych,
- 6) **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej Uchwały,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony niniejszą Uchwałą sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne,
- 10) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia,
- 11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
- 12) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć pożądaną realizację danego ustalenia, która nie jest warunkiem koniecznym,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowie-
- zanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii,
- 15) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć budynki położone na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, oddzielone od tych dróg istniejącą zabudową,
- 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzną drogę dojazdową lub służebność drogową, niezbędną dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- 17) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone,
- 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu okapu lub kalenicy dachu, w zależności od ustaleń szczegółowych,
- 20) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 21) **jednolitej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć ujednolicone formy otworów okiennych i drzwiowych, jednolite sposoby wykończenia balkonów i loggii, zastosowanie jednolitej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów,
- 22) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość liczbowa wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki,
- 23) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
- 24) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 25) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,

- 26) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię konstrukcji,
- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 3

1. W wyodrębnionych terenach obszaru objętego Planem, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:
  - 1) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **MR** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - 3) **UP** tereny usług publicznych, w tym **UPo** tereny usług oświaty,
  - 4) **UC** tereny usług komercyjnych,
  - 5) **ZL** tereny lasów,
  - 6) **ZZ** tereny trwałych użytków zielonych – tereny łąk i pastwisk,
  - 7) **PS** tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania,
  - 8) **TW** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody,
  - 9) **RP** tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
  - 10) **RM** tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej,
  - 11) **KD** tereny tras i ulic, w tym:
    - KDz** droga zbiorcza,
    - KDI** droga lokalna,
    - KDd** drogi dojazdowe
    - KDw** drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.
2. W określonym w Uchwale zakresie dopuszcza się przeznaczenie terenu na inne niż ustalone dla danego terenu cele:
  - 1) jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu lub więcej, należy rozumieć, że są one równoważne i mogą być realizowane jedno lub kilka z nich, w zależności od potrzeb.
  - 2) użytkownikowi podstawowemu może towarzyszyć określone użytkowanie uzupełniające oraz dopuszczalne.
3. W zakresie określonym w Uchwale, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicz-

nej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów niewydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

## Rozdział 3

### Ogólne warunki zagospodarowania terenów

#### § 4

Na terenie objętym niniejszą Uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) nakazy:

- a) zagospodarowanie terenu oraz nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, rozbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
- b) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 Uchwały,
- c) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
- d) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach posiadanej działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały, w tym zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione w granicach terenu oraz zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności, zgodnie z par. 32 niniejszej Uchwały,
- e) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez ogólnodostępną wydzieloną drogę wewnętrzną lub niewydzielony dojazd z ustanowioną służebnością,
- f) przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku Planu lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego, wyznaczają je przepisy odrębne,
- g) realizacja zainwestowania, wymaga zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do

- następujących terenów i obiektów: związanych z obsługą ludności, komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
- h) realizacja wszelkich inwestycji lokalizowanych w pobliżu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga każdorazowego uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką cis. eksploatacji i obsługi technicznej ww. infrastruktury technicznej,
  - i) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) wtórne zagospodarowanie humusu,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym oraz przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
  - b) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi,
  - c) lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanie podpiwniczeń, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych,
  - d) naruszanie urządzeń melioracji wodnych za wyjątkiem budowy stawów hodowlanych na terenach oznaczonych symbolem **ZZ**,
  - e) lokalizowanie przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zagospodarowanie terenu i użytkowania obiektów budowlanych powodujące obniżenie wartości ekonomicznej nieruchomości sąsiednich,
  - g) realizacji elektrowni wiatrowych,
  - h) magazynowanie odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
  - i) utwardzanie terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących,
  - j) wykonywanie robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego powyżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
  - k) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
- 3) dopuszczenia:
- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania

- terenu i istniejącej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodne z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i dopuszczalnym oraz pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale,
- b) podstawowemu przeznaczeniu terenu zawsze może towarzyszyć przeznaczenie jako uzupełniające lub dopuszczalne, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale:
    - tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną, zieleń urządzona, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
    - tereny komunikacji wewnętrznej (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
    - tereny infrastruktury technicznej służące bezpośrednio obsłudze Gminy, w tym służące budowie uzupełniających źródeł wody na ciekach i zbiornikach wodnych, przeciwpożarowych punktów czerpania wody lub przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

## Rozdział 4

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

## § 5

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną** oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową,
    - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
    - c) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - d) tereny infrastruktury technicznej,
    - e) tereny komunikacji,
    - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - b) tereny upraw ogrodniczych,
  - c) tereny upraw sadowniczych.
2. Dla wymienionych w § 5 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej, – 30% działki budowlanej,
      - maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – do 40m<sup>2</sup>,
      - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
      - intensywność zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej w granicach od 0,2 do 0,6,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów zabudowy jednorodzinnej – minimum 40% działki budowlanej, zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
      - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
      - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
      - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
      - wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
    - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
    - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
    - d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
    - b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
    - c) składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
    - d) stosowanie płaskich dachów,
    - e) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
    - f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
    - g) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
    - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
    - c) sytuowanie budynków w granicy,
  - 4) zalecenia:
    - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy,
    - b) obiekty usługowe oraz obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej,
    - c) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
    - d) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru

lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 6

### 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – MR**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
  - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją,
  - c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócających ww. funkcji,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
  - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny upraw ogrodniczych,
  - c) tereny upraw sadowniczych.

### 2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazy:
  - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
    - intensywność zabudowy – w granicach od 0,1 do 0,3,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej,
    - dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,

- pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
    - wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
  - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
  - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
  - d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
- 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
    - b) składowanie surowców szkodliwych określonych na podstawie przepisów odrębnych,
    - c) stosowanie płaskich dachów,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
    - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
    - c) sytuowanie budynków w granicy,
  - 4) zalecenia:
    - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
    - b) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów ceramicznych i kamienia.

## § 7

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych – UP, w tym tereny usług oświaty – UPO**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod usługi publiczne: obiekty administracji publicznej, kultury, obiekty sakralne, nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, łączności** i inne z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług komercyjnych,
    - b) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - c) tereny infrastruktury technicznej,
    - d) tereny komunikacji,
    - e) tereny urządzeń transportu samochodowego,
  - 3) dopuszczalnym;
    - a) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
    - b) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
    - c) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
    - d) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania cieków komunalnych.
2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
      - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
      - intensywność zabudowy – do 1,0,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
      - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
      - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony kon-

- serwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
    - b) szczyty – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
    - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
    - d) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
    - e) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej,
    - b) stosowanie płaskich dachów,
    - c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
    - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
    - c) sytuowanie budynków w granicy,
  - 4) zalecenia:
    - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
    - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
    - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 8

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych – UC, w tym tereny usług handlu – UCh, tereny usług gastronomii – UCg, tereny usług turystyki – UCt, tereny usług komunikacyjnych – UCk, tereny usług rzemiosła – UCr, tereny usług innych – UCi**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod usługi komercyjne: handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła, centra wystawiennicze, instytucje finansowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług publicznych,
    - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,

- c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
  - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
  - c) tereny urządzeń ciepłownictwa,
  - d) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - e) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
    - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
    - intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
    - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
    - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,
  - b) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
  - d) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych

- nnych i architektonicznych,
  - e) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
  - f) w przypadku sąsiedowania usług komunikacyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych,
  - b) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 800m<sup>2</sup>,
  - c) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych,
  - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) lokalizowanie usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
  - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 9

1. Wyznacza się **tereny lasów i parków leśnych – ZL**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod kompleksy leśne, zalesienia w rozumieniu ustawy o lasach i**

- zadrzewienia**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
- a) tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej,
  - b) tereny infrastruktury technicznej,
  - c) tereny komunikacji, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny trwałych użytków zielonych.
2. Dla wymienionych w § 9 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- a) ochrona i pielęgnacja istniejących zasobów leśnych oraz zagospodarowanie lasów i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasu,
  - b) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - c) uwzględnianie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
  - d) uwzględnianie wymagań zagospodarowania stref technicznych infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych wysokiego napięcia,
- 2) zakazy:
- a) dewastacja drzewostanu i zieleni niskiej,
  - b) wszelkie zainwestowanie oraz działania powodujące zanieczyszczanie i degradację siedliska leśnego, w tym dzikie wysypiska nieczystości,
  - c) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
  - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) adaptacja oraz rozbudowa urządzeń obsługi leśnictwa dla potrzeb uzasadnionych działalnością gospodarczą,
  - b) udostępnianie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wykorzystanie dla funkcji sportu, turystyki i wypoczynku po wyznaczonych szlakach i polanach śródleśnych,
  - d) lokalizowanie obiektów małej architektury i tablic informacyjnych, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku.

## § 10

1. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych** – **ZZ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod łąki i pastwiska**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
- a) tereny rolne,

- b) tereny infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- a) zachowanie i ochrona użytków zielonych, łąk i pastwisk oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej biologicznie czynnej,
  - b) zachowanie bioróżnorodności,
  - c) zachowanie rozlewisk i roślinności szuwarowej,
  - d) realizacja zieleni z przewagą niskiej nie utrudniającej przewietrzania,
  - e) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni łąkowej i muraw,
  - f) likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu wody,
  - g) utrzymanie drożnych koryt cieków,
- 2) zakazy:
- a) podział terenu na działki budowlane,
  - b) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
  - c) lokalizowanie obiektów budowlanych mogących pogorszyć stan i funkcjonowanie zieleni ekologicznie czynnej,
  - d) lokalizowanie ogrodzeń uniemożliwiających migrację fauny,
  - e) przekształcenia naturalnej rzeźby terenu np. przez składowanie odpadów,
  - f) roboty ziemne powodujące podniesienie poziomu gruntu rodzimego za wyjątkiem robót związanych z budową grobli i stawów hodowlanych,
  - g) lokalizowanie przedsięwzięć zmieniających stosunki wodne,
  - h) zalesianie,
- 3) dopuszczenia:
- a) udostępnienie rekreacyjne zieleni oraz brzegów cieków wodnych przez lokalizowanie urządzonych ciągów spacerowych rekreacyjnych dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych, zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni wzdłuż cieków wodnych,
  - b) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizowanie urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) budowa stawów hodowlanych,
  - e) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy w tym zagrodowej (max. 1 kondygnacja z dachem stromym i poddaszem użytkowym), z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istnieją-

- cych obiektów budowlanych, wyłącznie w granicach zajmowanego terenu,  
f) realizacja urządzeń wodnych przeciwpowodziowych i regulacyjnych,

4) zalecenia:

- a) rekultywacja zdegradowanych terenów łąk i pastwisk i przywracanie ich wartości użytkowej.

§ 11

1. Wyznacza się **tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania – PS**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej i centra technologiczne, składy, magazyny i hurtownie w obiektach kubaturowych, obiektach nietrwałych oraz na terenach otwartych**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) uzupełniającym:

- a) tereny infrastruktury technicznej,  
b) tereny komunikacji,  
c) tereny urządzeń transportu samochodowego,  
d) tereny zieleni izolacyjnej,  
e) tereny urządzeń elektroenergetycznych,  
f) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,  
g) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,

3) dopuszczalnym:

- a) tereny usług komercyjnych  
b) tereny wytwórczości i rzemiosła,  
c) wielkotowarowe fermy hodowlane, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, magazyny dla potrzeb rolnictwa.

2. Dla wymienionych w § 11 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:  
– intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 0,9 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 60%,  
– minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,  
– wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych, nie przekraczająca 4,5m do poziomu okapu,  
b) dotrzymanie norm zwłaszcza w zakresie zanieczyszczenia powietrza i hałasu, zapobiegających pogorszeniu środowiska przyrodniczego, zarówno na przedmiotowym terenie, jak i na terenach sąsiadujących,  
c) w sposobie zagospodarowania terenu zapewnić ład przestrzenny, szczególną uwagę

należy zwrócić na celowe zagospodarowanie i estetyczną realizację architektury i ogrodzenia,

- d) wszystkie nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową, postoje samochodowe i przejścia piesze należy utwardzić,

- e) ścieki przemysłowe i produkcyjne nie spełniające parametrów ścieków socjalno-bytowych, wymagają oczyszczenia w urządzeniach lokalnych,

- f) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu,

- g) w przypadku sąsiedowania ww. terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną, szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie może być mniejsza niż 10m,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,

- b) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,

- c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3) dopuszczenia:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,

- b) lokalizowanie zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, szkół przykładowych,

- c) lokalizowanie obiektów usługowo przemysłowych,

- d) realizacja garaży, parkingów, stacji paliw i obsługi pojazdów, myjni,

- e) sytuowanie budynków w granicy,

4) zalecenia:

- a) nasadzenie roślinności okrywającej istniejące ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych,

- b) lokalizowanie zieleni urządzonej,

- c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie

materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 12

### 1. Wyznacza się **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odwadniania wody – TW**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – przepompownie**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny infrastruktury technicznej,
  - b) tereny komunikacji,
  - c) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
  - d) tereny zieleni izolacyjnej.

### 2. Dla wymienionych w § 12 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazy:
  - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych, nie przekraczająca 5m do poziomu okapu,
  - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
  - c) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
  - d) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,
- 2) zakazy:
  - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
  - b) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
  - a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury,
- 4) zalecenia:
  - a) w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

## § 13

### 1. Wyznacza się **tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej – RM**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z ww. funkcją rolniczą – zabudowa siedlisko-

wa,

- b) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
  - c) tereny infrastruktury technicznej,
- ### 3) dopuszczalnym:
- a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją rolniczą,
  - b) tereny upraw ogrodniczych,
  - c) tereny upraw sadowniczych,
  - d) tereny urządzeń transportu samochodowego,
  - e) tereny trwałych użytków zielonych,
  - f) tereny lasów.
- ### 2. Dla wymienionych w § 13 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy siedliskowej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 1) ppkt od a) do c),
    - b) dla terenów do zabudowy – wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd spełniający minimalne wymagania komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień Śródpolnych,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych w istniejących siedliskach,
    - b) lokalizowanie nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem posiadania areалу gwarantującego produkcję towarową,
    - c) budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa,
    - d) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
    - e) zagospodarowanie terenów w formie parków wiejskich – na obszarach nieużytków,
    - f) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - 4) zalecenia:
    - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól,
    - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 14

1. Wyznacza się **tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej – RP**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny trwałych użytków zielonych,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny upraw ogrodniczych bez zabudowy,
    - b) tereny upraw sadowniczych bez zabudowy.
2. Dla wymienionych w § 14 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) ochrona i zachowanie terenów rolnych,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy, nowych siedlisk w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
    - d) składowanie odpadów,
  - 3) dopuszczenia
    - a) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
    - b) w istniejącej rozproszonej zabudowie zagrodowej, w uzasadnionych gospodarczo i ekonomicznie przypadkach, wymiana i uzupełnienie obiektów w granicach istniejącego zainwestowania bez zmiany granic zajmowanej parceli, wysokość zabudowy max. 1 kondygnacja, dach stromy, ewentualnie z użytkowym poddaszem,
    - c) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi oraz z uwzględnieniem tzw. granicy rolno-leśnej po jej opracowaniu,
  - 4) zalecenia:
    - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól.

## Rozdział 5

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

## § 15

Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony

walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## § 16

1. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i energii, w tym hałasu, co najmniej na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych rodzajów terenów.
2. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnych poziomów substancji i energii, w tym hałasu, na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia.
3. Podczas realizacji ustaleń Planu, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym: zanieczyszczeń powietrza, wód gleby i ziemi, substancji i energii, w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych, i promieniowania niejonizującego. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

## § 17

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących i projektowanych, wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, na podstawie przepisów odrębnych. Zakazuje się składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.
2. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do, określonych w przepisach odrębnych, kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.
3. Nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.

## § 18

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, w tym przez dostosowanie działalności istniejących i nowych podmiotów gospodarczych do obowiązujących wymogów ochrony środowiska oraz wyłączenie terenów z hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym, rolniczego wykorzystania gnojowicy, wprowadzania do gruntów nieoczyszczonych ścieków.

2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń. Wszelkie inwestycje winny być lokalizowane w odległości minimum 5m od górnej krawędzi cieków.
4. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego Planem w zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) oraz występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326.

#### § 19

1. Na terenach zagrożenia powodzią oraz w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,:
  - a) zakazuje się:
    - przyjmowania rozwiązań przestrzennych ograniczających przepływ wód powodziowych oraz takich rozwiązań, które mogą powodować straty powodziowe m. in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi,
    - wykonywania na tym obszarze jakichkolwiek urządzeń wodnych, w szczególności wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu, składowania materiałów i wykonywania innych robót mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie w przypadku, gdy pozwalają na to geotechniczne warunki rozmieszczenia, posadowienia i rozwiązań konstrukcyjno-technicznych dla tych obiektów, ustalone w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej w tymże celu.
2. Tereny położone w sąsiedztwie dolin cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych towarzyszących tym ciekom winny być zagospodarowane w sposób uwzględniający zagrożenia powodziowe i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 20

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych bez prawa zabudowy rolniczej:
  - 1) gleb chronionych klas bonitacyjnych gruntów ornych oraz użytków zielonych – II, III, IV, gdzie:
    - ochrona gleb przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
    - ochrona nieużytkowanych rolniczo dolinek, zadrzewień śródpolnych, obszarów podmokłych oraz innych terenów stanowiących pozostałości ekosystemów, istotnych dla zachowania bioróżnorodności
  - 2) istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych, gdzie:
    - usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi,
    - zagospodarowanie, użytkowanie i ochrona lasów stosownie do uznanych kategorii ochronności, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz planem urządzania lasów.

#### § 21

Obowiązuje ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych na podstawie przepisów szczególnych, gdzie wymagane jest zaktualizowanie dokumentacji geologicznej.

#### § 22

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
  - 1) obszary prawnie chronione
    - a) Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”, powołany na mocy Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r. oraz Rozporządzeniem Wojewody Częstochowskiego nr 15/98 z dnia 22 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego nr 10/98 poz. 74) z późniejszymi zmianami oraz Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. śląskiego Nr 8/99, poz. 42), gdzie obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązujących aktach prawnych, w tym Planie Ochrony Parku po jego wejściu w życie,
    - b) pomniki przyrody, ustanowione rozporządzeniem nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego z dnia 15 marca 1999 r. oraz Obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca

1999 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 8/99),  
gdzie obowiązuje zachowanie istniejących  
obiektów:

**Ludwinów**

- lipa drobnolistna (obiekt), skrzyżowanie dróg  
w kierunku Gorzkowa i Trzebniowa,
  - 2 klony pospolite (grupa drzew), skrzyżowa-  
nie dróg w kierunku Gorzkowa i Trzebniowa  
obok murowanej kapliczki,
- 2) obiekty proponowane do ochrony, gdzie  
obowiązuje zachowanie terenu w naturalnym  
stanie i obecnym użytkowaniu oraz wykluczenie  
działalności powodującej zmiany warunków  
siedliskowych i wodnych za wyjątkiem działań  
dla ich zachowania:
- a) „Góra Leszczyń”,
  - b) zespół przyrodniczo-krajobrazowy: „Złoto-  
potocki”,
  - c) stanowiska roślin rzadkich i chronionych.

**§ 23**

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i  
obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie  
ustawy o ochronie dóbr kultury:

- 1) wskazane do ochrony na podstawie planu miej-  
scowego (proponowane do ujęcia w gminnym  
programie opieki nad zabytkami), gdzie:
- wszelkie działania prowadzące do zmiany ich  
obecnego stanu, w tym w szczególności  
postępowanie w przypadkach przebudowy  
lub remontów mających wpływ na zmianę  
bryły, wystrój, zachowanie cech zabytkowych  
wymagają uzyskania opinii organu właści-  
wego w sprawach ochrony zabytków,
  - w szczególnych przypadkach, uzasadnionych  
złym stanem technicznym (potwierdzonych  
opinią techniczną), dopuszcza się rozbiórkę  
obiektów o wartościach zabytkowych, wy-  
łącznie po uzyskaniu opinii organu właści-  
wego w sprawach ochrony zabytków, po-  
przedzonej pracami dokumentacyjnymi  
(sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji  
wraz z dokumentacją zdjęciową),

Gorzków Stary

- a) studnia drewniana
- b) studnia drewniano-murowana,

Ludwinów

- c) drewniana zabudowa wsi, domy nr 5, 10, 23,  
24, 59, 60,
  - d) studnia drewniano-murowana.
2. Wyznacza się obszary posiadające wartość kultu-  
rową, do objęcia szczególną ochroną prawną jako  
strefy ochrony konserwatorskiej – na zasadach  
rygorów konserwatorskich dla poszczególnych  
kategorii stref (wytyczne konserwatorskie):
- 1) strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego  
– historyczne siedlisko wsi Ludwinów, gdzie

obowiązuje:

- a) wymóg zachowania typowego układu zabu-  
dowy przez:
    - sytuowanie zabudowy na działce, w za-  
leżności od tradycji miejsca, szczytem lub  
kalenicą do osi drogi ze szczególnym  
uwzględnieniem utrzymania historycznej  
linii zabudowy, w tym wymóg inwestowa-  
nia w linii zabudowy dawnego budyn-  
ku mieszkalnego,
    - ochrona podziałów parcelacyjnych po-  
przez zakaz ich dalszych podziałów,
  - b) wymóg ograniczenia wysokości nowowzno-  
szonych budynków do maksymalnie 4,5m  
do poziomu okapu (jedna kondygnacja z  
ewentualnym poddaszem użytkowym),
  - c) wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie  
zewnętrznych materiałów wykończenio-  
wych,
  - d) sporządzenia uproszczonych dokumentacji  
rozbiórkowych dóbr kultury,
  - e) zakaz wprowadzania wysokich urządzeń  
technicznych, masztów, itp.
- 2) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej, gdzie  
obowiązuje:
- a) wymóg prowadzenia wszelkich prac naru-  
szających strukturę gruntu (poza normalny-  
mi pracami polowymi) oraz zadrzewień pod  
nadzorem archeologiczno-konserwatorskim  
w trybie przewidzianym w odrębnych prze-  
pisach, po uprzednim powiadomieniu, z  
odpowiednim wyprzedzeniem, organu wła-  
ściwego w sprawach ochrony zabytków,
  - b) przerwanie prac inwestycyjnych w przypad-  
ku stwierdzenia relikwów archeologicznych i  
przeprowadzenie badań archeologicznych,  
sondażowych bądź ratowniczych.

**Rozdział 6**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania  
i podziału nieruchomości**

**§ 24**

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej  
do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej:
- 1) dojazdu,
    - b) bezpośrednio z drogi publicznej na podsta-  
wie decyzji administracyjnej zarządcy drogi  
zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
    - c) poprzez nabycie udziałów w drodze we-  
wnętrznej,
    - d) ustanowienia służebności.
  - 2) dostawy energii elektrycznej, wody i odprowa-  
dzenia ścieków potwierdzone przez gestorów  
sieci.
2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:

- 1) dla nieruchomości znajdujących się w strefie „K” obowiązuje nakaz utrzymania podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
- 2) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej,
- 3) spełnienie wymogów dla ustalonych w Planie funkcji i przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz określonych w Planie zasad obsługi komunikacyjnej,
- 4) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
- 5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,0m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 6,0m,
- 6) tereny przeznaczone w Planie do zabudowy, a nie spełniające warunków podziałów własnościowych, określonych w Uchwale, winny zostać poddane procedurze scalenia gruntów na podstawie przepisów odrębnych i wtórnego podziału na zasadach określonych w Uchwale,
3. W przypadku niejednoczesnej realizacji zamierzeń budowlanych, dla których konieczne jest opracowanie wspólnego projektu zagospodarowania działek lub terenów, zamierzenia budowlane realizowane wcześniej, winny uwzględniać dostępność pozostałych działek lub terenów do drogi publicznej.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części jednostki Planu (terenu).
5. Zaleca się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ .
6. Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.
7. Minimalne powierzchnie działek do zabudowy z dopuszczeniem odstępstw dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budownictwa:
    - a) skoncentrowanego, wolnostojącego – 800-

-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20-22m,

- b) wolnostojącego – 1000-1500m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20-24m,
  - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 24m,
  - 3) letniskowej – 800-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20-22m,
  - 4) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.
8. Lokalizowanie nowej zabudowy na działkach innych niż określono w ust. 7 na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem MN wyłącznie, jako uzupełnienie luk budowlanych.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 25

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Dla wyznaczonych dróg, oznaczonych na rysunku Planu, obowiązują stałe szerokości linii rozgraniczających oraz minimalne odległości sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie zobowiązującymi przepisami odrębnymi, przy równoczesnym nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy na terenach zabudowanych.
3. Wszelkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych położonych w liniach rozgraniczających dróg, winny być uzgadniane z instytucjami zarządzającymi. Dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem adaptacji po uzgodnieniu z administratorem drogi.
4. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
5. Dopuszcza się, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych.

#### § 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbo-

lem identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi zbiorczej:

1) nakazy:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 20m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 7,0m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8m, poza terenem zabudowy 20m,
- d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
- e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,

3) dopuszczenia:

- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) lokalizowanie wiaduktów nad torami kolejowymi,
- c) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
- d) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
- e) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
- f) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- g) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- h) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDI** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga lokalna**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi lokalnej:

1) nakazy:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 15m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1x6,0m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
- d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne,
- e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,

3) dopuszczenia:

- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
- c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
- d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
- e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

4) zalecenia:

- a) wyposażenie w chodniki – obustronne.

#### § 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga dojazdowa**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla dróg dojazdowych:

1) nakazy:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 10m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 5,0m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
- d) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
- e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,

3) dopuszczenia:

- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w

- formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
- c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
- d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
- e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDw** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga wewnętrzna, ciąg pieszo-jezdny**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Miasta dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych:
  - 1) nakazy:
    - a) minimalna szerokość między liniami rozgraniczającymi – 5m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 3,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – 6m,
    - d) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - e) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 30

1. Na wszystkich terenach objętych Planem utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidoczno-

nych na rysunku Planu sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.

3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:

- 1) w terenach określonych symbolami: **MN, MR, UC, UP, PS** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- a) w liniach rozgraniczających dróg, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) w obszarze niewydzielonych dojazdów,
- c) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
- d) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
- e) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,

- 2) w terenach określonych symbolami: **RP, RM, ZL, ZZ** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczanej warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni, w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie przyrody,
- b) w oznaczonych na rysunku planu pasach infrastruktury technicznej, szerokości 10m;
- c) w przypadku, gdy w pasie występuje jakakolwiek infrastruktura techniczna nowe inwestycje należy lokalizować w najbliższej odległości od tego urządzenia dopuszczanej warunkami technicznymi i obowiązującymi normami,
- d) w przypadku, gdy pas jest wolny od urządzeń pierwszą inwestycję należy prowadzić skrajem wyznaczonego pasa.

4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:

- 1) **zaopatrzenia w wodę:**

- a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
- b) obowiązuje zachowanie odpowiednich warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony prze-

- ciwpożarowej dla projektowanych lub modernizowanych sieci wodociągowych,
- c) w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
- d) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,
- 2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**
- a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności (nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika) i pod rygorem wywozu ścieków tylko przez koncesjonowanych przez Gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania,
- c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, z wyłączeniem obszarów na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych oraz płytko zalegających wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w celu rolniczego wykorzystania ścieków należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych,
- e) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
- f) ustala się nakaz odprowadzania ściegów do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu,
- g) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 3) odprowadzania wód opadowych:**
- a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów
- b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np. stacji transformatorowych itp., z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,
- b) ustala się konieczność budowy nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z linią 15 kV:
- dla terenu J3MR,UC,
  - na pograniczu Ludwinowi i Gorzkowa,
  - dla terenu K11UPo,UC,
  - dla terenu u zbiegu dróg L36KDw i L17KDd wraz z siecią rozdzielczą nn,
- c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) zaopatrzenia w energię ciepłą:**
- a) z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych,
- b) dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 6) telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:**
- a) z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
- 7) gospodarki odpadami komunalnymi:**
- a) obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Niegowa.

### § 31

1. Przestrzeniami publicznymi są tereny:
  - 1) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDz, KDI, KDd**,
2. W terenach wymienionych w ust. 1 nakazuje się:
  - 1) zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
  - 2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej, jako zieleni urządzonej.

### § 32

Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

| Lp. | Obiekt                                                                                | Jednostka obliczeniowa                                                                         | Wskaźnik liczby miejsc parkingowych |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Budynki mieszkalne jednorodzinne                                                      | 1 mieszkanie                                                                                   | 2 (w rym w garażach)                |
| 2   | Hotele, pensjonaty                                                                    | 4 łóżka                                                                                        | 1                                   |
| 3   | Motele                                                                                | 1 pokój                                                                                        | 1                                   |
| 4   | Sklepy, obiekty ekspozycyjno-handlowe                                                 | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 2                                   |
| 5   | Kancelarie prawne                                                                     | 1 gabinet                                                                                      | 1                                   |
| 6   | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | 4 miejsca konsumpcyjne                                                                         | 1                                   |
| 7   | Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją                                 | 30m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży | 1                                   |
| 8   | Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.                                                | 1 gabinet                                                                                      | 2                                   |
| 9   | Place składowe, hurtownie, magazyny                                                   | 125m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                        | 1                                   |
| 10  | Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne                                            | 4 zatrudnionych                                                                                | 1                                   |
| 11  | Rzemiosło usługowe, inne usługi                                                       | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 1                                   |

- 4) wymogi określone w pkt. 1 nie obowiązują w przypadku adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale użytkowe oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- 5) w projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych dla funkcji ogólnodostępnych, w ilości co najmniej jednego przy realizacji parkingów do 20 miejsc postojowych lub nie mniej niż 5% ogólnej ilości miejsc postojowych przy realizacji parkingów powyżej 20 miejsc postojowych,
- 6) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc parkingowych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych

- 1) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3,
- 2) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych,
- 3) wskaźnik potrzeb parkingowych dla odrębnej działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

dla realizacji inwestycji o których mowa w pkt 1 wyłącznie po podpisaniu stosownej umowy z Gminą Niegowa o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc parkingowych przez Gminę.

## Rozdział 8

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

### § 33

Wszystkie tereny, dla których Plan ustala określone przeznaczenie, mogą być użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

## Rozdział 9

**Stawki procentowe na podstawie których  
ustala się opłatę od wzrostu wartości  
nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4  
Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym**

### § 34

Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem w wysokości:

- 1) dla wszystkich terenów funkcji podstawowej, oznaczonych symbolami **MN, MR, UC, PS**, nie stanowiących własności gminy Niegowa, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0% (słownie: zero procent).

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe i przejściowe

### § 35

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Uchwały a nie zakończonych ostateczną decyzją pozwolenia na budowę, stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

### § 36

Decyzja o pozwoleniu na budowę winna być zgodna w momencie wydania z obowiązującymi ustawami, rozporządzeniami i normami.

### § 37

Ustalenia Planu nie naruszają przepisów odrębnych, zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

### § 38

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

### § 39

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

### § 40

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

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 315/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie  
z dnia 26 października 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Niegowa w części  
dotyczącej miejscowości Gorzków Nowy**

1. Nie uwzględnia się uwagi Pana Andrzeja Śpiewaka, wniesionej w dniu 22 sierpnia 2006 r.
2. Nie uwzględnia się uwagi Pana Jacka Śpiewaka, wniesionej w dniu 11 września 2006 r.
3. Nie uwzględnia się uwagi Pana Bogusława Bacióra, wniesionej w dniu 11 września 2006 r.

### UZASADNIENIE

- Ad 1. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa.
- Ad 2. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa.
- Ad 3. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 315/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie  
z dnia 26 października 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Niegowa w części  
dotyczącej miejscowości Ludwinów, Gorzków  
Nowy i Gorzków Stary dla inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, które należą do zadań  
własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, stosownie do przepisów odrębnych, będą:
  - 1) Środki/dochody własne Gminy,
  - 2) Fundusze Unii Europejskiej,
  - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i

- Gospodarki Wodnej,  
4) kredyty bankowe,  
5) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-

- prywatnego.
3. Wykonanie finansowania inwestycji o których mowa w ust. 1 powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

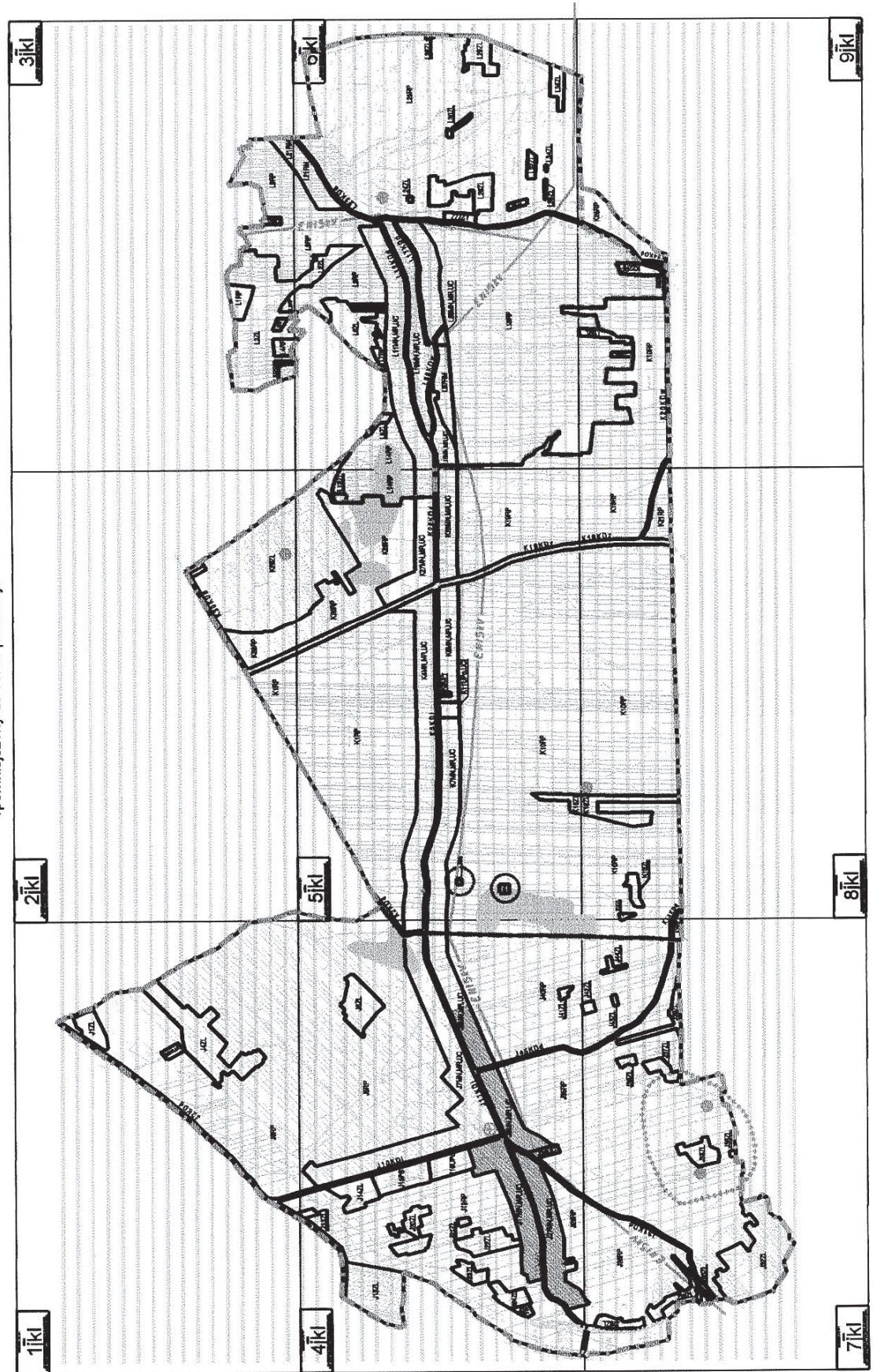
**mgr Józef Milewski**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA**  
**J - sołectwo Ludwinów, K - sołectwo Gorzków Nowy, L - sołectwo Gorzków Stary skala 1:10000**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA**  
**W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI**  
**LUDWINÓW, GORZKÓW NOWY I GORZKÓW STARY**

**RYSUNEK PLANU NR 1**

skala 1 : 2000  
w podziale na sekcje  
/pomniejszony do celów publikacji/

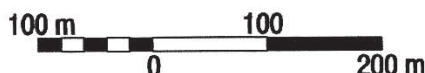


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI LUDWINÓW, GORZKÓW NOWY I STARY

RYSUNEK PLANU NR 1

jkl

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR 316/S/L/2008  
RADY GMINY W NIEGOWIE Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2008 R.



## LEGENDA

granice Selektu, w tym zewnętrzne jako granica obszaru objętego Planem

## USTALENIA PLANU

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone

OZNACZENIA I SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

### mieszkalniczo

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

### usługi

tereny usług publicznych

tereny usług komercyjnych

### lasy

tereny lasów

### zieleni

tereny trwałych użytków zielonych - łąki i pastwiska

### rolniczo

tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej

tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej

### infrastruktura techniczna

tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

### kommunikacja

tereny tras i ulic, w tym tereny dróg publicznych

KDz - droga zbiorcza

KDl - drogi lokalne

KDd - drogi dojazdowe

KDw - drogi pieszo-jezdne

### OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

granice obszarów kulturowych:

strefa "K" ochrony konserwatorskiej - ochrony krajobrazu kulturowego

strefa "OW" ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, w tym stanowiska archeologiczne

obszary przyrodnicze:

obszar opracowania Planu w całości znajduje się w granicach  
Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazda"

tereny wskazane do objęcia ochroną:

proponowane granice rozszereżenia przyrody

proponowane granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego

rejon występowania roślinności chronionej, w tym:

stanowiska roślin chronionych

mury kwateronowe i piaskowce

## INFORMACJE PLANISTYCZNE

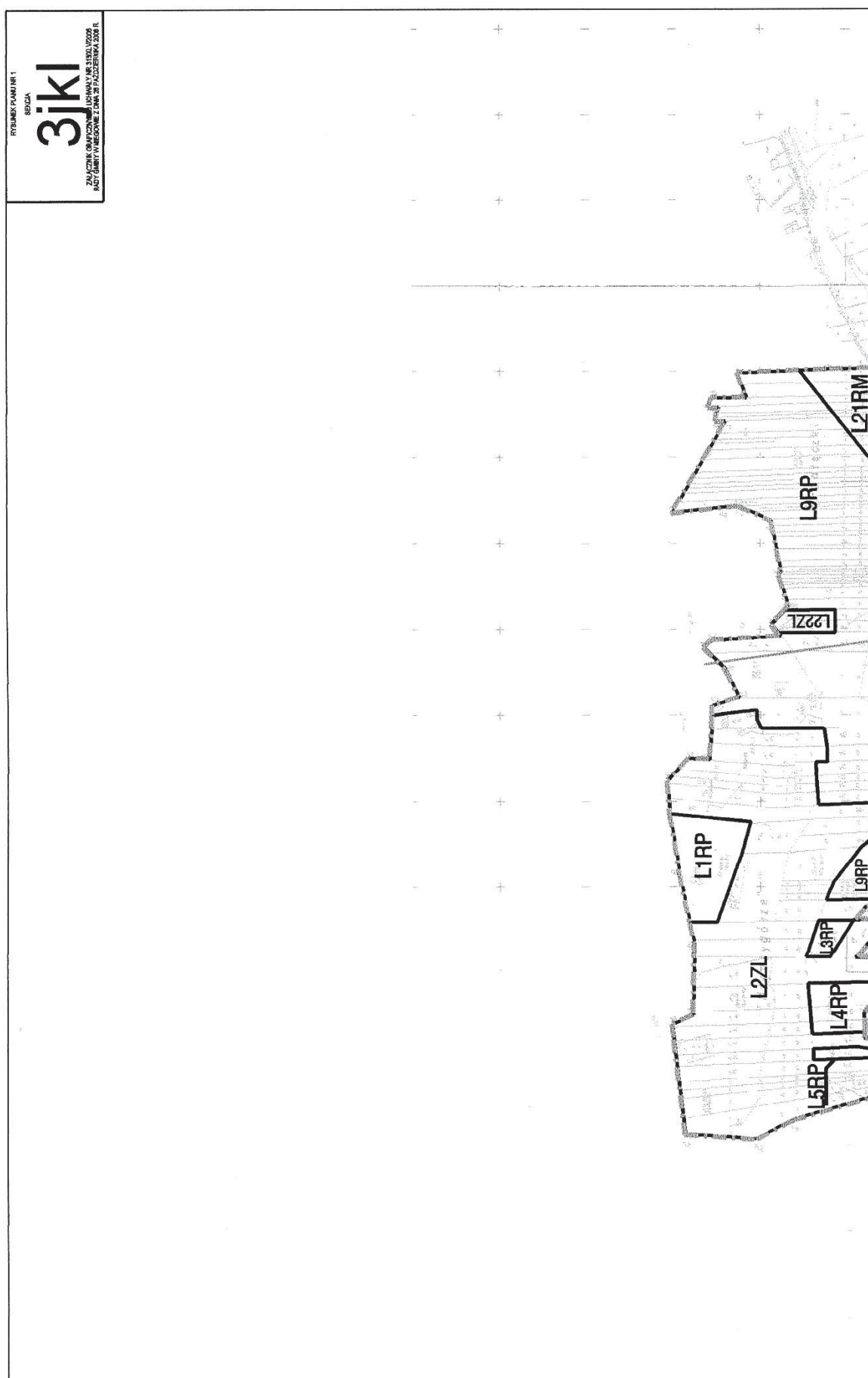
stacje trasy

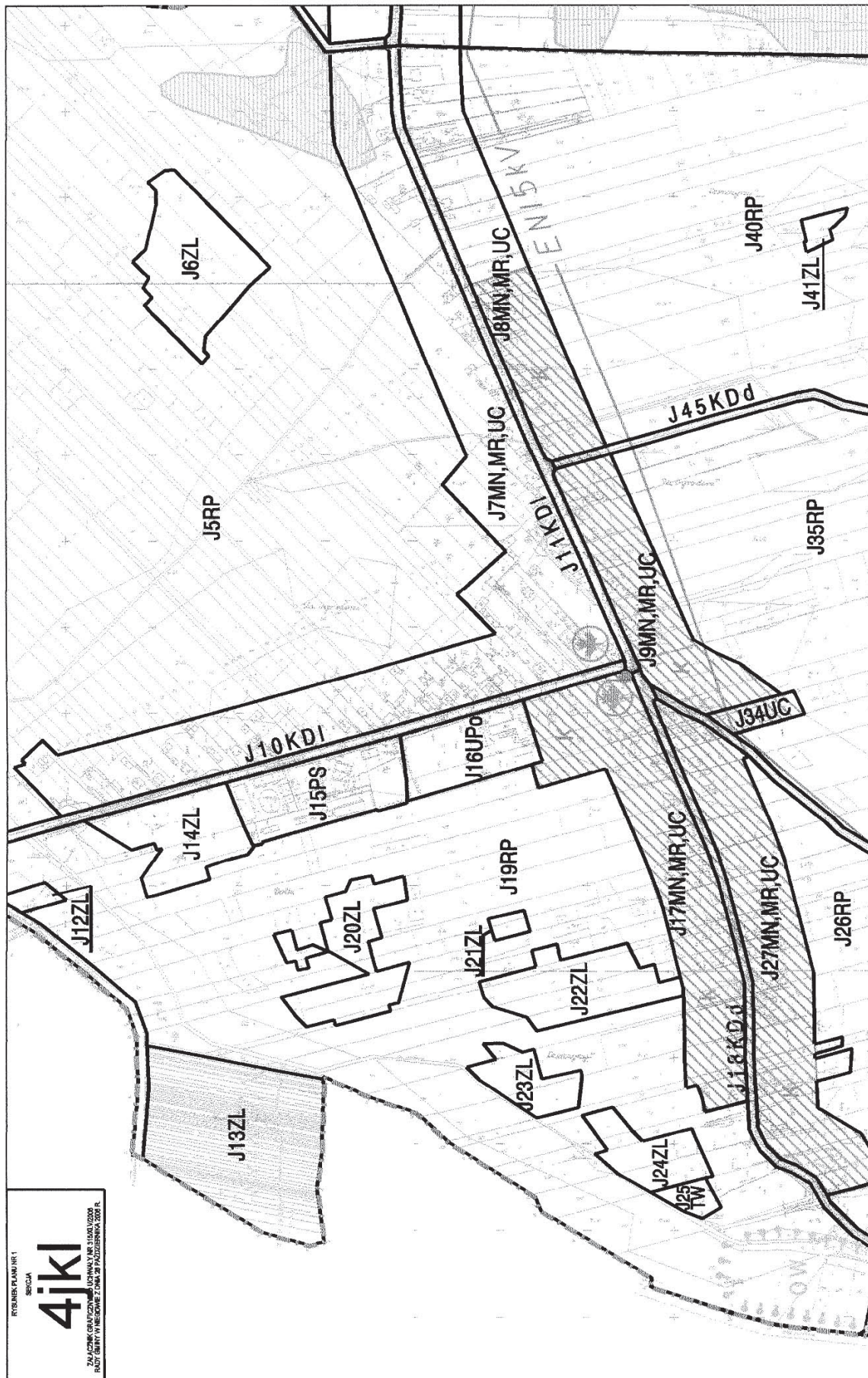
linie średniego napięcia

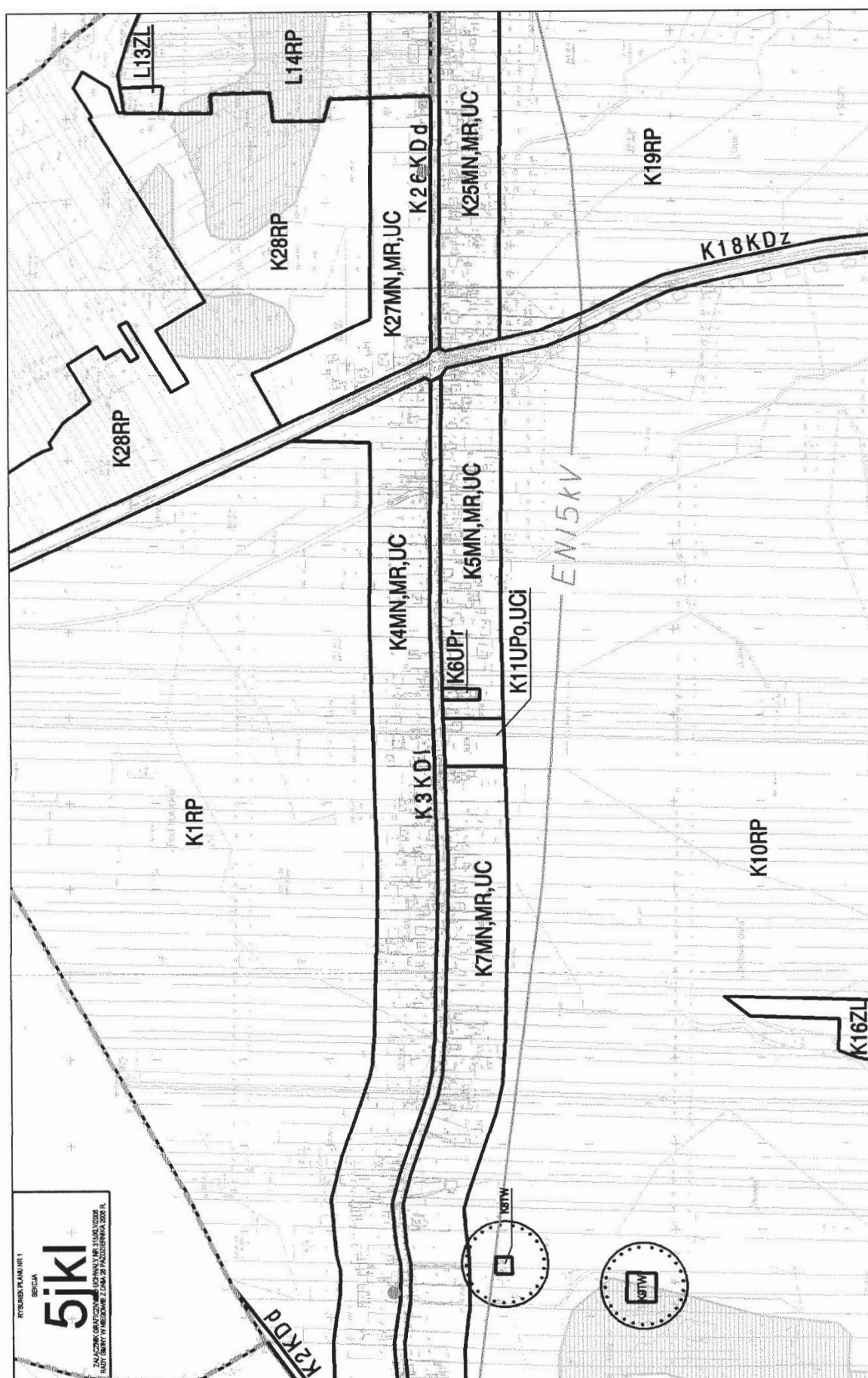
strefy ochronne

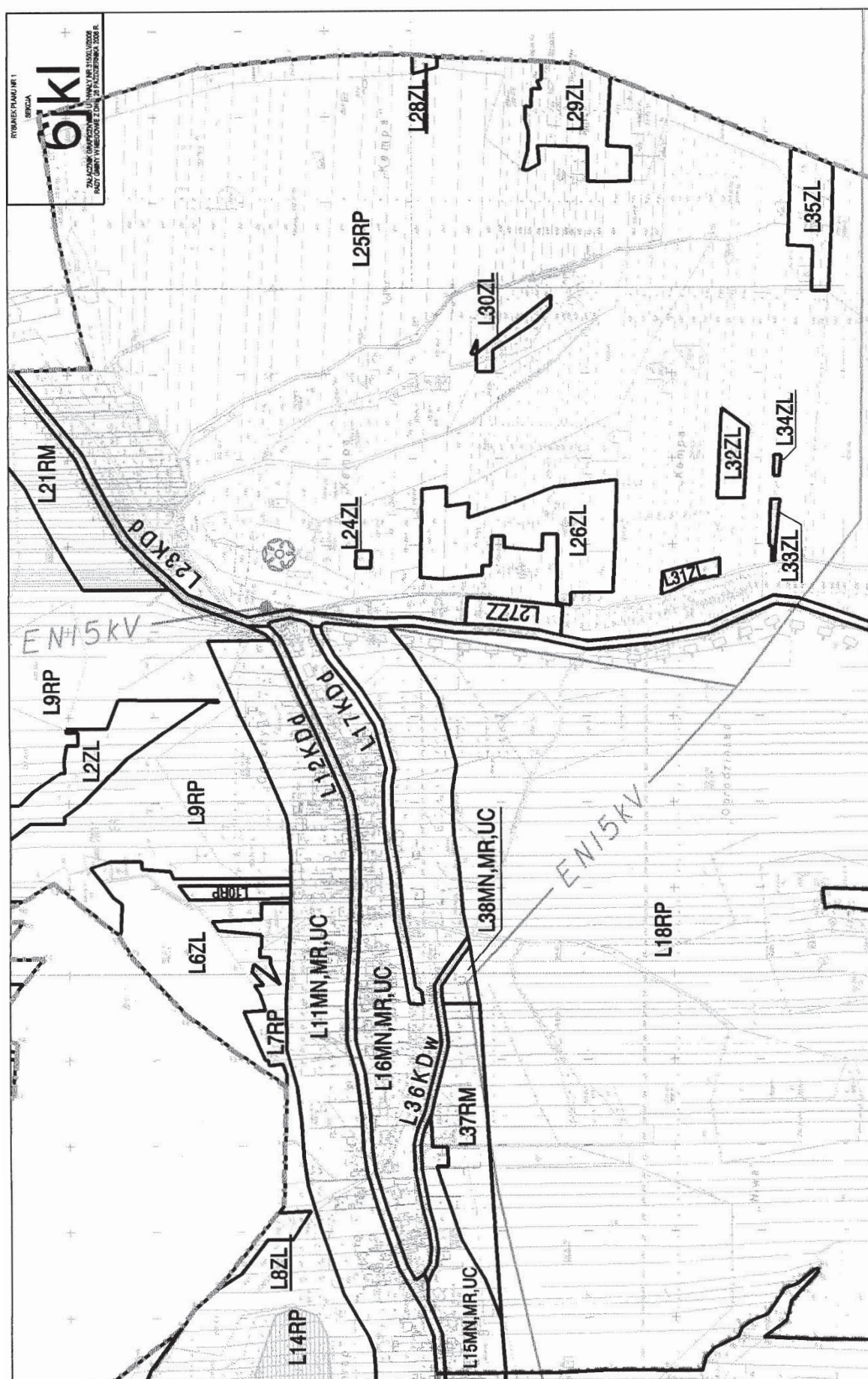


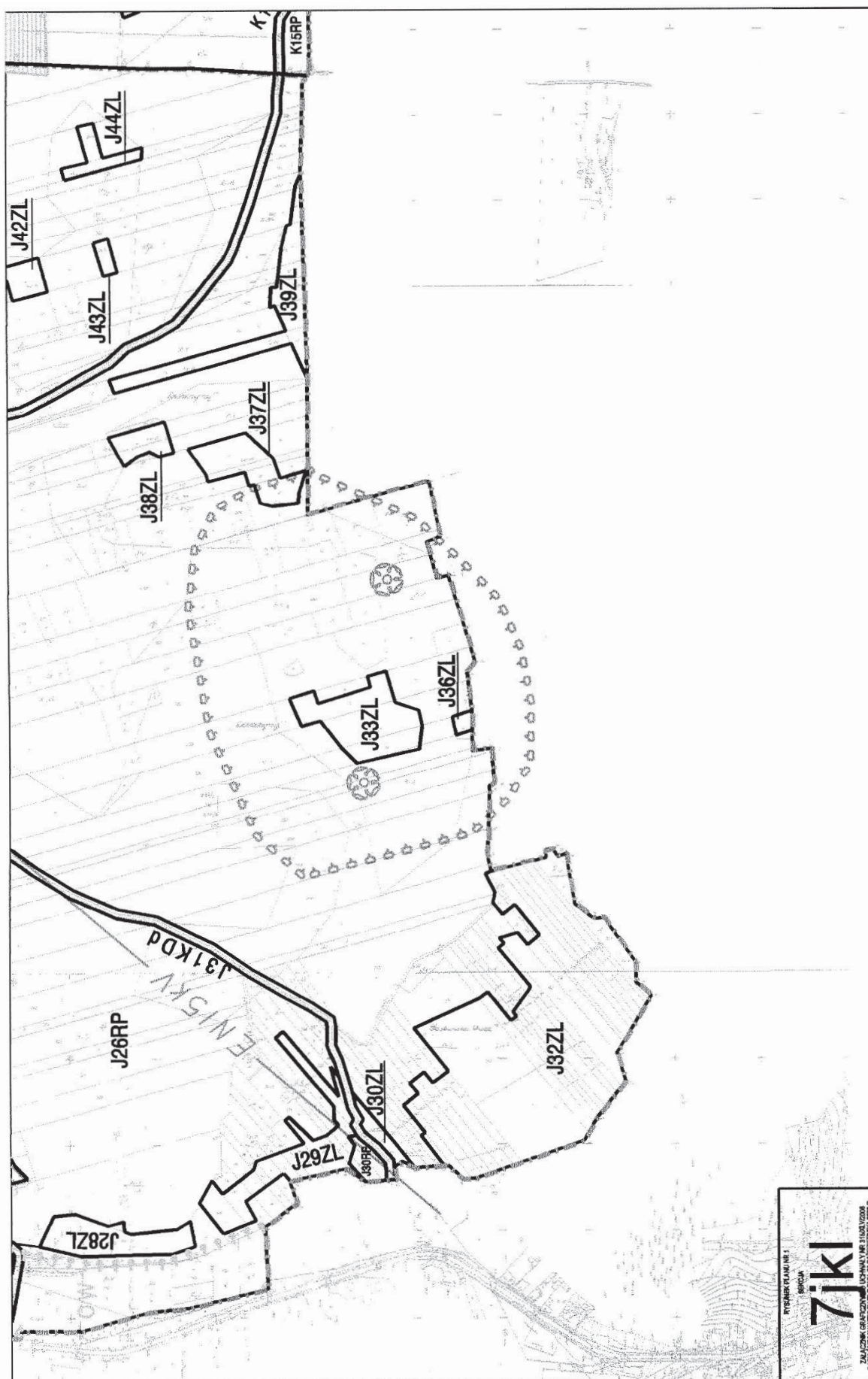


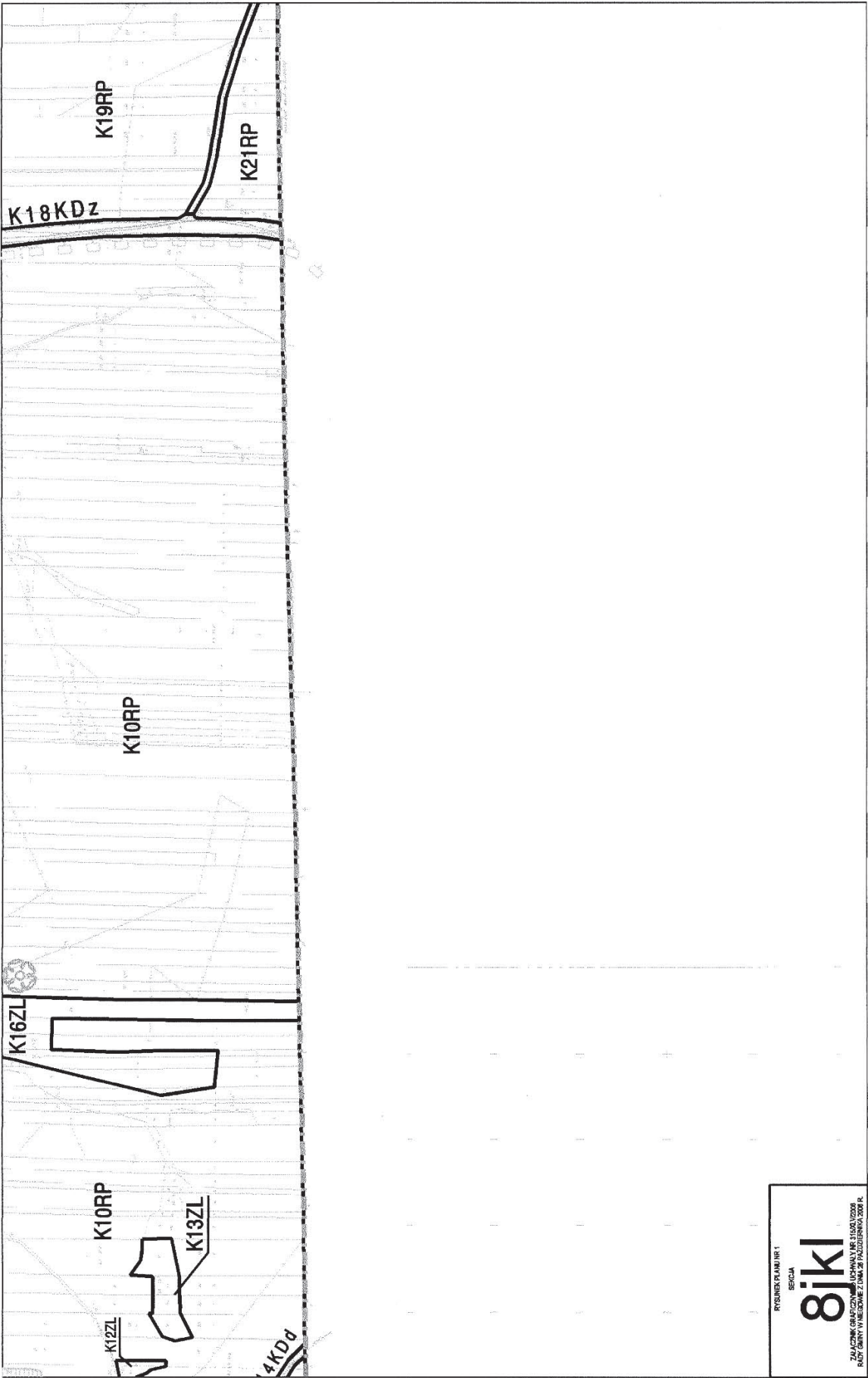


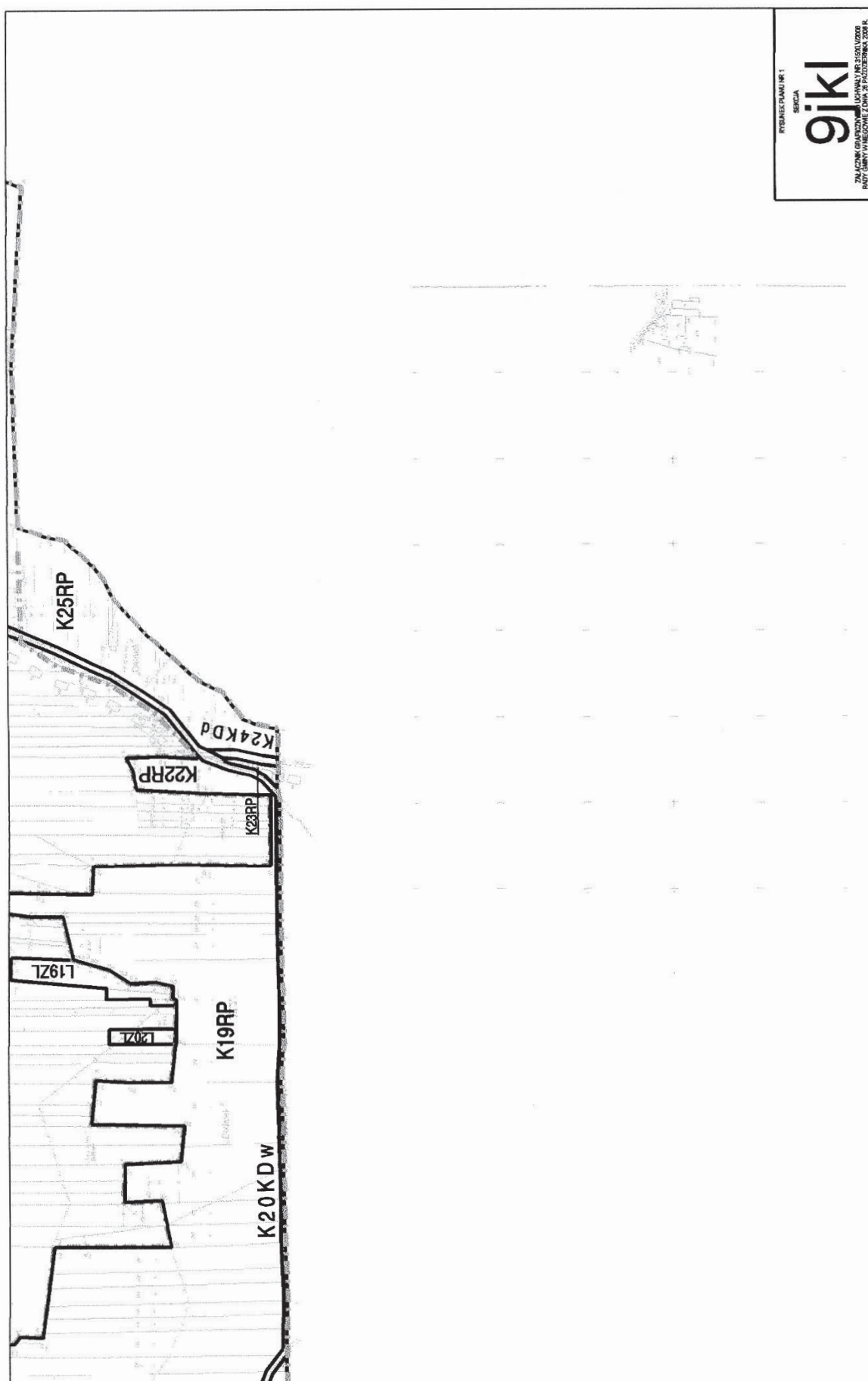












## 557

### UCHWAŁA NR 316/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa

z dnia 26 października 2006 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1, art. 36 ust. 4, art. 87 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegowa przyjętym Uchwałą Rady Gminy Niegowa Nr 23/IV/2002 z dnia 28 grudnia 2002 r.

**Rada Gminy Niegowa**  
uchwala:

#### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1:** Postanowienia ogólne.  
**Rozdział 2:** Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.  
**Rozdział 3:** Ogólne warunki zagospodarowania terenów.  
**Rozdział 4:** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.  
**Rozdział 5:** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.  
**Rozdział 6:** Szczegółowe zasady i warunki scalaniania i podziału nieruchomości.

- Rozdział 7:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.  
**Rozdział 8:** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.  
**Rozdział 9:** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
**Rozdział 10:** Przepisy końcowe i przejściowe.

#### Rozdział 1

#### Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa, zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa oraz odrębnymi przepisami, jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Niegowa, wyznaczających kierunki działań, aby zmiany zachodzące w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadom:
  - 1) zrównoważonego rozwoju Gminy w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 2) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych Gminy,
  - 3) poprawy warunków zamieszkania i obsługi ludności,
  - 4) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców Gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich,
  - 5) ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza oszczędności w nakładach

- budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno, nastąpiło na skutek podjęcia Uchwały Rady Gminy Niegowa Nr **69/IX/2003** z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości **Dąbrowno**, zmienionej Uchwałą Nr 103/XIII/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany Uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego Gminy – dotyczącej zmiany zakresu opracowań – zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  3. Zakres Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa zgodny jest z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  4. Ustalenia Planu, o których mowa w ust. 1, wyrażone są:
    - 1) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej Uchwały, wraz z załącznikami do treści: Nr 1 rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
    - 2) w części graficznej, którą stanowi rysunek Planu: Nr 1 – ustalenia planu w skali 1 : 2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz map ewidencji gruntów, będący załącznikiem do Uchwały.
  5. W części tekstowej, stanowiącej treść Uchwały, określono ponadto:
    - 1) przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
    - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
    - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
    - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
    - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem miejscowym,
    - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
    - 13) inne ustalenia porządkowe w przepisach końcowych i przejściowych.
  6. W rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
    - 1) granica Sołectwa, jako granica obszaru objętego Planem,
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
    - 3) symbole identyfikacyjne określające:
      - a) jednostkę osadniczą (**M**) Dąbrowno,
      - b) numery wydzieleń,
      - c) symbole przeznaczenia terenu,
    - 4) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
  7. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
    - 1) tereny płytko zalegających wód gruntowych, w tym zagrożenia powodzią,
    - 2) orientacyjne /przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej/ granice terenów linii i urządzeń infrastruktury technicznej – istniejące,
    - 3) inne oznaczenia uzupełniające.
- ## § 2
- Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
- 1) **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 z 10 maja 2003 r., poz. 717 z późn. zm.),
  - 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa

- wa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
- 5) **obszarze opracowania** – należy przez to rozumieć teren miejscowości Dąbrowno w jej granicach administracyjnych,
- 6) **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej Uchwały,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony niniejszą Uchwałą sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne,
- 10) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia,
- 11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
- 12) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć pożądaną realizację danego ustalenia, która nie jest warunkiem koniecznym,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiezanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii,
- 15) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć budynki położone na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, oddzielone od tych dróg istniejącą zabudową,
- 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzną drogę dojazdową lub służebność drogową, niezbędną dla zapewnienia służby i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- 17) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone,
- 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu okapu lub kalenicy dachu, w zależności od ustaleń szczegółowych,
- 20) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 21) **jednolitej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć ujednolicone formy otworów okiennych i drzwiowych, jednolite sposoby wykończenia balkonów i loggii, zastosowanie jednolitej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów,
- 22) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość liczbowa wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki,
- 23) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
- 24) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 25) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 26) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię konstrukcji,

- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 3

1. W wyodrębnionych terenach obszaru objętego Planem, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:
  - 1) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **MR** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - 3) **UP** tereny usług publicznych, w tym **UPo** tereny usług oświaty,
  - 4) **UC** tereny usług komercyjnych,
  - 5) **ZL** tereny lasów,
  - 6) **ZZ** tereny trwałych użytków zielonych – tereny łąk i pastwisk,
  - 7) **TW** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody,
  - 8) **RP** tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
  - 9) **RM** tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej,
  - 10) **WS** tereny wód śródlądowych,
  - 11) **KD** tereny tras i ulic, w tym:
    - KDz** droga zbiorcza,
    - KDI** droga lokalna,
    - KDd** drogi dojazdowe
    - KDw** drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.
2. W określonym w Uchwale zakresie dopuszcza się przeznaczenie terenu na inne niż ustalone dla danego terenu cele:
  - 4) jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu lub więcej, należy rozumieć, że są one równoważne i mogą być realizowane jedno lub kilka z nich, w zależności od potrzeb.
  - 5) użytkowaniu podstawowemu może towarzyszyć określone użytkowanie uzupełniające oraz dopuszczalne.
3. W zakresie określonym w Uchwale, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów nie wydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

## Rozdział 3

### Ogólne warunki zagospodarowania terenów

#### § 4

Na terenie objętym niniejszą Uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) nakazy:

- a) zagospodarowanie terenu oraz nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, rozbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
- b) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 Uchwały,
- c) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
- d) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach posiadanej działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały, w tym zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione w granicach terenu oraz zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności, zgodnie z par. 31 niniejszej Uchwały,
- e) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez ogólnodostępną wydzieloną drogę wewnętrzną lub niewydzielony dojazd z ustanowioną służebnością,
- f) przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku Planu lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego, wyznaczają je przepisy odrębne,
- g) realizacja zainwestowania, wymaga zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do następujących terenów i obiektów:
  - związanych z obsługą ludności, komunikacją;
  - ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,

- h) realizacja wszelkich inwestycji lokalizowanych w pobliżu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga każdorazowego uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej ww. infrastruktury technicznej,
  - i) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) wtórne zagospodarowanie humusu,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym oraz przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
  - b) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi,
  - c) lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanie podpiwniczeń, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych,
  - d) naruszanie urządzeń melioracji wodnych z wyjątkiem budowy stawów hodowlanych na terenach oznaczonych symbolem **ZZ**,
  - e) lokalizowanie przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zagospodarowanie terenu i użytkowania obiektów budowlanych powodujące obniżenie wartości ekonomicznej nieruchomości sąsiednich.
  - g) realizacji elektrowni wiatrowych,
  - h) magazynowanie odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
  - i) utwardzanie terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących,
  - j) wykonywanie robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego powyżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
  - k) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
- 3) dopuszczenia:
- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury

- oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i dopuszczalnym oraz pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale,
- b) podstawowemu przeznaczeniu terenu zawsze może towarzyszyć przeznaczenie jako uzupełniające lub dopuszczalne, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale:
  - tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną, zieleń urządzona, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
  - tereny komunikacji wewnętrznej (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe), z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
  - tereny infrastruktury technicznej służące bezpośrednio obsłudze Gminy, w tym służące budowie uzupełniających źródeł wody na ciekach i zbiornikach wodnych, przeciwpożarowych punktów czerpania wody lub przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

## Rozdział 4

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki agospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

## § 5

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową.
    - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
    - c) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - d) tereny infrastruktury technicznej,
    - e) tereny komunikacji,
    - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
    - b) tereny upraw ogrodniczych,
    - c) tereny upraw sadowniczych.

2. Dla wymienionych w § 5 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej, – 30% działki budowlanej,
  - maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – do 40m<sup>2</sup>,
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
  - intensywność zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej w granicach od 0,2 do 0,6,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów zabudowy jednorodzinnej – minimum 40% działki budowlanej, zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
  - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
  - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
  - wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 22,
- b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
- c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
- d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem

prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
- b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
- c) składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- d) stosowanie płaskich dachów,
- e) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
- f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
- g) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3) dopuszczenia:

- a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- c) sytuowanie budynków w granicy,

4) zalecenia:

- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy,
- b) obiekty usługowe oraz obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej,
- c) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
- d) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 6

### 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – MR**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
  - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją,
  - c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócających ww. funkcji,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
  - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny upraw ogrodniczych,
  - c) tereny upraw sadowniczych.

### 2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazy:
  - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
    - intensywność zabudowy – w granicach od 0,1 do 0,3,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej,
    - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
    - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,

- wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 22,
  - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
  - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
  - d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
- 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
    - b) składowanie surowców szkodliwych określonych na podstawie przepisów odrębnych,
    - c) stosowanie płaskich dachów,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
    - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
    - c) sytuowanie budynków w granicy,
  - 4) zalecenia:
    - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
    - b) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 7

### 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych – UP**, w tym

**tereny usług oświaty – UPo**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod usługi publiczne: obiekty administracji publicznej, kultury, obiekty sakralne, nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, łączności** i inne z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług komercyjnych,
    - b) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - c) tereny infrastruktury technicznej,
    - d) tereny komunikacji,
    - e) tereny urządzeń transportu samochodowego,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
    - b) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
    - c) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
    - d) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania cieków komunalnych.
2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
      - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
      - intensywność zabudowy – do 1,0,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
      - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
      - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w par.,
    - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowa-

wane do elewacji skałą,

- c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
  - d) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
  - e) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej,
  - b) stosowanie płaskich dachów,
  - c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) lokalizowanie usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
  - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 8

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych – UC**, w tym **tereny usług handlu – UCh**, **tereny usług gastronomii – UCg**, **tereny usług turystyki – UCT**, **tereny usług komunikacyjnych – UCK**, **tereny usług rzemiosła – UCr**, **tereny usług innych – UCI**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod usługi komercyjne: handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła, centra wystawiennicze, instytucje finansowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług publicznych,
    - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
    - c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - d) tereny infrastruktury technicznej,

- e) tereny komunikacji,
- f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
  - c) tereny urządzeń ciepłownictwa,
  - d) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - e) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
- 2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
      - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
      - intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
      - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
      - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 22,
    - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
    - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
    - d) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
    - e) zapewnienie osobom niepełnosprawnym

- dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- f) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
- g) w przypadku sąsiedowania usług komunikacyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną,
- 2) zakazy:
  - a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych,
  - b) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 800m<sup>2</sup>,
  - c) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych,
  - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
  - a) lokalizowanie usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) sytuowanie budynków w granicy,
  - d) wprowadzanie dominant przestrzennych,
- 4) zalecenia:
  - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
  - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 9

1. Wyznacza się **tereny lasów i parków leśnych – ZL**,

o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod kompleksy leśne, zalesienia w rozumieniu ustawy o lasach i zadrzewienia**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
    - c) tereny komunikacji, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny trwałych użytków zielonych.
2. Dla wymienionych w § 9 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) ochrona i pielęgnacja istniejących zasobów leśnych oraz zagospodarowanie lasów i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasu,
    - b) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi,
    - c) uwzględnianie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - d) uwzględnianie wymagań zagospodarowania stref technicznych infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych wysokiego napięcia,
  - 2) zakazy:
    - a) dewastacja drzewostanu i zieleni niskiej,
    - b) wszelkie zainwestowanie oraz działania powodujące zanieczyszczenie i degradację siedliska leśnego, w tym dzikie wysypiska nieczystości,
    - c) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) adaptacja oraz rozbudowa urządzeń obsługi leśnictwa dla potrzeb uzasadnionych działalnością gospodarczą,
    - b) udostępnianie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) wykorzystanie dla funkcji sportu, turystyki i wypoczynku po wyznaczonych szlakach i polanach śródleśnych,
    - d) lokalizowanie obiektów małej architektury i tablic informacyjnych, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku.

## § 10

1. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych – ZZ**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod łąki i pastwiska**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towa-

- rzyszającymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny rolne,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) zachowanie i ochrona użytków zielonych, łąk i pastwisk oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej biologicznie czynnej,
    - b) zachowanie bioróżnorodności,
    - c) zachowanie rozlewisk i roślinności szuwarowej,
    - d) realizacja zieleni z przewagą niskiej nie utrudniającej przewietrzania,
    - e) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni łąkowej i muraw,
    - f) likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu wody,
    - g) utrzymanie drożnych koryt cieków,
  - 2) zakazy:
    - a) podział terenu na działki budowlane,
    - b) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
    - c) lokalizowanie obiektów budowlanych mogących pogorszyć stan i funkcjonowanie zieleni ekologicznie czynnej,
    - d) lokalizowanie ogrodzeń uniemożliwiających migrację fauny,
    - e) przekształcenia naturalnej rzeźby terenu np. przez składowanie odpadów,
    - f) roboty ziemne powodujące podniesienie poziomu gruntu rodzimego za wyjątkiem robót związanych z budową grobli i stawów hodowlanych,
    - g) lokalizowanie przedsięwzięć zmieniających stosunki wodne,
    - h) zalesianie,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) udostępnienie rekreacyjne zieleni oraz brzegów cieków wodnych przez lokalizowanie urządzonych ciągów spacerowych rekreacyjnych dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych, zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni wzdłuż cieków wodnych,
    - b) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) lokalizowanie urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) budowa stawów hodowlanych,
    - e) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy w tym zagrodowej (max. 1 kondygnacja z dachem stromym i poddaszem użytko-

- wym), z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, wyłącznie w granicach zajmowanego terenu,
- f) realizacja urządzeń wodnych przeciwpowodziowych i regulacyjnych,
- 4) zalecenia:
- a) rekultywacja zdegradowanych terenów łąk i pastwisk i przywracanie ich wartości użytkowej.

## § 11

1. Wyznacza się **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – TW**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – przepompownie**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny infrastruktury technicznej,
    - b) tereny komunikacji,
    - c) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
    - d) tereny zieleni izolacyjnej.
2. Dla wymienionych w § 12 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
    - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
    - c) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
    - d) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
    - b) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
    - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury,
  - 4) zalecenia:
    - a) w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

## § 12

1. Wyznacza się **tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej – RM**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z ww. funkcją rolniczą – zabudowa siedliskowa,
    - b) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją rolniczą,
    - b) tereny upraw ogrodniczych,
    - c) tereny upraw sadowniczych,
    - d) tereny urządzeń transportu samochodowego,
    - e) tereny trwałych użytków zielonych,
    - f) tereny lasów.
2. Dla wymienionych w § 12 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy siedliskowej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 1) ppkt od a) do c),
    - b) dla terenów do zabudowy – wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd spełniający minimalne wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych w istniejących siedliskach,
    - b) lokalizowanie nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem posiadania areалу gwarantującego produkcję towarową,
    - c) budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa,
    - d) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
    - e) zagospodarowanie terenów w formie parków wiejskich – na obszarach nieużytków,

- f) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 4) zalecenia:
  - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

### § 13

1. Wyznacza się **tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej – RP**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny trwałych użytków zielonych,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny upraw ogrodniczych bez zabudowy,
    - b) tereny upraw sadowniczych bez zabudowy.
2. Dla wymienionych w § 13 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) ochrona i zachowanie terenów rolnych,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy, nowych siedlisk w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
    - d) składowanie odpadów,
  - 3) dopuszczenia
    - a) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
    - b) w istniejącej rozproszonej zabudowie zagrodowej, w uzasadnionych gospodarczo i ekonomicznie przypadkach, wymiana i uzupełnienie obiektów w granicach istniejącego zainwestowania bez zmiany granic zajmowanej parceli, wysokość zabudowy max. 1 kondygnacja, dach stromy, ewentualnie z użytkowym poddaszem,
    - c) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi oraz z uwzględnieniem tzw. granicy rolno-leśnej po jej opracowaniu,
  - 4) zalecenia:
    - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól.

### § 14

1. Wyznacza się **tereny wód śródlądowych – WS**, o

przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zbiorniki wód otwartych i cieków wodnych wraz z otuliną biologiczną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny trwałych użytków zielonych,
    - b) tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny urządzeń obsługi gospodarki rybnej,
    - b) tereny usług publicznych sportu i rekreacji,
    - c) tereny komunikacji.
2. Dla wymienionych w § 14 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) nakazy:
      - a) ochrona wód i zieleni przybrzeżnej na podstawie przepisów odrębnych,
      - b) utrzymanie drożnych koryt cieków,
      - c) okresowa renowacja i modernizacja zbiorników wód otwartych i cieków wodnych,
    - 2) zakazy:
      - a) działalność powodująca degradację zbiorników wód otwartych i cieków wodnych,
    - 3) dopuszczenia:
      - a) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych, w tym wałów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - b) udostępnienie rekreacyjne brzegów zbiorników wód otwartych oraz cieków wodnych,
      - c) lokalizowanie urządzeń sportów wodnych i urządzeń rekreacji przywodnej,
      - d) hodowla ryb słodkowodnych i lokalizowanie urządzeń z nią związanych,
      - e) uprawa roślin nadwodnych na cele gospodarcze.

## Rozdział 5

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

### § 15

Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### § 16

1. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i

energii, w tym hałasu, co najmniej na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych rodzajów terenów.

2. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnych poziomów substancji i energii, w tym hałasu, na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia.
3. Podczas realizacji ustaleń Planu, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym: zanieczyszczeń powietrza, wód gleby i ziemi, substancji i energii, w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych, i promieniowania niejonizującego. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

#### § 17

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących i projektowanych, wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, na podstawie przepisów odrębnych. Zakazuje się składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.
2. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do, określonych w przepisach odrębnych, kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.
3. Nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.

#### § 18

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, w tym przez dostosowanie działalności istniejących i nowych podmiotów gospodarczych do obowiązujących wymogów ochrony środowiska oraz wyłączenie terenów z hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym, rolniczego wykorzystania gnojowicy, wprowadzania do gruntów nieoczyszczonych ścieków.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy

kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń. Wszelkie inwestycje winny być lokalizowane w odległości minimum 5m od górnej krawędzi cieków.
4. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego Planem w zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) oraz występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326.

#### § 19

1. Na terenach zagrożenia powodzią oraz w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,;  
a) zakazuje się:
  - przyjmowania rozwiązań przestrzennych ograniczających przepływ wód powodziowych oraz takich rozwiązań, które mogą powodować straty powodziowe m. in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi,
  - wykonywania na tym obszarze jakichkolwiek urządzeń wodnych, w szczególności wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu, składowania materiałów i wykonywania innych robót mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
- b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie w przypadku, gdy pozwalają na to geotechniczne warunki rozmieszczenia, posadowienia i rozwiązań konstrukcyjno-technicznych dla tych obiektów, ustalone w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej w tymże celu.
2. Tereny położone w sąsiedztwie dolin cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych towarzyszących tym ciekom winny być zagospodarowane w sposób uwzględniający zagrożenia powodziowe i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 20

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych bez prawa zabudowy rolniczej:

- 1) gleb chronionych klas bonitacyjnych gruntów ornych oraz użytków zielonych – II, III, IV, gdzie:
  - ochrona gleb przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
  - ochrona nieużytkowanych rolniczo dolinek, zadrzewień śródpolnych, obszarów podmokłych oraz innych terenów stanowiących pozostałości ekosystemów, istotnych dla zachowania bioróżnorodności
- 2) istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych, gdzie:
  - usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi,
  - zagospodarowanie, użytkowanie i ochrona lasów stosownie do uznanych kategorii ochronności, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz planem urządzania lasów.

## § 20

Obowiązuje ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych na podstawie przepisów szczególnych, gdzie wymagane jest zaktualizowanie dokumentacji geologicznej.

## § 21

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
  - 1) obszary prawnie chronione
    - a) otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, powołana na mocy Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r. oraz Rozporządzenia Wojewody Częstochowskiego nr 15/98 z dnia 22 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego nr 10/98 poz. 74) z późniejszymi zmianami oraz Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 8/99, poz. 42), gdzie obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązujących aktach prawnych, w tym Planie Ochrony Parku po jego wejściu w życie.

## § 22

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:
  - 1) wskazane do ochrony na podstawie planu miejscowego (proponowane do ujęcia w gminnym programie opieki nad zabytkami), gdzie:
    - wszelkie działania prowadzące do zmiany ich

obecnego stanu, w tym w szczególności postępowanie w przypadkach przebudowy lub remontów mających wpływ na zmianę bryły, wystrój, zachowanie cech zabytkowych wymagają uzyskania opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,

- w szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym (potwierdzonych opinią techniczną), dopuszcza się rozbiórkę obiektów o wartościach zabytkowych, wyłącznie po uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, poprzedzonej pracami dokumentacyjnymi (sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji wraz z dokumentacją zdjęciową),

### Dąbrowno

- a) dom drewniany nr 89,
- b) kaplica mszalna murowana,
- c) kaplica przydrożna drewniana z Matką Boską,
- d) krzyż przydrożny płaskorzeźbiony.

2. Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową do objęcia szczególną ochroną prawną jako strefy ochrony konserwatorskiej – na zasadach rygorów konserwatorskich dla poszczególnych kategorii stref (wytyczne konserwatorskie):

- 1) strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego-histeryczne siedlisko wsi Dąbrowno, gdzie obowiązuje:

- a) wymóg zachowania typowego układu zabudowy przez:
  - sytuowanie zabudowy na działce, w zależności od tradycji miejsca, szczytem lub kalenicą do osi drogi ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania historycznej linii zabudowy, w tym wymóg inwestowania w linię zabudowy dawnego budynku mieszkalnego,
  - ochrona podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
- b) wymóg ograniczenia wysokości nowowznoszonych budynków do maksymalnie 4,5m do poziomu okapu (jedna kondygnacja z ewentualnym poddaszem użytkowym),
- c) wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
- d) sporządzenia uproszczonych dokumentacji rozbiórkowych dóbr kultury,
- e) zakaz wprowadzania wysokich urządzeń technicznych, masztów, itp.

- 2) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej, w tym stanowiska archeologiczne, gdzie obowiązuje:

- a) wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zadrzewień pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim

w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, po uprzednim powiadomieniu, z odpowiednim wyprzedzeniem, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,

- b) przerwanie prac inwestycyjnych w przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych i przeprowadzenie badań archeologicznych, sondażowych bądź ratowniczych.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 23

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej:

- 1) dojazdu,
  - c) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
  - d) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
  - e) ustanowienia służebności.
- 2) dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.

2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:

- 1) dla nieruchomości znajdujących się w strefie „K” obowiązuje nakaz utrzymania podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
- 2) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej,
- 3) spełnienie wymogów dla ustalonych w Planie funkcji i przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz określonych w Planie zasad obsługi komunikacyjnej,
- 4) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
- 5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,0m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 6,0m,
- 6) tereny przeznaczone w Planie do zabudowy, a nie spełniające warunków podziałów własnościowych, określonych w Uchwale, winny

zostać poddane procedurze scalenia gruntów na podstawie przepisów odrębnych i wtórnego podziału na zasadach określonych w Uchwale,

3. W przypadku niejednoczesnej realizacji zamierzeń budowlanych, dla których konieczne jest opracowanie wspólnego projektu zagospodarowania działek lub terenów, zamierzenia budowlane realizowane wcześniej, winny uwzględniać dostępność pozostałych działek lub terenów do drogi publicznej.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części jednostki Planu (terenu).
5. Zaleca się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ .
6. Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.
7. Minimalne powierzchnie działek do zabudowy z dopuszczeniem odstępstw dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budownictwa:
    - a) skoncentrowanego, wolnostojącego – 800-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20 – 22m,
    - b) wolnostojącego – 1000-1500m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20 – 24m,
  - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 24m,
  - 3) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.
8. Lokalizowanie nowej zabudowy na działkach innych niż określono w ust. 7 na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem MN wyłącznie, jako uzupełnienie luk budowlanych.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 24

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Dla wyznaczonych dróg, oznaczonych na rysunku

Planu, obowiązują stałe szerokości linii rozgraniczających oraz minimalne odległości sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie zobowiązującymi przepisami odrębnymi, przy równoczesnym nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy na terenach zabudowanych.

3. Wszelkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych położonych w liniach rozgraniczających dróg, winny być uzgadniane z instytucjami zarządzającymi. Dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem adaptacji po uzgodnieniu z administratorem drogi.
4. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
5. Dopuszcza się, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych.

#### § 25

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi zbiorczej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 20m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 7,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8m, poza terenem zabudowy 20m,
    - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizowanie wiaduktów nad torami kolejowymi,
    - c) lokalizowanie miejsc postojowych dla samo-

- chodów w formie zatok parkingowych,
- d) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
- e) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
- f) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- g) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- h) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDI** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga lokalna**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi lokalnej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 15m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 6,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
    - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
    - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.
  - 4) zalecenia:
    - a) wyposażenie w chodniki – obustronne.

#### § 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbo-

lem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga dojazdowa**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla dróg dojazdowych:

1) nakazy:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 10m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 5,0m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
- d) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
- e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,

3) dopuszczenia:

- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
- c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
- d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
- e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDw** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga wewnętrzna, ciąg pieszo-jezdny**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Miasta dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych:

1) nakazy:

- a) minimalna szerokość między liniami rozgraniczającymi – 5m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 3,0m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – 6m
- d) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z

przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,

b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,

3) dopuszczenia:

- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
- c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
- d) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- e) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 29

1. Na wszystkich terenach objętych Planem utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznych na rysunku Planu sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.

3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:

1) w terenach określonych symbolami: **MN, MR, UC, UP** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- a) w liniach rozgraniczających dróg, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) w obszarze niewydzielonych dojazdów,
- c) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
- d) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
- e) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,

2) w terenach określonych symbolami: **RP, RM, ZL, ZZ** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczanej

warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni, w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie przyrody,

- b) w oznaczonych na rysunku planu **pasach infrastruktury technicznej**, szerokości 10m;
  - c) w przypadku, gdy w pasie występuje jakaśkolwiek infrastruktura techniczna nowe inwestycje należy lokalizować w najbliższej odległości od tego urządzenia dopuszczanej warunkami technicznymi i obowiązującymi normami,
  - d) w przypadku, gdy pas jest wolny od urządzeń pierwszą inwestycję należy prowadzić skrajem wyznaczonego pasa.
4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:

**1) zaopatrzenia w wodę:**

- a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
- b) obowiązuje zachowanie odpowiednich warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej dla projektowanych lub modernizowanych sieci wodociągowych,
- c) w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
- d) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,

**2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**

- a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności (nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika) i pod rygorem wywozu ścieków tylko przez koncesjonowanych przez Gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania,
- c) dopuszcza się realizację przydomowych

oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, z wyłączeniem obszarów na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych oraz płytko zalegających wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- a) przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w celu rolniczego wykorzystania ścieków należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych,
  - b) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
  - c) ustala się nakaz odprowadzania ściegów do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu,
  - d) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 3) odprowadzania wód opadowych:**
- a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów
  - b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np stacji transformatorowych itp., z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,
  - b) ustala się konieczność budowy nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z linią 15 kV oraz siecią rozdzielczą nn:
    - dla terenu M2MR.UC oraz M8MR.UC,
    - dla terenu w rejonie skrzyżowania dróg M62KDz i M55KDd,

- c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) **zaopatrzenia w energię ciepłą:**
  - a) z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych,
  - b) dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 6) **telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:**
  - a) z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
- 7) **gospodarki odpadami komunalnymi:**
  - a) obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Niegowa.

### § 30

1. Przestrzeniami publicznymi są tereny:

| Lp. | Obiekt                                                                                   | Jednostka obliczeniowa                                                                         | Wskaźnik liczby miejsc parkingowych |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Budynki mieszkalne jednorodzinne                                                         | 1 mieszkanie                                                                                   | 2 (w tym w garażach)                |
| 2   | Hotele, pensjonaty                                                                       | 4 łóżka                                                                                        | 1                                   |
| 3   | Motele                                                                                   | 1 pokój                                                                                        | 1                                   |
| 4   | Sklepy, obiekty ekspozycyjno-handlowe                                                    | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 2                                   |
| 5   | Kancelarie prawne                                                                        | 1 gabinet                                                                                      | 1                                   |
| 6   | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych) | 4 miejsca konsumpcyjne                                                                         | 1                                   |
| 7   | Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją                                    | 30m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży | 1                                   |
| 8   | Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.                                                   | 1 gabinet                                                                                      | 2                                   |
| 9   | Place składowe, hurtownie, magazyny                                                      | 125m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                        | 1                                   |
| 10  | Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne                                               | 4 zatrudnionych                                                                                | 1                                   |
| 11  | Rzemiosło usługowe, inne usługi                                                          | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 1                                   |

- 4) wymogi określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale użytkowe oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- 5) w projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe dla niepełno-

1) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDz, KDI, KDd**.

- 2. W terenach wymienionych w ust. 1 nakazuje się:
  - 1) zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
  - 2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej, jako zieleni urządzonej.

### § 31

Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3,
- 2) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych,
- 3) wskaźnik potrzeb parkingowych dla odrębnej działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

- sprawnych dla funkcji ogólnodostępnych, w ilości co najmniej jednego przy realizacji parkingów do 20 miejsc postojowych lub nie mniej niż 5% ogólnej ilości miejsc postojowych przy realizacji parkingów powyżej 20 miejsc postojowych,
- 6) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc parkingowych na działce

budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych dla realizacji inwestycji o których mowa w pkt 1 wyłączenie po podpisaniu stosownej umowy z Gminą Niegowa o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc parkingowych przez Gminę.

## **Rozdział 8**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 32**

Wszystkie tereny, dla których Plan ustala określone przeznaczenie, mogą być użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **§ 33**

Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem w wysokości:

- 1) dla wszystkich terenów funkcji podstawowej, oznaczonych symbolami **MN, MR, UC** nie stanowiących własności gminy Niegowa, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0% (słownie: zero procent).

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe i przejściowe**

#### **§ 34**

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Uchwały a nie zakończonych ostateczną decyzją pozwolenia na budowę, stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

#### **§ 35**

Decyzja o pozwoleniu na budowę winna być zgodna w momencie wydania z obowiązującymi ustawami, rozporządzeniami i normami.

#### **§ 36**

Ustalenia Planu nie naruszają przepisów odrębnych,

zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

#### **§ 37**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

#### **§ 38**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

#### **§ 39**

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

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 316/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie  
z dnia 26 października 2006 r.**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno**

Nie uwzględnia się uwagi Pani Beaty Kitali, wniesionej w dniu 4 września 2006 r.

## **UZASADNIENIE**

Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 316/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie  
z dnia 26 października 2006 r.**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Dąbrowno dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

**oraz o zasadach ich finansowania zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych**

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, stosownie do przepisów odrębnych, będą:
  - 1) Środki/dochody własne Gminy,
  - 2) Fundusze Unii Europejskiej,
  - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - 4) kredyty bankowe,

- 5) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Wykonanie finansowania inwestycji o których mowa w ust. 1 powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA  
W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI  
DĄBROWNO

RYSUNEK PLANU NR 1  
skala 1 : 2000  
w podziale na sekcje  
/pomniejszony do celów publikacji/

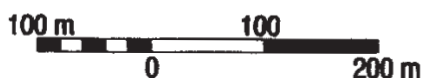


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI DĄBROWNO

RYSUJEK PLANU NR 1

m

ZNAJĄCEK ODPISOWY DO UCHWAŁY NR XXIV/1089  
RADY GMINY WYDANEJ Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2009 R.



## LEGENDA

granica Selection jako granica obszaru objętego Planem

## USTALENIA PLANU

Rola wrażliwość terenu w odniesieniu do przemian lub różnych warunków zagospodarowania - dółka określona  
OZNACZENIA I SYMBOLY IDENTYFIKACYJNE OKREŚLAJĄCE PRZEDMIOT TERENU

### rolnictwo

tereny zabudowy rolniczej (jednostkowe)

tereny zabudowy rolniczej (zgrupowane)

### leśnictwo

tereny lasu publicznego

tereny lasu komunalnego

### inne

tereny budowlane

### inne

tereny trwałych użytków zielonych - łąki i pastwiska

### inne

tereny rekreacji bez planu zabudowy rekreacyjnej

tereny rekreacji z planem zabudowy rekreacyjnej

### infrastruktura techniczna

tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

### inne

tereny uład drogowych

### inne

tereny lasu i łąki, w tym tereny lasu publicznego

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

### inne

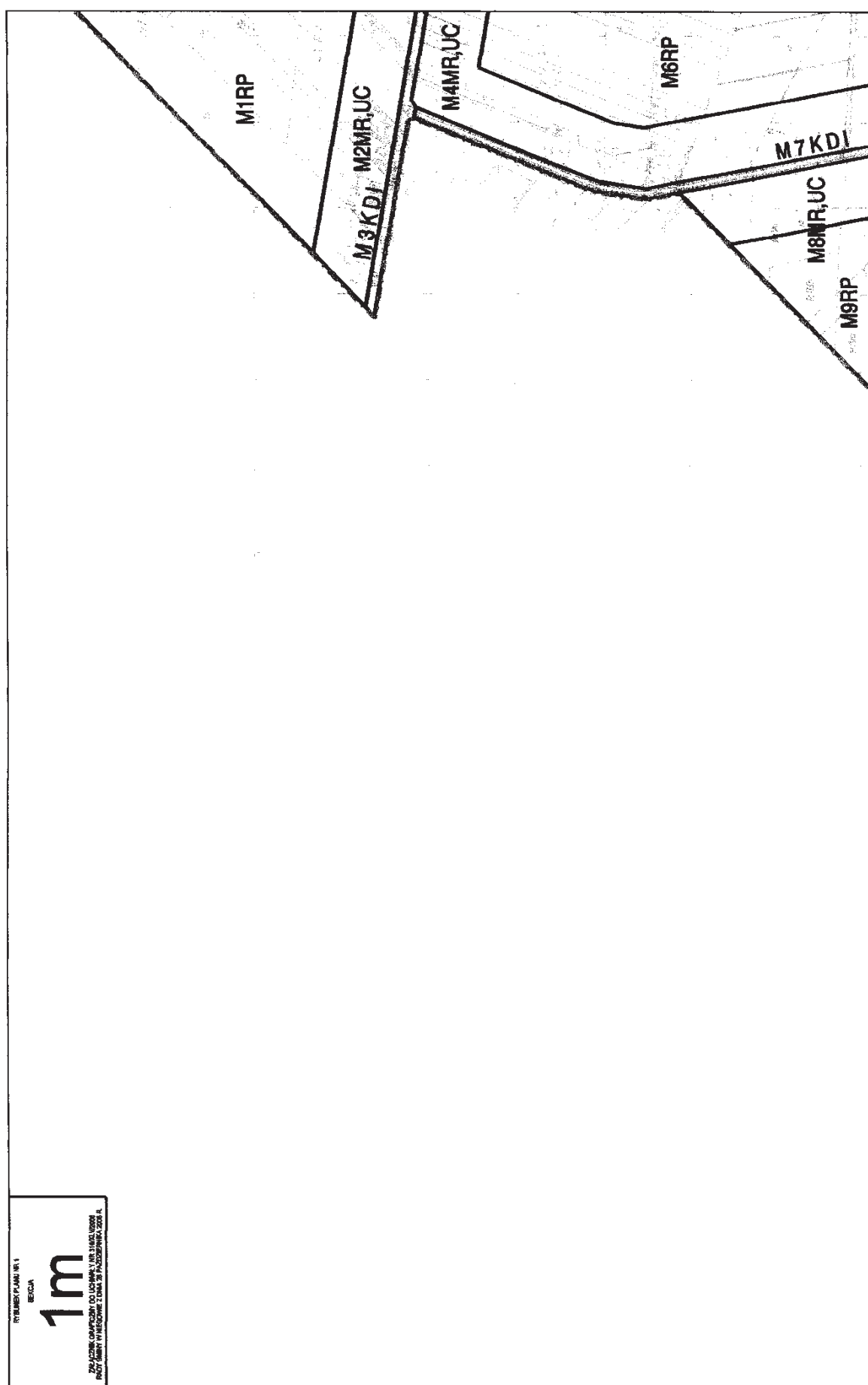
### inne

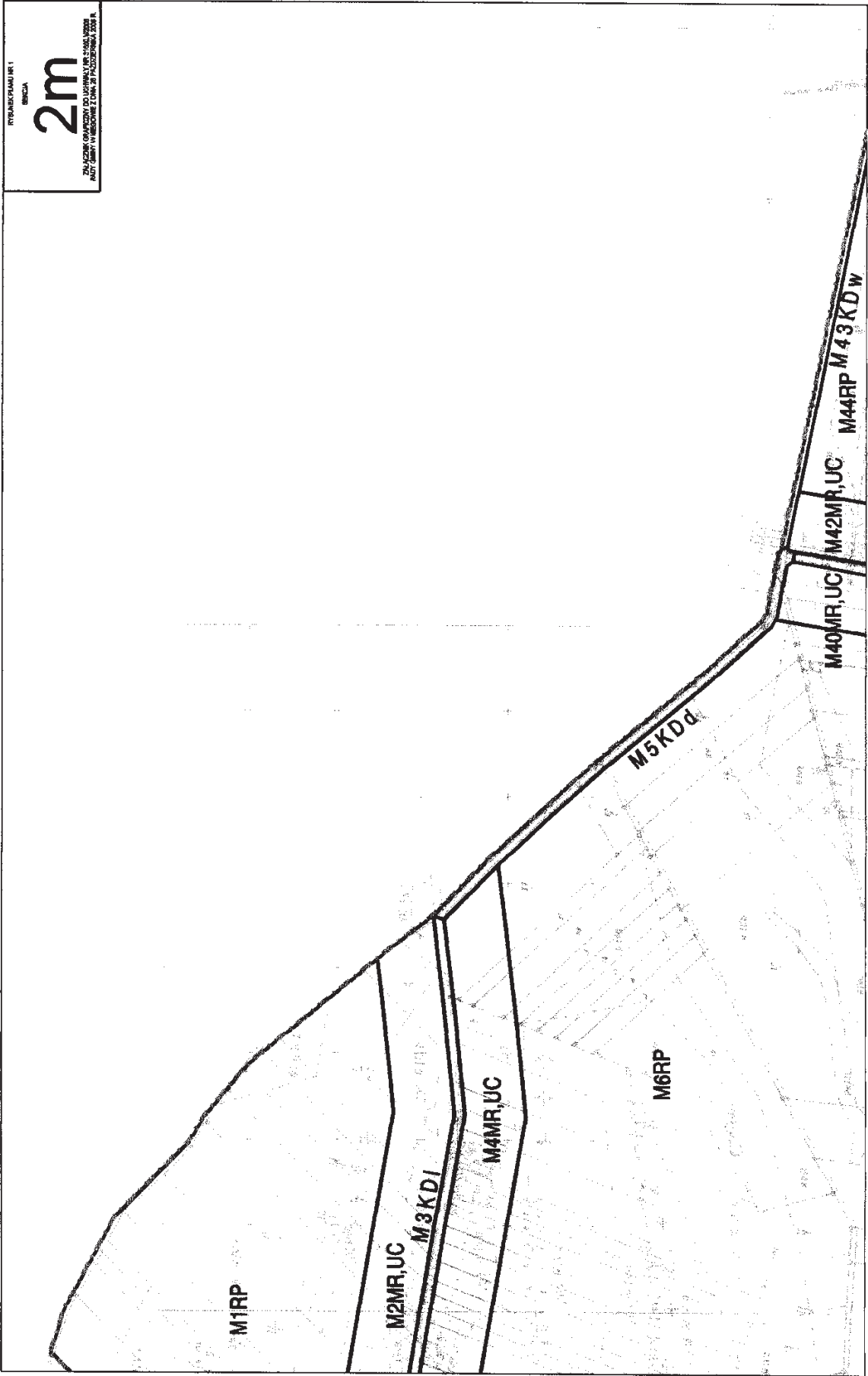
### inne

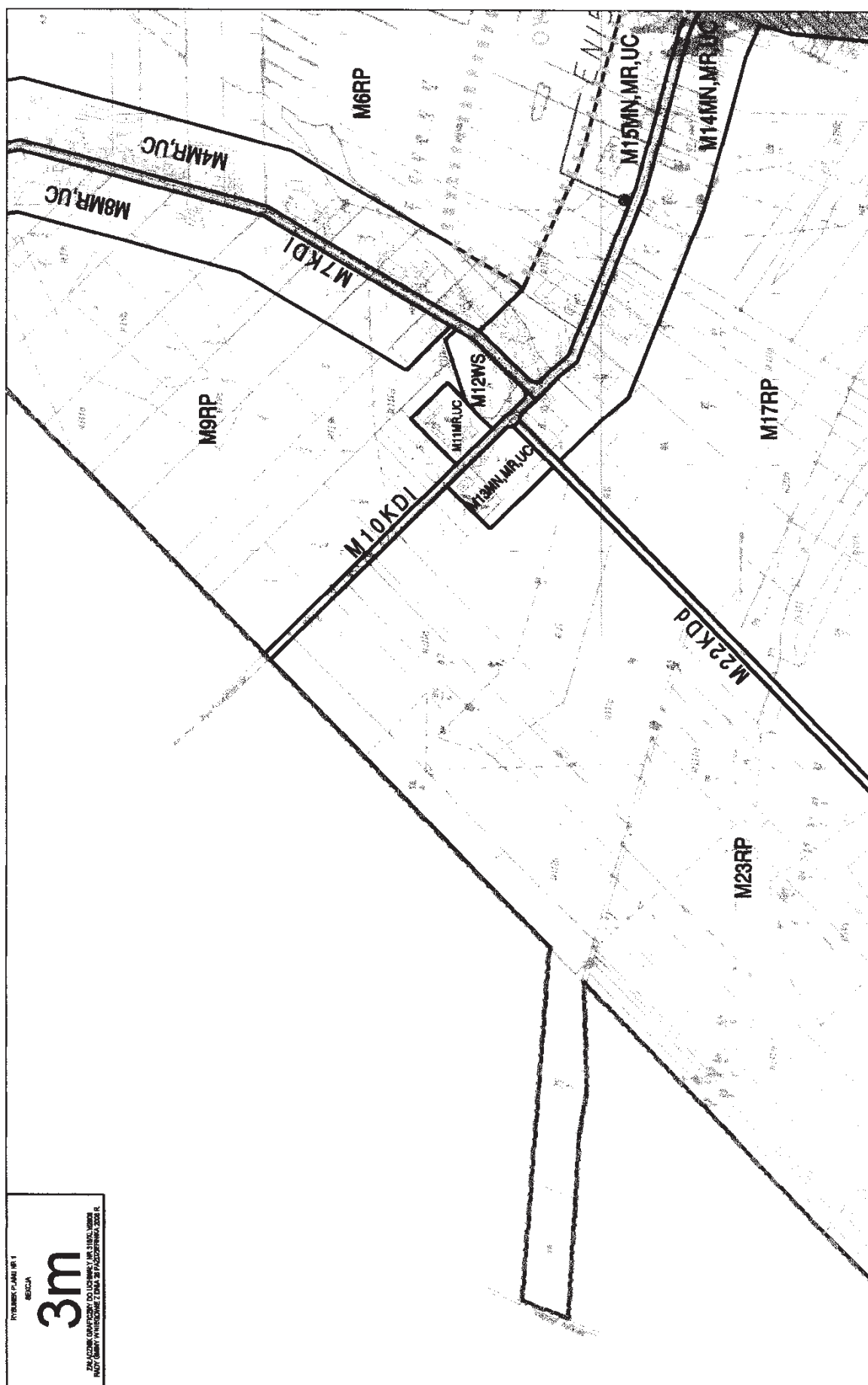
### inne

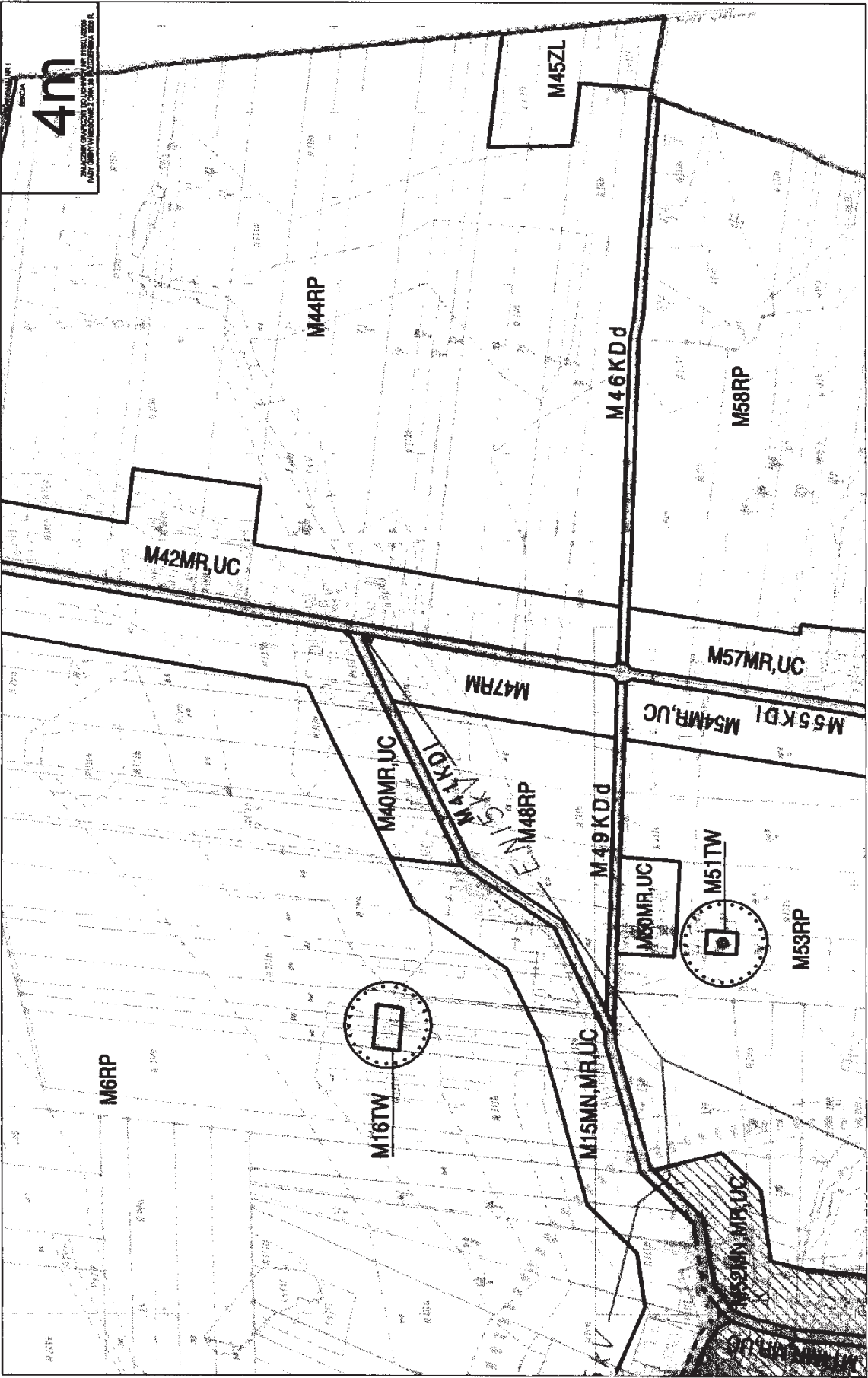
### inne

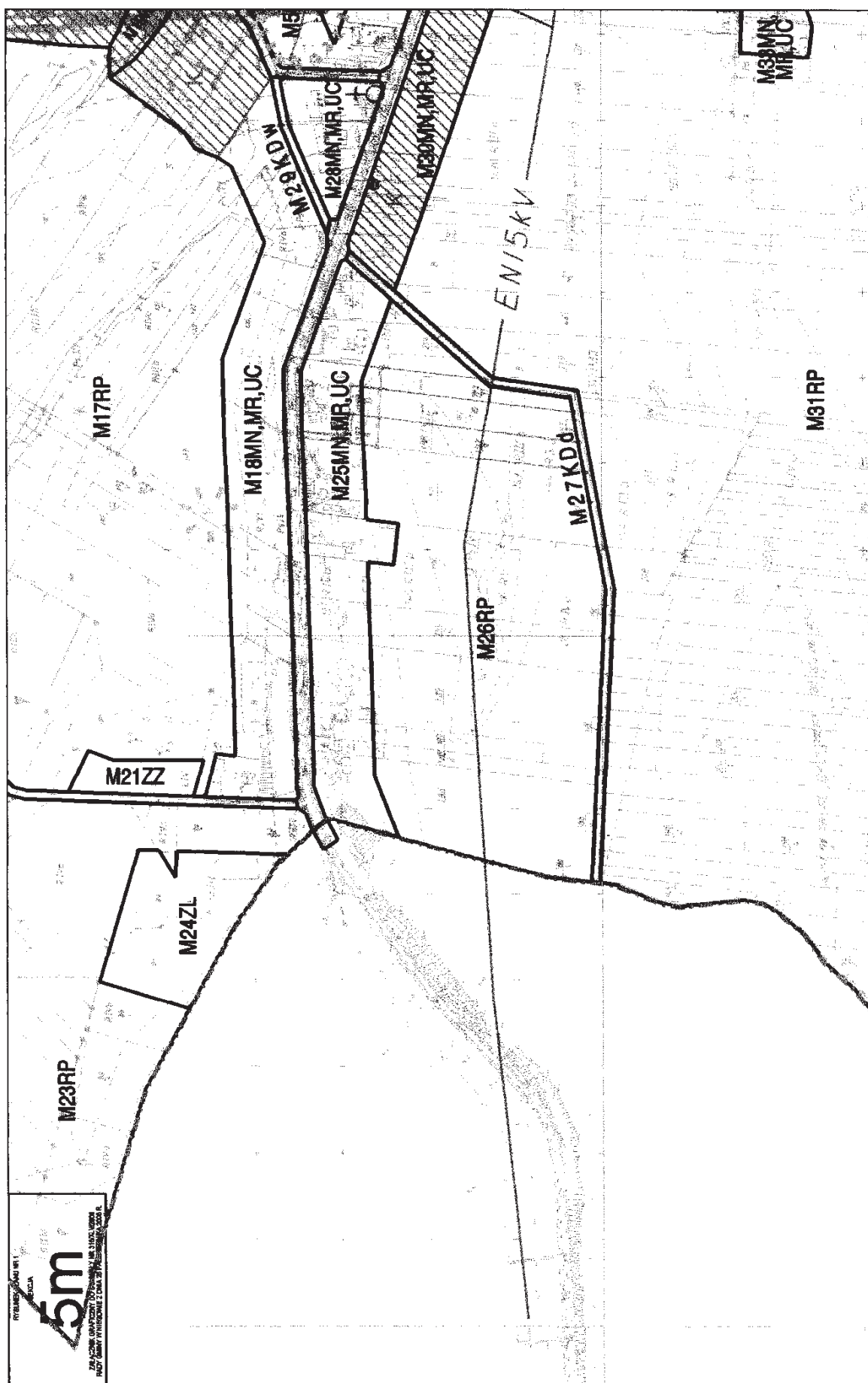
### inne

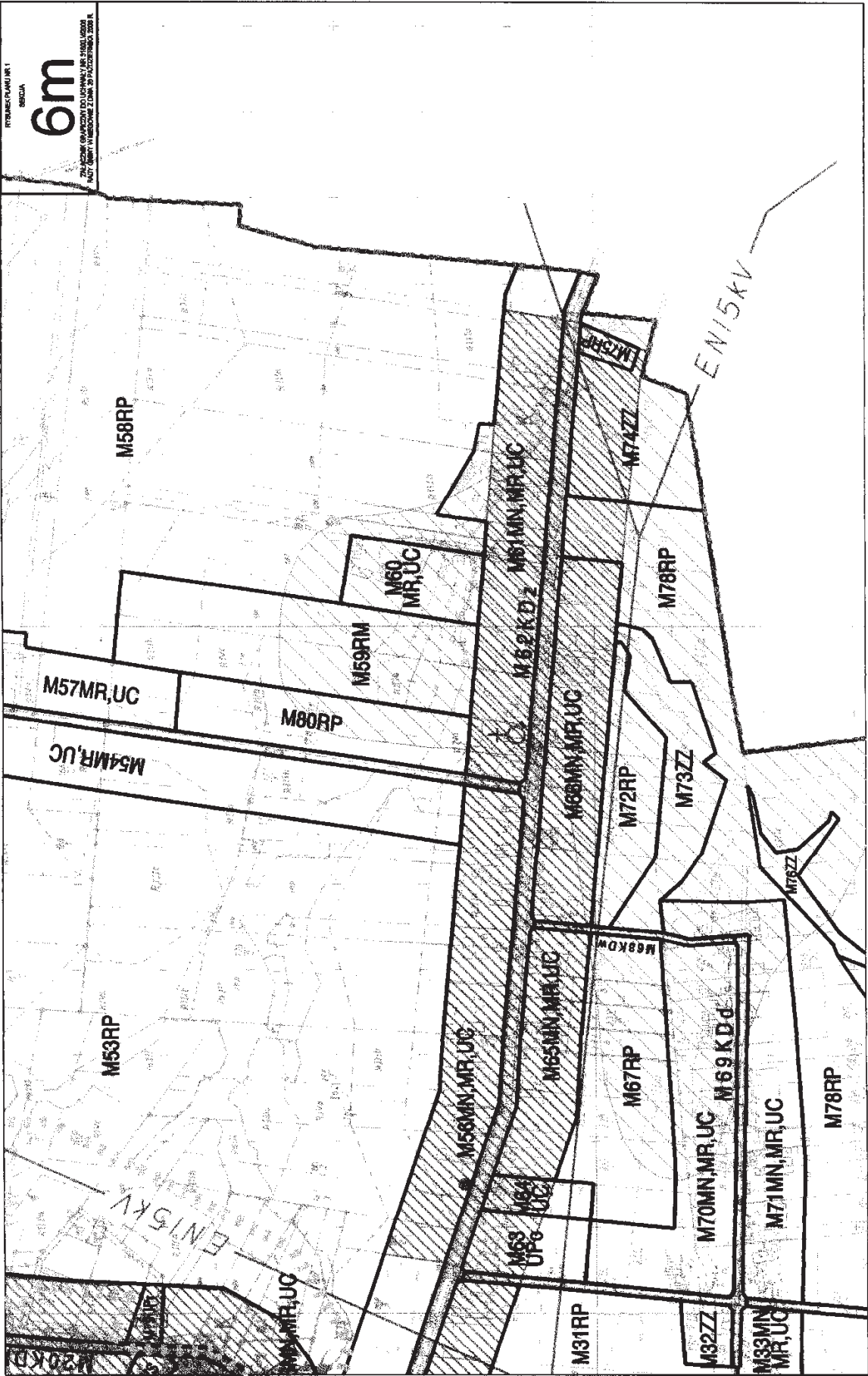


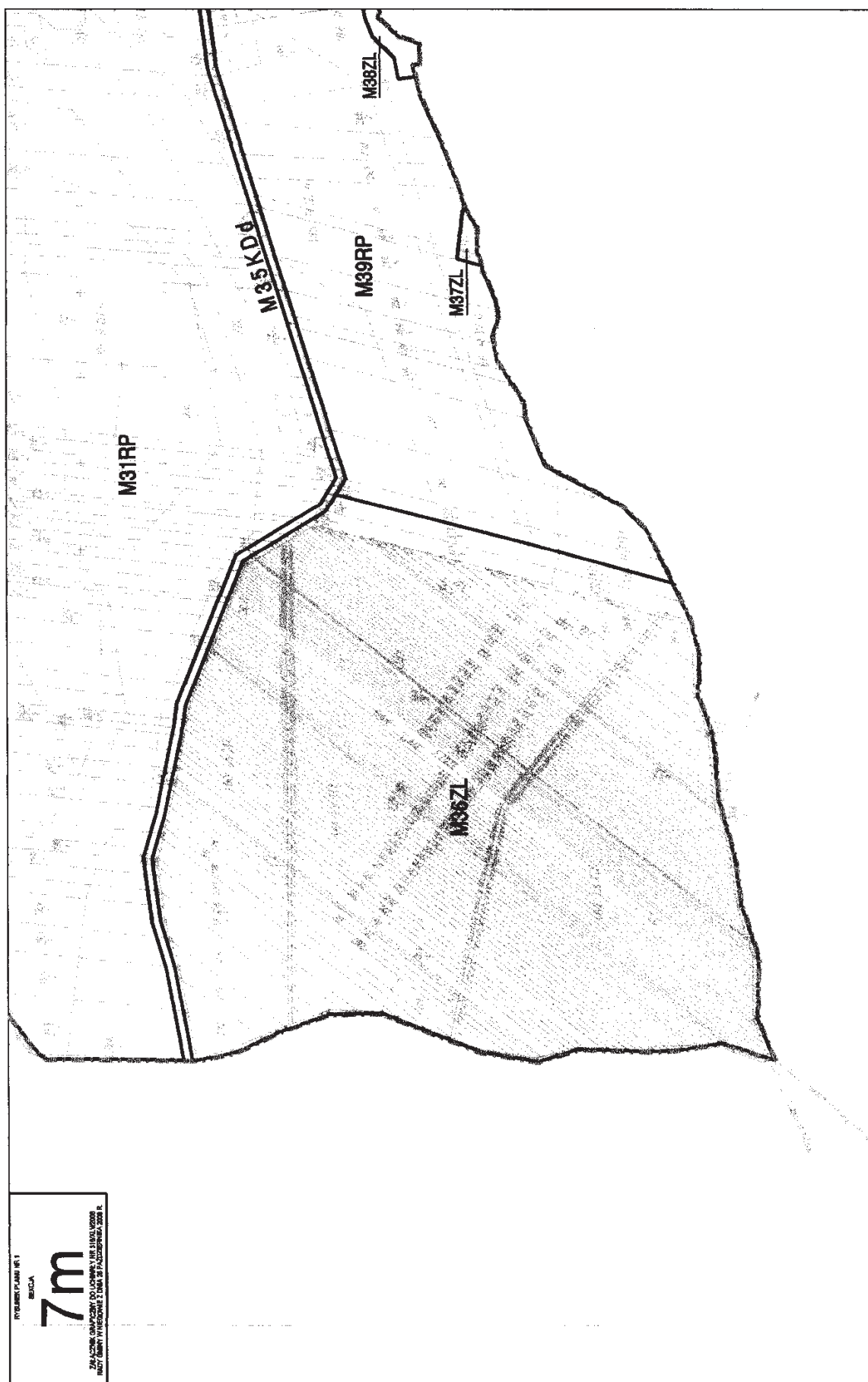


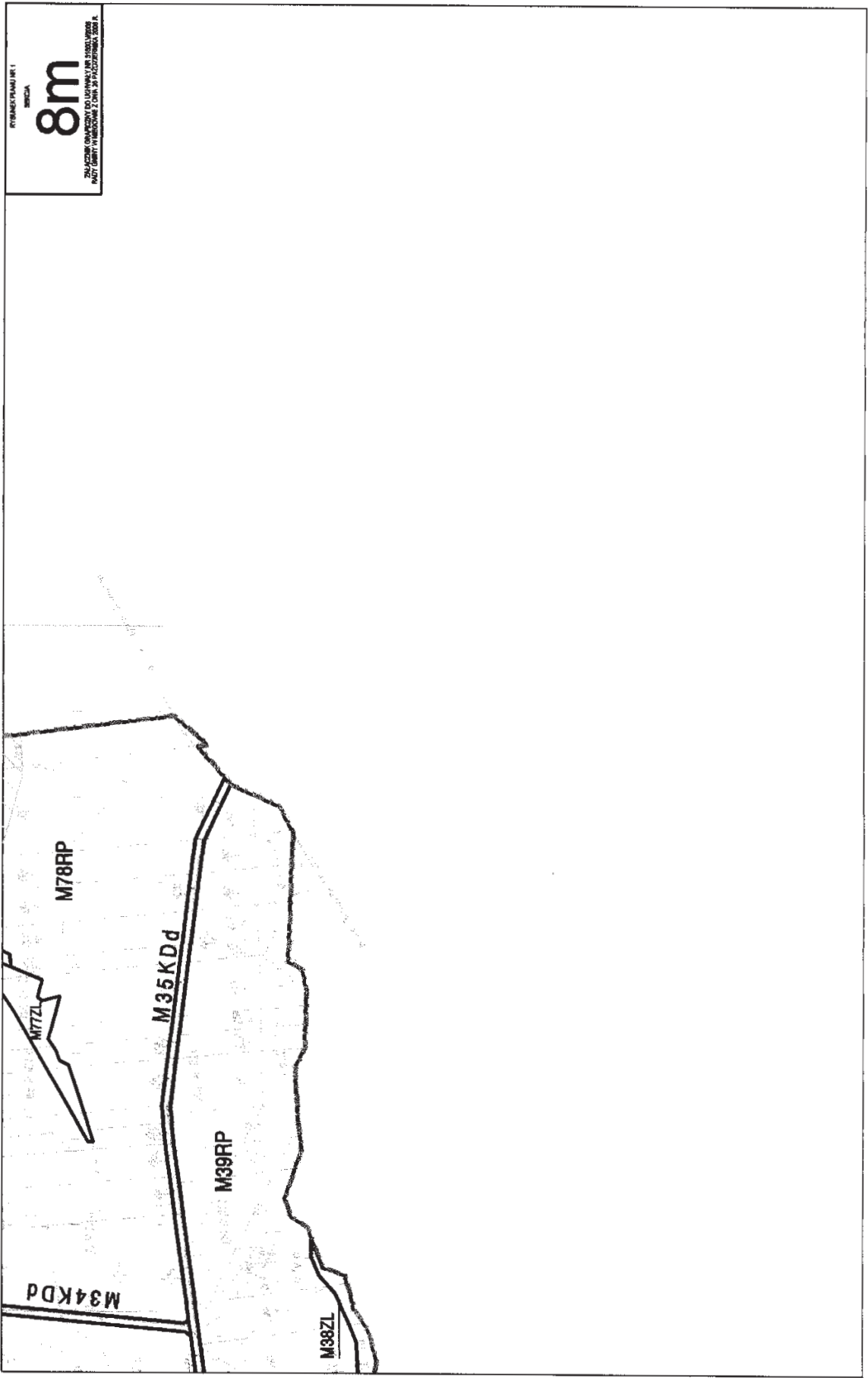












## 558

### UCHWAŁA NR 317/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa

z dnia 26 października 2006 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Bliżyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1, art. 36 ust. 4, art. 87 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegowa przyjętym Uchwałą Rady Gminy Niegowa Nr 23/IV/2002 z dnia 28 grudnia 2002 r.

**Rada Gminy Niegowa**  
uchwała:

#### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Bliżyce

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1:** Postanowienia ogólne.
- Rozdział 2:** Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3:** Ogólne warunki zagospodarowania terenów.
- Rozdział 4:** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- Rozdział 5:** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
- Rozdział 6:** Szczegółowe zasady i warunki scalaniania i podziału nieruchomości.

- Rozdział 7:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8:** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 9:** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Rozdział 10:** Przepisy końcowe i przejściowe.

#### Rozdział 1

#### Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa, zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa oraz odrębnymi przepisami, jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Niegowa, wyznaczających kierunki działań, aby zmiany zachodzące w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadom:
  - 1) zrównoważonego rozwoju Gminy w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 2) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych Gminy,
  - 3) poprawy warunków zamieszkania i obsługi ludności,
  - 4) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców Gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich,
  - 5) ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza oszczędności w nakładach

- budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Bliżyce, nastąpiło na skutek podjęcia Uchwały Rady Gminy Niegowa Nr **73/IX/2003** z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości **Bliżyce**, zmienionej Uchwałą Nr 103/XIII/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany Uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego Gminy – dotyczącej zmiany zakresu opracowań – zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  3. Zakres Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa zgodny jest z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  4. Ustalenia Planu, o których mowa w ust. 1, wyrażone są:
    - 1) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej Uchwały, wraz z załącznikiem do treści: Nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania,
    - 2) w części graficznej, którą stanowi rysunek Planu: Nr 1 – ustalenia planu w skali 1 : 2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz map ewidencji gruntów, będący załącznikiem do Uchwały.
  5. W części tekstowej, stanowiącej treść Uchwały, określono ponadto:
    - 1) przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
    - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
    - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego,
    - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
    - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem miejscowym,
    - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
    - 13) inne ustalenia porządkowe w przepisach końcowych i przejściowych.
  6. W rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
    - 1) granica Sołectwa jako granica obszaru objętego Planem,
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
    - 3) symbole identyfikacyjne określające:
      - a) jednostkę osadniczą (**T**) Bliżyce,
      - b) numery wydzieleń,
      - c) symbole przeznaczenia terenu,
    - 4) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
  7. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
    - 1) tereny płytko zalegających wód gruntowych, w tym zagrożenia powodzią,
    - 2) orientacyjne /przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej/ granice terenów linii i urządzeń infrastruktury technicznej – istniejące,
    - 3) inne oznaczenia uzupełniające.
- § 2**
- Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
- 1) **Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 2 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 10 maja 2003 r., poz. 717 z późn. zm.),
  - 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Bliżyce, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Bliżyce, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Bliżyce, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
- 5) **obszarze opracowania** – należy przez to rozumieć teren miejscowości Bliżyce w jej granicach administracyjnych,
- 6) **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej Uchwały,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony niniejszą Uchwałą sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne,
- 10) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia,
- 11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
- 12) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć pożądaną realizację danego ustalenia, która nie jest warunkiem koniecznym,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiezanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii,
- 15) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć budynki położone na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, oddzielone od tych dróg istniejącą zabudową,
- 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzną drogę dojazdową lub służebność drogową, niezbędną dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- 17) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone,
- 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu okapu lub kalenicy dachu, w zależności od ustaleń szczegółowych,
- 20) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 21) **jednolitej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć ujednolicone formy otworów okiennych i drzwiowych, jednolite sposoby wykończenia balkonów i loggii, zastosowanie jednolitej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów,
- 22) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość liczbowa wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki,
- 23) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
- 24) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 25) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 26) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię konstrukcji,
- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w Ustawie o plano-

waniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 3

1. W wyodrębnionych terenach obszaru objętego Planem, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:
  - 1) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **MR** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - 3) **UP** tereny usług publicznych, w tym **UPo** tereny usług oświaty,
  - 4) **UC** tereny usług komercyjnych,
  - 5) **ZL** tereny lasów,
  - 6) **ZZ** tereny trwałych użytków zielonych – tereny łąk i pastwisk,
  - 7) **PS** tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania,
  - 8) **TW** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody,
  - 9) **RP** tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
  - 10) **RM** tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej,
  - 11) **KD** tereny tras i ulic, w tym:
    - KDg** droga główna,
    - KDz** droga zbiorcza,
    - KDI** droga lokalna,
    - KDd** drogi dojazdowe.
2. W określonym w Uchwale zakresie dopuszcza się przeznaczenie terenu na inne niż ustalone dla danego terenu cele:
  - 1) jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu lub więcej, należy rozumieć, że są one równoważne i mogą być realizowane jedno lub kilka z nich, w zależności od potrzeb.
  - 2) użytkownikowi podstawowemu może towarzyszyć określone użytkowanie uzupełniające oraz dopuszczalne.
3. W zakresie określonym w Uchwale, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów niewydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

## Rozdział 3

### Ogólne warunki zagospodarowania terenów

#### § 4

Na terenie objętym niniejszą Uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) nakazy:

- a) zagospodarowanie terenu oraz nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, rozbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
- b) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 Uchwały,
- c) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
- d) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach posiadanej działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały, w tym zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione w granicach terenu oraz zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności, zgodnie z § 33 niniejszej Uchwały,
- e) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez ogólnodostępną wydzieloną drogę wewnętrzną lub niewydzielony dojazd z ustanowioną służebnością,
- f) przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku Planu lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego, wyznaczają je przepisy odrębne,
- g) realizacja zainwestowania, wymaga zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do następujących terenów i obiektów: związanych z obsługą ludności, komunikacji: ulic, parkingów, ścieżek ruchu pieszego,
- h) realizacja wszelkich inwestycji lokalizowanych w pobliżu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga każdorazowego uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką

- ds. eksploatacji i obsługi technicznej ww. infrastruktury technicznej,
- i) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) wtórne zagospodarowanie humusu,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym oraz przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
  - b) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi,
  - c) lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanie podpiwniczeń, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych,
  - d) naruszanie urządzeń melioracji wodnych za wyjątkiem budowy stawów hodowlanych na terenach oznaczonych symbolem **ZZ**,
  - e) lokalizowanie przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zagospodarowanie terenu i użytkowania obiektów budowlanych powodujące obniżenie wartości ekonomicznej nieruchomości sąsiednich,
  - g) realizacji elektrowni wiatrowych,
  - h) magazynowanie odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
  - i) utwardzanie terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących,
  - j) wykonywanie robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego powyżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
  - k) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
- 3) dopuszczenia:
- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i dopuszczalnym oraz pod

warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale,

- b) podstawowemu przeznaczeniu terenu zawsze może towarzyszyć przeznaczenie jako uzupełniające lub dopuszczalne, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej Uchwale:
  - tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną, zieleń urządzona, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
  - tereny komunikacji wewnętrznej (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
  - tereny infrastruktury technicznej służące bezpośrednio obsłudze Gminy, w tym służące budowie uzupełniających źródeł wody na ciekach i zbiornikach wodnych, przeciwpożarowych punktów czerpania wody lub przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

## Rozdział 4

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

#### § 5

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną** oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową.
    - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
    - c) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - d) tereny infrastruktury technicznej,
    - e) tereny komunikacji,
    - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
    - b) tereny upraw ogrodnich,
    - c) tereny upraw sadowniczych.
2. Dla wymienionych w § 5 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:

a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej, – 30% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – do 40m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m od poziomu terenu do poziomu okapu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m od poziomu terenu do kalenicy,
- intensywność zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej w granicach od 0,2 do 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów zabudowy jednorodzinnej – minimum 30% działki budowlanej, zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
- dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
- pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
- wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w par. 23,

b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,

c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,

d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną,

o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
- b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
- c) składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- d) stosowanie płaskich dachów,
- e) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
- f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ład przestrzennego elementami reklamy,
- g) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3) dopuszczenia:

- a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- c) sytuowanie budynków w granicy,

4) zalecenia:

- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
- b) obiekty usługowe oraz obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej,
- c) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
- d) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 6

### 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – MR**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
  - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją,
  - c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócających ww. funkcji,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
  - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny upraw ogrodniczych,
  - c) tereny upraw sadowniczych.

### 2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazy:
  - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – o 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
    - intensywność zabudowy – w granicach od 0,1 do 0,3,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej,
    - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 25° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
    - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,

- wysokość podpiwniczenia – do 1,2m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w par. 23,
  - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skał,
  - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
  - d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
- 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
    - b) składowanie surowców szkodliwych określonych na podstawie przepisów odrębnych,
    - c) stosowanie płaskich dachów,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
    - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
    - c) sytuowanie budynków w granicy,
  - 4) zalecenia:
    - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
    - b) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 7

### 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych – UP**, w tym

**tereny usług oświaty – UPo**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod usługi publiczne: obiekty administracji publicznej, kultury, obiekty sakralne, nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, łączności** i inne z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług komercyjnych,
    - b) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - c) tereny infrastruktury technicznej,
    - d) tereny komunikacji,
    - e) tereny urządzeń transportu samochodowego,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
    - b) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
    - c) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
    - d) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania cieków komunalnych.
2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
      - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo- wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
      - intensywność zabudowy – do 1,0,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
      - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
      - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
      - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w par. 23,

- b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
  - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
  - d) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
  - e) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- 2) zakazy:
  - a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej,
  - b) stosowanie płaskich dachów,
  - c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
  - a) lokalizowanie usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jednospadowe ,
  - d) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
  - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
  - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 8

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych – UC, w tym tereny usług handlu – UCh, tereny usług gastronomii – UCG, tereny usług turystyki – UCt, tereny usług komunikacyjnych – UCk, tereny usług rzemiosła – UCr, tereny usług innych – UCi**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod usługi komercyjne: handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła, centra wystawiennicze, instytucje finansowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług publicznych,

- b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
  - c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
  - d) tereny infrastruktury technicznej,
  - e) tereny komunikacji,
  - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
  - c) tereny urządzeń ciepłownictwa,
  - d) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - e) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
    - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5m do kalenicy,
    - intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
    - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
    - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w par. 23,
  - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skalą,
  - c) tablice informacyjne, reklamy – dostosowane do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
- d) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
- e) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- f) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
- g) w przypadku sąsiedowania usług komunikacyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych,
  - b) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 800m<sup>2</sup>,
  - c) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych,
  - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) lokalizowanie usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy,
  - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 9

1. Wyznacza się **tereny lasów i parków leśnych – ZL**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod kompleksy leśne, zalesienia w rozumieniu ustawy o lasach i zadrzewienia**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
    - c) tereny komunikacji, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny trwałych użytków zielonych.
2. Dla wymienionych w § 9 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) ochrona i pielęgnacja istniejących zasobów leśnych oraz zagospodarowanie lasów i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasu,
    - b) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi,
    - c) uwzględnianie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - d) uwzględnianie wymagań zagospodarowania stref technicznych infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych wysokiego napięcia,
  - 2) zakazy:
    - a) dewastacja drzewostanu i zieleni niskiej,
    - b) wszelkie zainwestowanie oraz działania powodujące zanieczyszczanie i degradację siedliska leśnego, w tym dzikie wysypiska nieczystości,
    - c) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) adaptacja oraz rozbudowa urządzeń obsługi leśnictwa dla potrzeb uzasadnionych działalnością gospodarczą,
    - b) udostępnianie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) wykorzystanie dla funkcji sportu, turystyki i wypoczynku po wyznaczonych szlakach i polanach śródleśnych,
    - d) lokalizowanie obiektów małej architektury i tablic informacyjnych, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku.

## § 10

1. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**

– **ZZ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod łąki i pastwiska**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny rolne,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) nakazy:
      - a) zachowanie i ochrona użytków zielonych, łąk i pastwisk oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej biologicznie czynnej,
      - b) zachowanie bioróżnorodności,
      - c) zachowanie rozlewisk i roślinności szuwarowej,
      - d) realizacja zieleni z przewagą niskiej nie utrudniającej przewietrzania,
      - e) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni łąkowej i muraw,
      - f) likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu wody,
      - g) utrzymanie drożnych koryt cieków,
    - 2) zakazy:
      - a) podział terenu na działki budowlane,
      - b) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
      - c) lokalizowanie obiektów budowlanych mogących pogorszyć stan i funkcjonowanie zieleni ekologicznie czynnej,
      - d) lokalizowanie ogrodzeń uniemożliwiających migrację fauny,
      - e) przekształcenia naturalnej rzeźby terenu np przez składowanie odpadów,
      - f) roboty ziemne powodujące podniesienie poziomu gruntu rodzimego za wyjątkiem robót związanych z budową grobli i stawów hodowlanych,
      - g) lokalizowanie przedsięwzięć zmieniających stosunki wodne,
      - h) zalesianie,
    - 3) dopuszczenia:
      - a) udostępnienie rekreacyjne zieleni oraz brzegów cieków wodnych przez lokalizowanie urządzonych ciągów spacerowych rekreacyjnych dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych, zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni wzdłuż cieków wodnych,
      - b) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - c) lokalizowanie urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - d) budowa stawów hodowlanych,

- e) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy w tym zagrodowej (max. 1 kondygnacja z dachem stromym i poddaszem użytkowym), z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, wyłącznie w granicach zajmowanego terenu,
  - f) realizacja urządzeń wodnych przeciwpowodziowych i regulacyjnych,
- 4) zalecenia:
- a) rekultywacja zdegradowanych terenów łąk i pastwisk i przywracanie ich wartości użytkowej.

## § 11

### 1. Wyznacza się **tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania – PS**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej i centra technologiczne, składy, magazyny i hurtownie w obiektach kubaturowych, obiektach nietrwałych oraz na terenach otwartych**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny infrastruktury technicznej,
  - b) tereny komunikacji,
  - c) tereny urządzeń transportu samochodowego,
  - d) tereny zieleni izolacyjnej,
  - e) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - f) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - g) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny usług komercyjnych
  - b) tereny wytwórczości i rzemiosła,
  - c) wielkotowarowe fermy hodowlane, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, magazyny dla potrzeb rolnictwa.

### 2. Dla wymienionych w § 11 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazy:
  - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 0,9 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 60%,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
    - wysokość zabudowy – nie przekraczająca 4,5m do poziomu okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony kon-

serwatorskiej gdzie obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 23,

- b) dotrzymanie norm zwłaszcza w zakresie zanieczyszczenia powietrza i hałasu, zapobiegających pogorszeniu środowiska przyrodniczego, zarówno na przedmiotowym terenie, jak i na terenach sąsiadujących,
  - c) w sposobie zagospodarowania terenu zapewnić ład przestrzenny, szczególną uwagę należy zwrócić na celowe zagospodarowanie i estetyczną realizację architektury i ogrodzenia,
  - d) wszystkie nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową, postoje samochodowe i przejścia piesze należy utwardzić,
  - e) ścieki przemysłowe i produkcyjne nie spełniające parametrów ścieków socjalno-bytowych, wymagają oczyszczenia w urządzeniach lokalnych,
  - f) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
  - g) w przypadku sąsiedowania ww. terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną, szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie może być mniejsza niż 10m,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
  - b) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
  - c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - b) lokalizowanie zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, szkół przyza-

- kładowych,
- c) lokalizowanie obiektów usługowo przemysłowych,
- d) realizacja garaży, parkingów, stacji paliw i obsługi pojazdów, myjni,
- e) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
  - a) nasadzenie roślinności okrywającej istniejące ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - b) lokalizowanie zieleni urządzonej,
  - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów naturalnych, w tym kamienia.

## § 12

1. Wyznacza się **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odwadniania wody – TW**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – przepompownie**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny infrastruktury technicznej,
    - b) tereny komunikacji,
    - c) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
    - d) tereny zieleni izolacyjnej.
2. Dla wymienionych w § 12 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych, w tym nie przekraczająca 5m do kalenicy,
    - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
    - c) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
    - d) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
    - b) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
    - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury,
  - 4) zalecenia:

- a) w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

## § 13

1. Wyznacza się **tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej – RM**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z ww. funkcją rolniczą – zabudowa siedliskowa,
    - b) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
    - c) tereny infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją rolniczą,
    - b) tereny upraw ogrodniczych,
    - c) tereny upraw sadowniczych,
    - d) tereny urządzeń transportu samochodowego,
    - e) tereny trwałych użytków zielonych,
    - f) tereny lasów.
2. Dla wymienionych w § 13 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) nakazy:
    - a) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy siedliskowej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 1) ppkt od a) do c),
    - b) dla terenów do zabudowy - wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd spełniający minimalne wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
    - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
    - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
    - d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych w istniejących siedliskach,
    - b) lokalizowanie nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem posiadania areалу gwarantującego produkcję towarową,
    - c) budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa,

- d) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.
  - e) zagospodarowanie terenów w formie parków wiejskich – na obszarach nieużytków,
  - f) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 4) zalecenia:
- a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól.

#### § 14

1. Wyznacza się **tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej – RP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny trwałych użytków zielonych,
  - b) tereny infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszczalnym:
  - a) tereny upraw ogrodniczych bez zabudowy,
  - b) tereny upraw sadowniczych bez zabudowy.

2. Dla wymienionych w § 14 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazy:
  - a) ochrona i zachowanie terenów rolnych,
- 2) zakazy:
  - a) lokalizowanie zabudowy, nowych siedlisk w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
  - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
  - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
  - d) składowanie odpadów,
- 3) dopuszczenia
  - a) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
  - b) w istniejącej rozproszonej zabudowie zagrodowej, w uzasadnionych gospodarczo i ekonomicznie przypadkach, wymiana i uzupełnienie obiektów w granicach istniejącego zainwestowania bez zmiany granic zajmowanej parceli, wysokość zabudowy max. 1 kondygnacja, dach stromy, ewentualnie z użytkowym poddaszem,
  - c) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi z uwzględnieniem tzw. granicy rolno-leśnej po jej opracowaniu,
- 4) zalecenia:
  - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól.

### Rozdział 5

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody

#### **i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

#### § 15

Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 16

- 1. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i energii, w tym hałasu, co najmniej na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych rodzajów terenów.
- 2. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnych poziomów substancji i energii, w tym hałasu, na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia.
- 3. Podczas realizacji ustaleń Planu, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym: zanieczyszczeń powietrza, wód gleby i ziemi, substancji i energii, w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych, i promieniowania niejonizującego. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

#### § 17

- 1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących i projektowanych, wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, na podstawie przepisów odrębnych. Zakazuje się składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.
- 2. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do, określonych w przepisach odrębnych, kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.
- 3. Nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.

## § 18

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, w tym przez dostosowanie działalności istniejących i nowych podmiotów gospodarczych do obowiązujących wymogów ochrony środowiska oraz wyłączenie terenów z hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym, rolniczego wykorzystania gnojowicy, wprowadzania do gruntów nieoczyszczonych ścieków.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń. Wszelkie inwestycje winny być lokalizowane w odległości minimum 5m od górnej krawędzi cieków.
4. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego Planem w zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) oraz występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326.

## § 19

1. Na terenach zagrożenia powodzią oraz w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
  - a) zakazuje się:
    - przyjmowania rozwiązań przestrzennych ograniczających przepływ wód powodziowych oraz takich rozwiązań, które mogą powodować straty powodziowe m. in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi,
    - wykonywania na tym obszarze jakichkolwiek urządzeń wodnych, w szczególności wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu, składowania materiałów i wykonywania innych robót mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie w przypadku, gdy pozwalają na to geotechniczne warunki rozmieszczenia, posado-

wienia i rozwiązań konstrukcyjno-technicznych dla tych obiektów, ustalone w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej w tymże celu.

2. Tereny położone w sąsiedztwie dolin cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych towarzyszących tym ciekom winny być zagospodarowane w sposób uwzględniający zagrożenia powodziowe i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

## § 20

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych bez prawa zabudowy rolniczej:
  - 1) gleb chronionych klas bonitacyjnych gruntów ornych oraz użytków zielonych – II, III, IV, gdzie:
    - ochrona gleb przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
    - ochrona nieużytkowanych rolniczo dolinek, zadrzewień śródpolnych, obszarów podmokłych oraz innych terenów stanowiących pozostałości ekosystemów, istotnych dla zachowania bioróżnorodności
  - 2) istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych, gdzie:
    - usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi,
    - zagospodarowanie, użytkowanie i ochrona lasów stosownie do uznanych kategorii ochronności, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz planem urządzania lasów.

## § 21

Obowiązuje ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych na podstawie przepisów szczególnych, gdzie wymagane jest zaktualizowanie dokumentacji geologicznej.

## § 22

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
  - 1) obszary prawnie chronione
    - a) otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, powołana na mocy Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r. oraz Rozporządzeniem Wojewody Częstochowskiego nr 15/98 z dnia 22 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego nr 10/98 poz. 74) z późniejszymi zmianami oraz Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj.

Śląskiego Nr 8/99, poz. 42), gdzie obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązujących aktach prawnych, w tym Planie Ochrony Parku po jego wejściu w życie,

### § 23

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:

1) wskazane do ochrony na podstawie planu miejscowego (proponowane do ujęcia w gminnym programie opieki nad zabytkami), gdzie:

- wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu, w tym w szczególności postępowanie w przypadkach przebudowy lub remontów mających wpływ na zmianę bryły, wystrój, zachowanie cech zabytkowych wymagają uzyskania opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
- w szczególnych przypadkach uzasadnionych złym stanem technicznym (potwierdzonych opinią techniczną), dopuszcza się rozbiórkę obiektów o wartościach zabytkowych, wyłącznie po uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, poprzedzonej pracami dokumentacyjnymi (sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji wraz z dokumentacją zdjęciową),

#### Bliżyce

- a) drewniana zabudowa wsi pochodząca z końca XIX i początku XX wieku: chałupy nr 9, 12, 60, 66, 69, 75, 76, 78, 88, 91, 93,
- b) kuźnia murowana.

2. Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową, do objęcia szczególną ochroną prawną jako stref ochrony konserwatorskiej – na zasadach rygorów konserwatorskich dla poszczególnych kategorii stref (wytyczne konserwatorskie):

1) strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowo-historyczne siedlisko wsi Bliżyce, gdzie obowiązuje:

- a) wymóg zachowania typowego układu zabudowy przez:
- sytuowanie zabudowy na działce, w zależności od tradycji miejsca, szczytem lub kalenicą do osi drogi ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania historycznej linii zabudowy, w tym wymóg inwestowania w linię zabudowy dawnego budynku mieszkalnego,
  - ochrona podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
  - zalecenie utrzymania charakterystycznego elementu krajobrazu w postaci rozdzielenia zabudowy wsi od sadów,

- b) wymóg ograniczenia wysokości nowowznowszonych budynków do maksymalnie 4,5m do poziomu okapu (jedna kondygnacja z ewentualnym poddaszem użytkowym),
- c) wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
- d) sporządzenia uproszczonych dokumentacji rozbiórkowych dóbr kultury,
- e) zakaz wprowadzania wysokich urządzeń technicznych, masztów, itp.
- 2) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej, w tym stanowiska archeologiczne, gdzie obowiązuje:
- a) wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zadrzewień pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, po uprzednim powiadomieniu, z odpowiednim wyprzedzeniem, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
- b) przerwanie prac inwestycyjnych w przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych i przeprowadzenie badań archeologicznych, sondażowych bądź ratowniczych.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

### § 24

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej:

- 1) dojazdu,
- a) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
- b) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
- c) ustanowienia służebności.
- 2) dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.

2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:

- 1) dla nieruchomości znajdujących się w strefie „K” obowiązuje nakaz utrzymania podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
- 2) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej,
- 3) spełnienie wymogów dla ustalonych w Planie funkcji i przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz określonych w Planie

- zasad obsługi komunikacyjnej,
- 4) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
  - 5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,0m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 6,0m,
  - 6) tereny przeznaczone w Planie do zabudowy, a nie spełniające warunków podziałów własnościowych, określonych w Uchwale, winny zostać poddane procedurze scalenia gruntów na podstawie przepisów odrębnych i wtórnego podziału na zasadach określonych w Uchwale,
3. W przypadku niejednoczesnej realizacji zamierzeń budowlanych, dla których konieczne jest opracowanie wspólnego projektu zagospodarowania działek lub terenów, zamierzenia budowlane realizowane wcześniej, winny uwzględniać dostępność pozostałych działek lub terenów do drogi publicznej.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części jednostki Planu (terenu).
5. Zaleca się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ .
6. Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.
7. Minimalne powierzchnie działek do zabudowy z dopuszczeniem odstępstw dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej:
- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budownictwa:
    - a) skoncentrowanego, wolnostojącego – 800-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20 – 22m,
    - b) wolnostojącego – 1000-1500m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20 – 24m,
  - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 24m,
  - 3) letniskowej – 800-1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 20 – 22m,
  - 4) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym

potrzeb parkingowych i zieleni.

8. Lokalizowanie nowej zabudowy na działkach innych niż określono w ust. 7 na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem MN wyłącznie, jako uzupełnienie luk budowlanych.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 25

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Dla wyznaczonych dróg, oznaczonych na rysunku Planu, obowiązują stałe szerokości linii rozgraniczających oraz minimalne odległości sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy równoczesnym nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy na terenach zabudowanych.
3. Wszelkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych położonych w liniach rozgraniczających dróg, winny być uzgadniane z instytucjami zarządzającymi. Dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem adaptacji po uzgodnieniu z administratorem drogi.
4. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
5. Dopuszcza się, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych.

#### § 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDg**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga główna**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi głównej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 35m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 7,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8m, poza

- terenem zabudowy 20m,
- d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki jednostronne lub obustronne,
  - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
  - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
- 3) dopuszczenia:
- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
  - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
  - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
  - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
  - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

### § 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi zbiorczej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 20m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x 7,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8m, poza terenem zabudowy 20m,
    - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki jednostronne lub obustronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizowanie wiaduktów nad torami kolejjo-

wymi,

- c) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
- d) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
- e) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
- f) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- g) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- h) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

### § 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDI** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga lokalna**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi lokalnej:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 15m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1x6,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
    - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
    - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.
  - 4) zalecenia:
    - a) wyposażenie w chodniki – obustronne.

## § 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga dojazdowa**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla dróg dojazdowych:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 10m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1 x5,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6m, poza terenem zabudowy 15m,
    - d) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
    - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDw** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga wewnętrzna, ciąg pieszo-jezdny**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Miasta dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych:
  - 1) nakazy:
    - a) minimalna szerokość między liniami rozgraniczającymi – 5m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1x3,0m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – 6m,

- d) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
- 2) zakazy:
  - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
  - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
- 3) dopuszczenia:
  - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
  - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
  - d) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - e) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 31

1. Na wszystkich terenach objętych Planem utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznych na rysunku Planu sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
  - 1) w terenach określonych symbolami: **MN, MR, UC, UP** dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) w obszarze niewydzielonych dojazdów,
    - c) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
    - d) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
    - e) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,
  - 2) w terenach określonych symbolami: **RP, RM,**

**ZL, ZZ**, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczonej warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni, w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie przyrody,
  - b) w oznaczonych na rysunku planu **pasach infrastruktury technicznej**, szerokości 10m;
  - c) w przypadku, gdy w pasie występuje jakaś infrastruktura techniczna nowe inwestycje należy lokalizować w najbliższej odległości od tego urządzenia dopuszczonej warunkami technicznymi i obowiązującymi normami,
  - d) w przypadku, gdy pas jest wolny od urządzeń pierwszą inwestycję należy prowadzić skrajem wyznaczonego pasa.
4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:

**1) zaopatrzenia w wodę:**

- a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów i rozbudowy oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
- b) obowiązuje zachowanie odpowiednich warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej dla projektowanych lub modernizowanych sieci wodociągowych,
- c) w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
- d) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,

**2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**

- a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności (nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji

zbiornika) i pod rygorem wywozu ścieków tylko przez koncesjonowanych przez Gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania,

- c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, z wyłączeniem obszarów na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych oraz płytko zalegających wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w celu rolniczego wykorzystania ścieków należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych,
  - e) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
  - f) ustala się nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu,
  - g) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 3) odprowadzania wód opadowych:**
- a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów
  - b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np. stacji transformatorowych itp., z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,

- b) ustala się konieczność budowy nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z linią 15 kV:
- w rejonie skrzyżowania dróg T12KDg i T27KDz,
  - w rejonie skrzyżowania dróg T22KDg i T27KDz,
- c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) **zaopatrzenia w energię ciepłą:**
- a) z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych,
  - b) dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 6) **telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:**
- a) z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
- 7) **gospodarki odpadami komunalnymi:**
- a) obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Niegowa.

## § 32

1. Przestrzeniami publicznymi są tereny:
  - 1) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDg, KDz, KDI, KDd**.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 nakazuje się:
  - 1) zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
  - 2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej, jako zieleni urządzonej.

## § 33

Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3,
- 2) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych,
- 3) wskaźnik potrzeb parkingowych dla odrębnej działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

| Lp. | Obiekt                                                                                | Jednostka obliczeniowa                                                                         | Wskaźnik liczby miejsc parkingowych |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Budynki mieszkalne jednorodzinne                                                      | 1 mieszkanie                                                                                   | 2 (w tym w garażach)                |
| 2   | Hotele, pensjonaty                                                                    | 4 łóżka                                                                                        | 1                                   |
| 3   | Motele                                                                                | 1 pokój                                                                                        | 1                                   |
| 4   | Sklepy, obiekty ekspozycyjno-handlowe                                                 | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 2                                   |
| 5   | Kancelarie prawne                                                                     | 1 gabinet                                                                                      | 1                                   |
| 6   | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | 4 miejsca konsumpcyjne                                                                         | 1                                   |
| 7   | Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją                                 | 30m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży | 1                                   |
| 8   | Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.                                                | 1 gabinet                                                                                      | 2                                   |
| 9   | Płace składowe, hurtownie, magazyny                                                   | 125m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                        | 1                                   |
| 10  | Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne                                            | 4 zatrudnionych                                                                                | 1                                   |
| 11  | Rzemiosło usługowe, inne usługi                                                       | 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 1                                   |

- 4) wymogi określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale użytkowe oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- 5) w projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych dla funkcji ogólnodostępnych, w ilości co najmniej jednego przy realizacji parkingów do 20 miejsc postojowych lub nie mniej niż 5% ogólnej ilości miejsc postojowych przy realizacji parkingów powyżej 20 miejsc postojowych,
- 6) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc parkingowych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych dla realizacji inwestycji o których mowa w pkt 1 wyłącznie po podpisaniu stosownej umowy z Gminą Niegowa o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc parkingowych przez Gminę.

## **Rozdział 8**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 34**

Wszystkie tereny, dla których Plan ustala określone przeznaczenie, mogą być użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **§ 35**

Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem w wysokości:

- 1) dla wszystkich terenów funkcji podstawowej, oznaczonych symbolami **MN, MR, UC, PS** nie stanowiących własności gminy Niegowa, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0% (słownie: zero procent).

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe i przejściowe**

#### **§ 36**

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Uchwały a nie zakończonych ostateczną decyzją pozwolenia na budowę, stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

#### **§ 37**

Decyzja o pozwoleniu na budowę winna być zgodna w momencie wydania z obowiązującymi ustawami, rozporządzeniami i normami.

#### **§ 38**

Ustalenia Planu nie naruszają przepisów odrębnych, zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

#### **§ 39**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

#### **§ 40**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

#### **§ 41**

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

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 317/XLV/2006  
Rady Gminy w Niegowie**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Bliżyce dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, stosownie do przepisów odrębnych, będą:
  - 1) Środki/dochody własne Gminy,
  - 2) Fundusze Unii Europejskiej,
  - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - 4) kredyty bankowe,

- 5) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Wykonanie finansowania inwestycji o których mowa w ust. 1 powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

**Przewodniczący Rady Gminy Niegowa**

**mgr Józef Milewski**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA  
W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI  
BLIŻYCE

RYSUNEK PLANU NR 1  
skala 1 : 2000  
w podziale na sekcje  
/pomniejszony do celów publikacji/



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI BLIŻYCE

RYSUNEK PLANU NR 1



ZNACZENIE GRAFICZNY DO UCHWALY NR 218/VI/2008  
RADY GMINY W NIEGOWIE Z DNIA 26 POBRZESIA 2008 R.



## LEGENDA

 granica Substancji jako granica obszaru objętego Planem

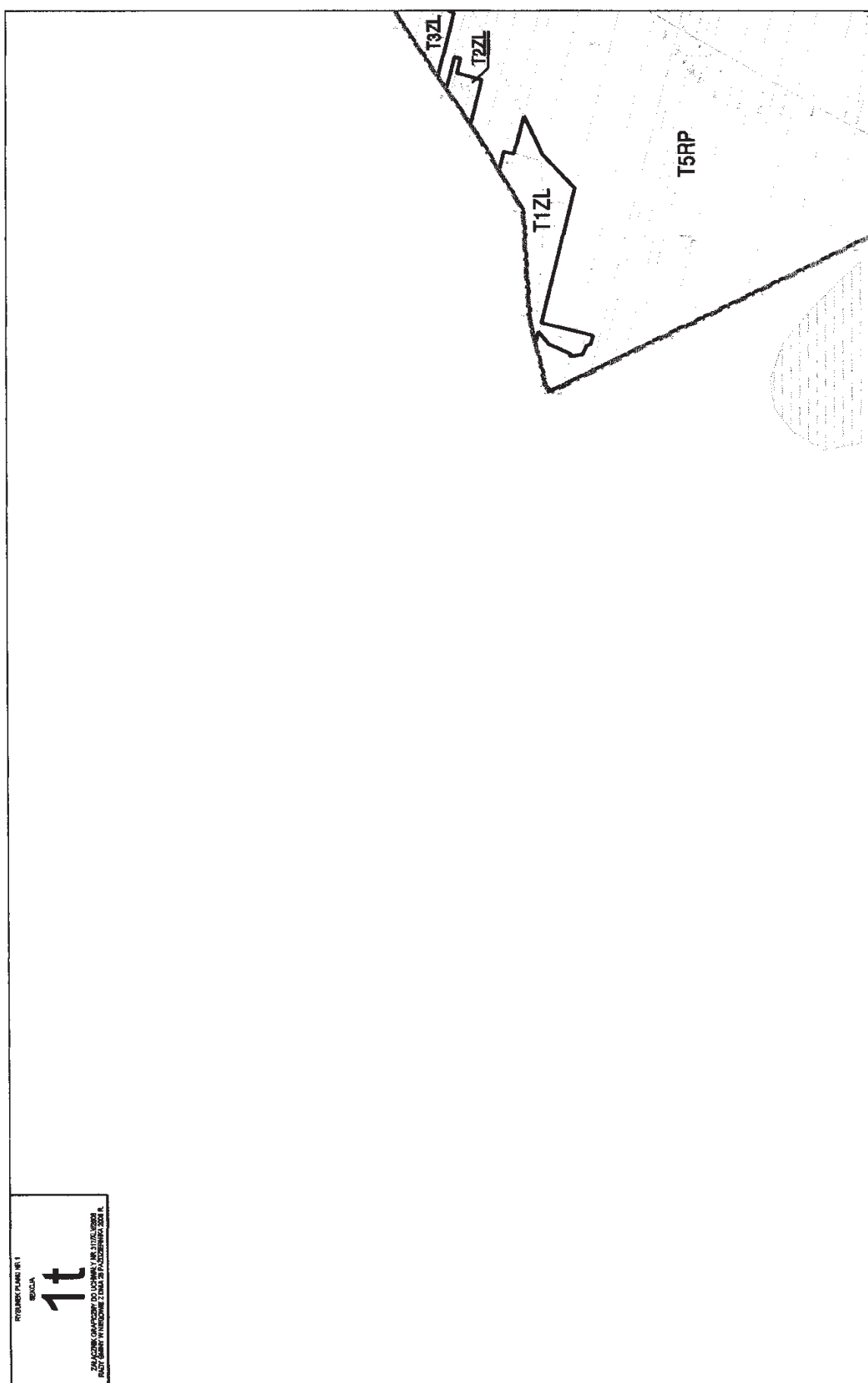
## USTALENIA PLANU

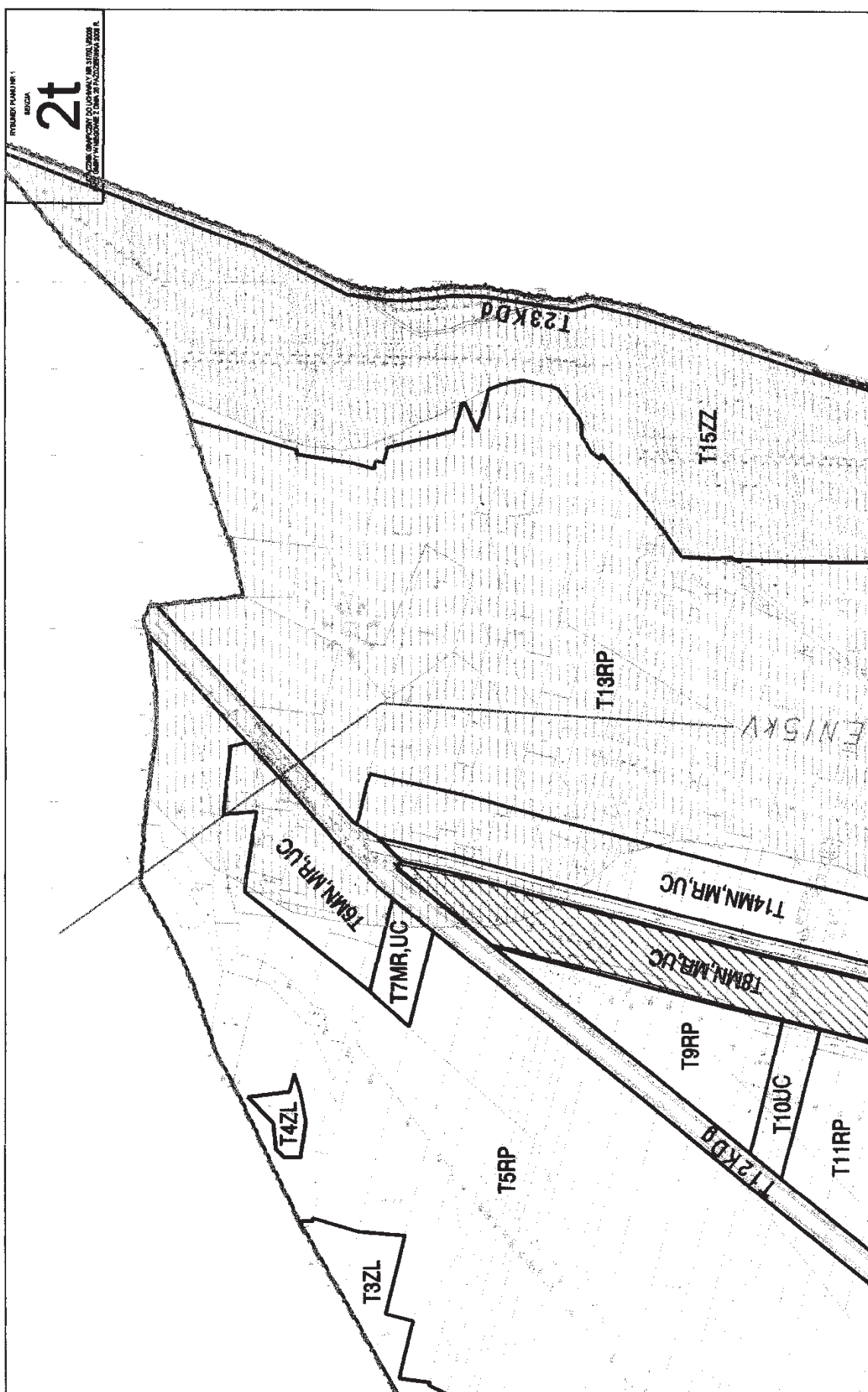
 obszar zagospodarowania terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania - dalsze oznaczenie  
OZNACZENIA I SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

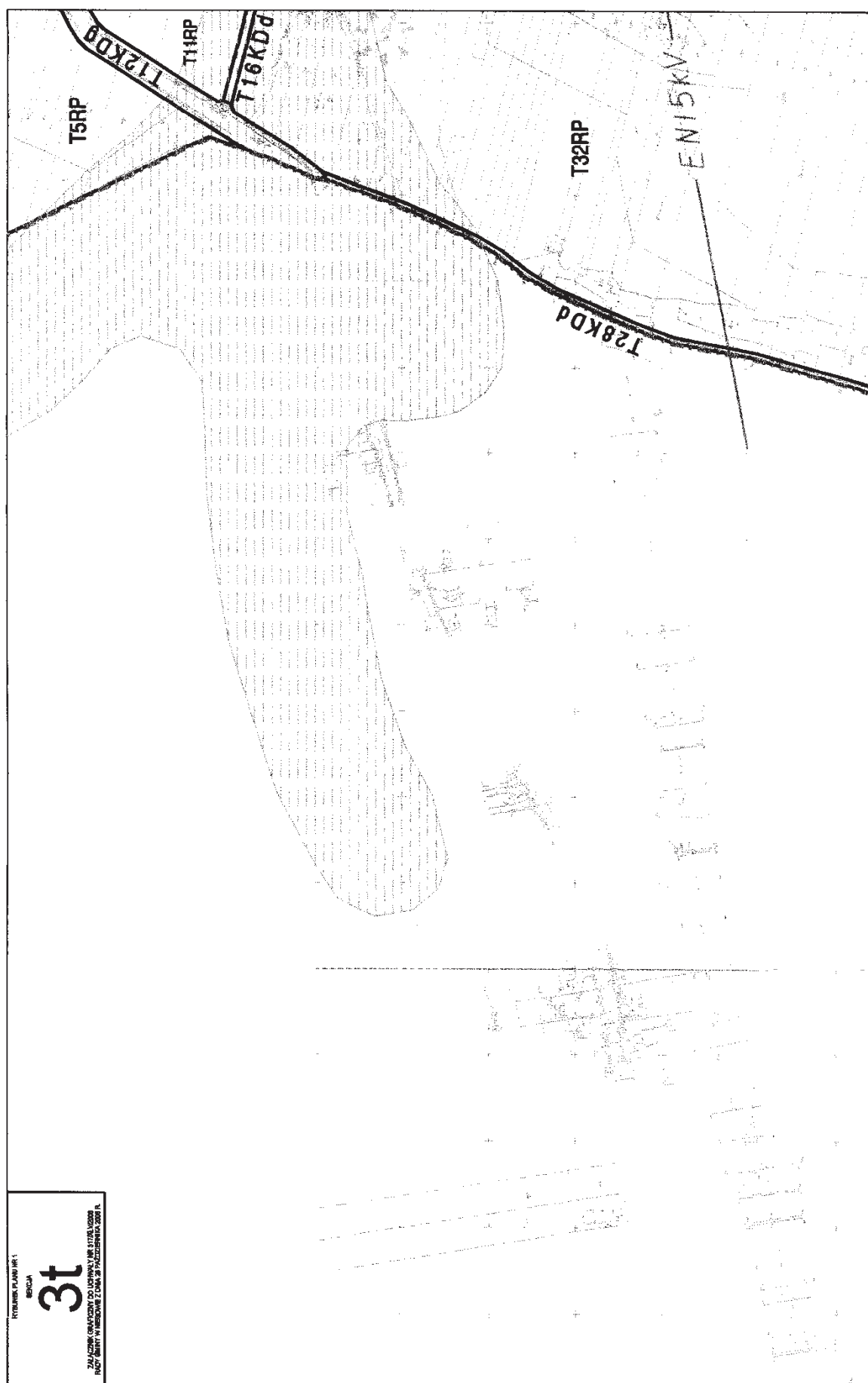
-  **obszar zabudowy mieszkaniowej (jednostekowej)**
-  **obszar zabudowy mieszkaniowej zagrodowej**
-  **obszar**
-  **obszar usług publicznych**
-  **obszar usług komercyjnych**
-  **obszar**
-  **obszar usług**
-  **obszar**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**
-  **obszar usług publicznych - usługi i usługi**

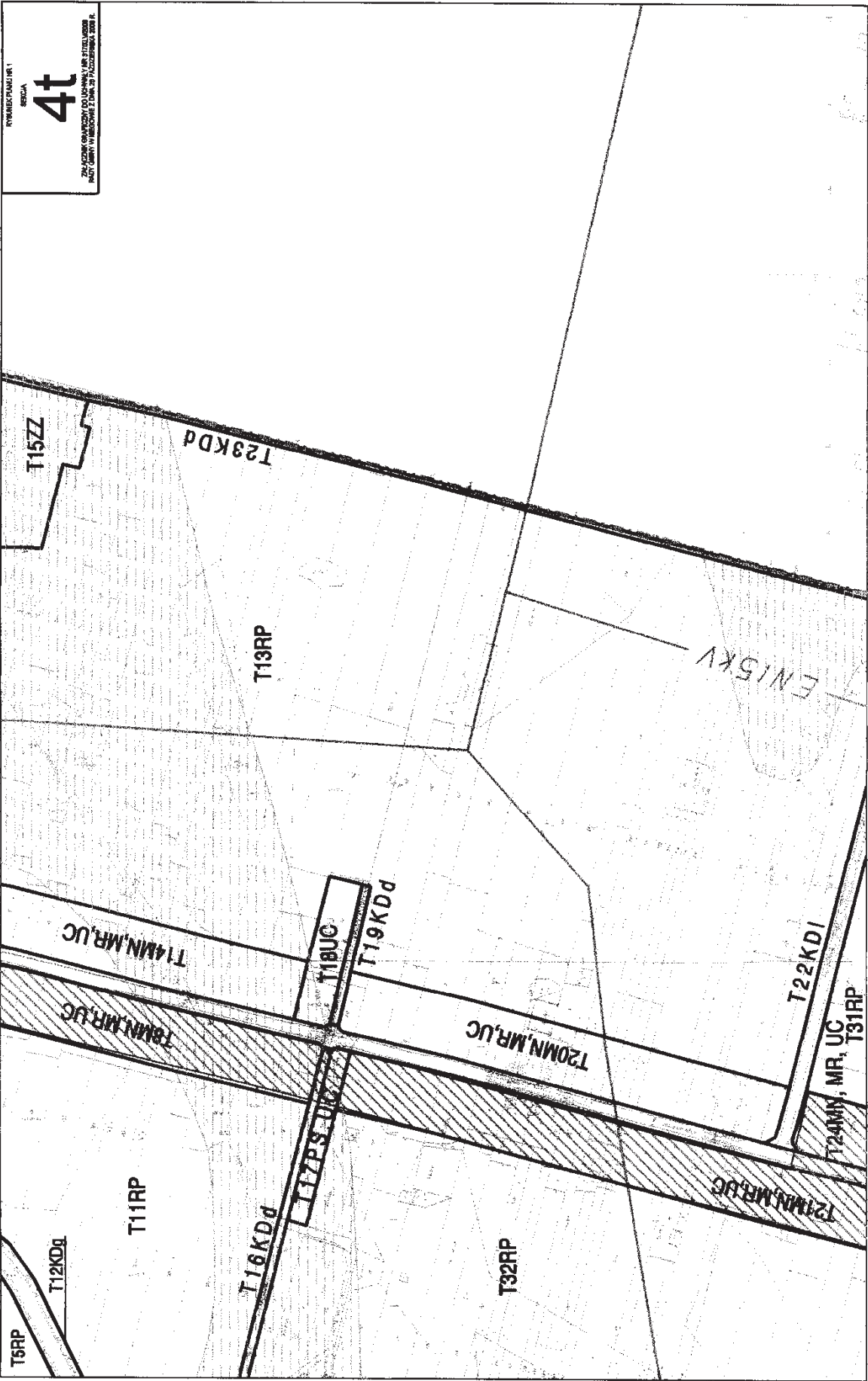
## INFORMACJE PLANISTYCZNE

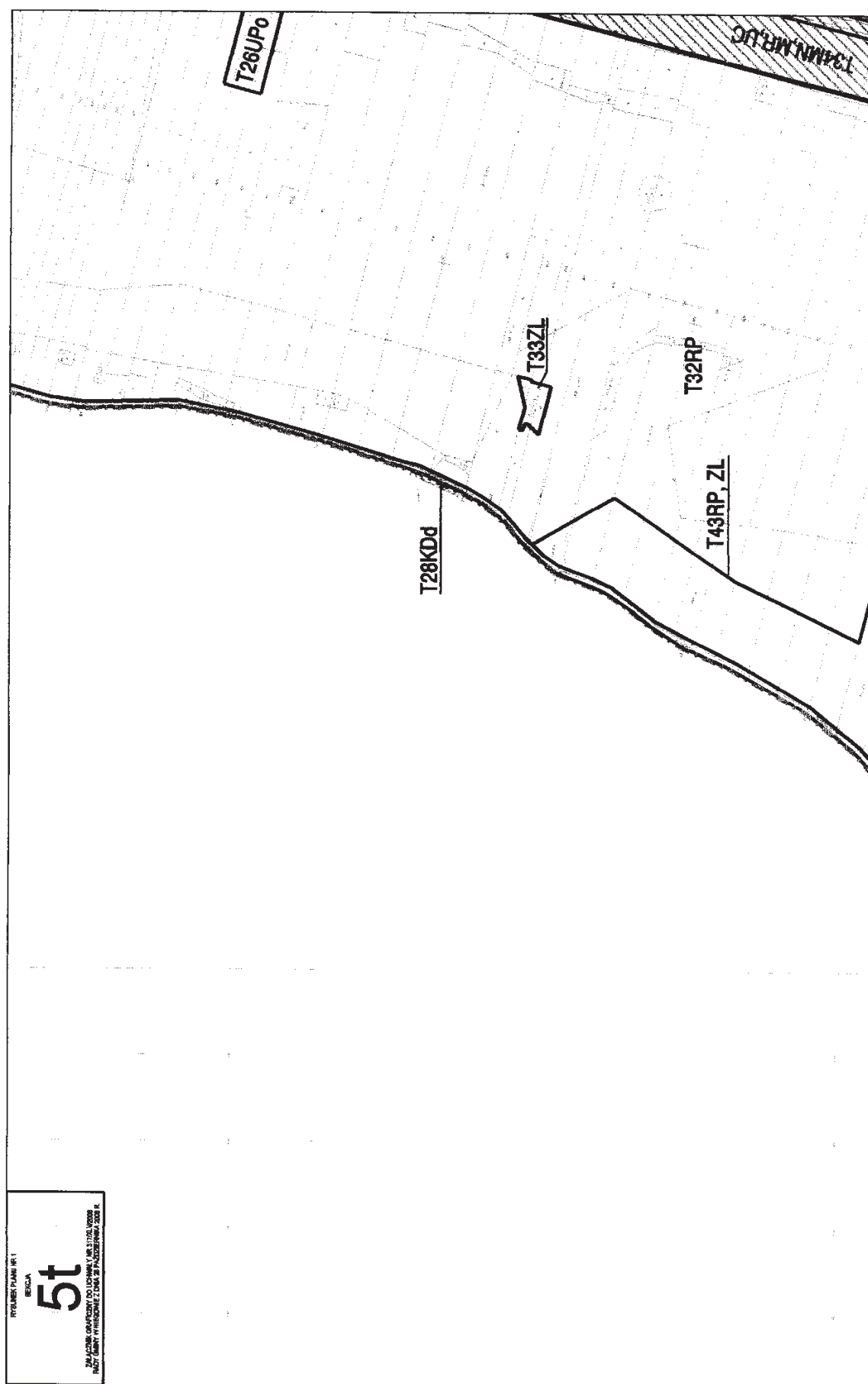
-  **obszar**
-  **obszar**
-  **obszar**
-  **obszar**

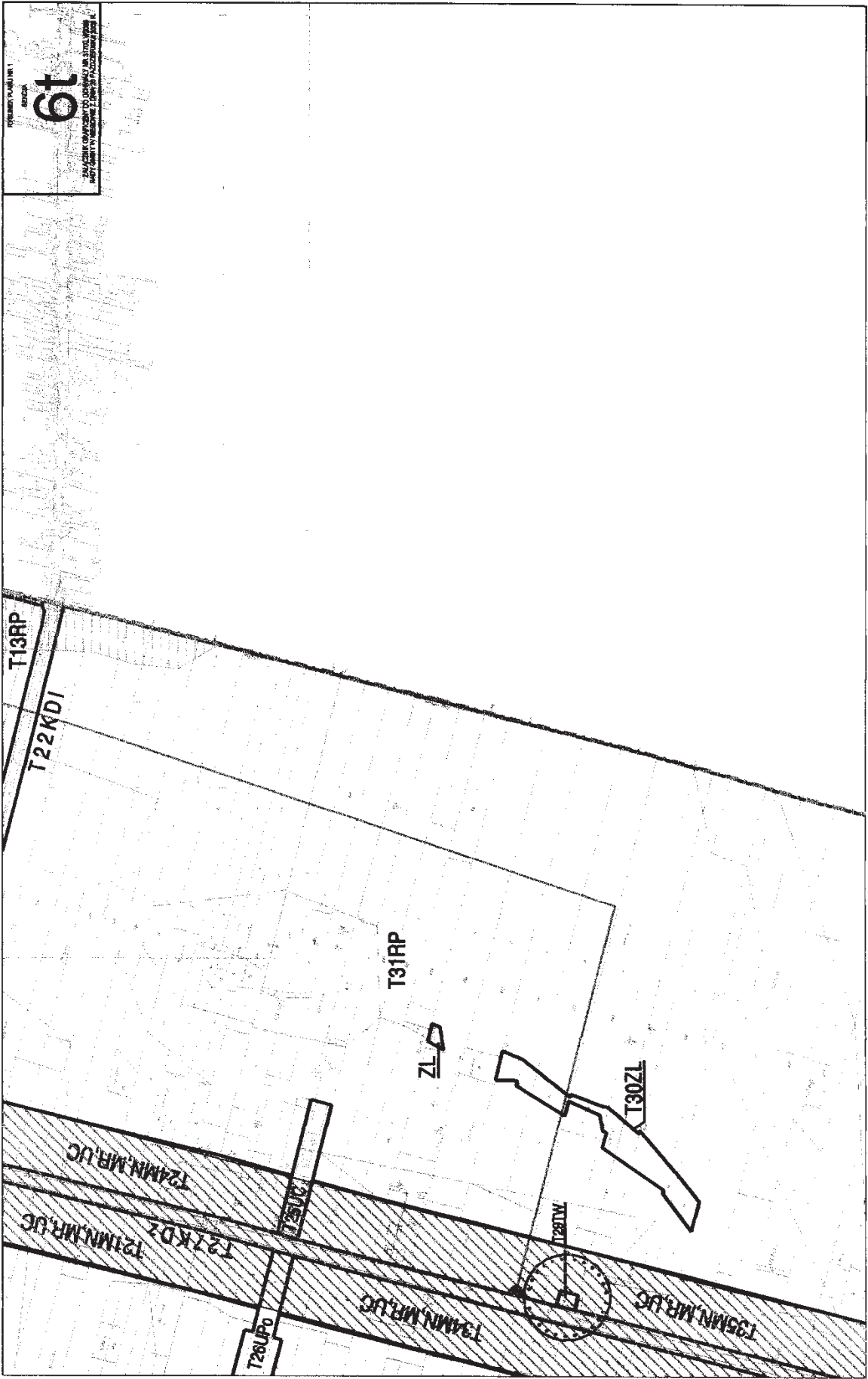


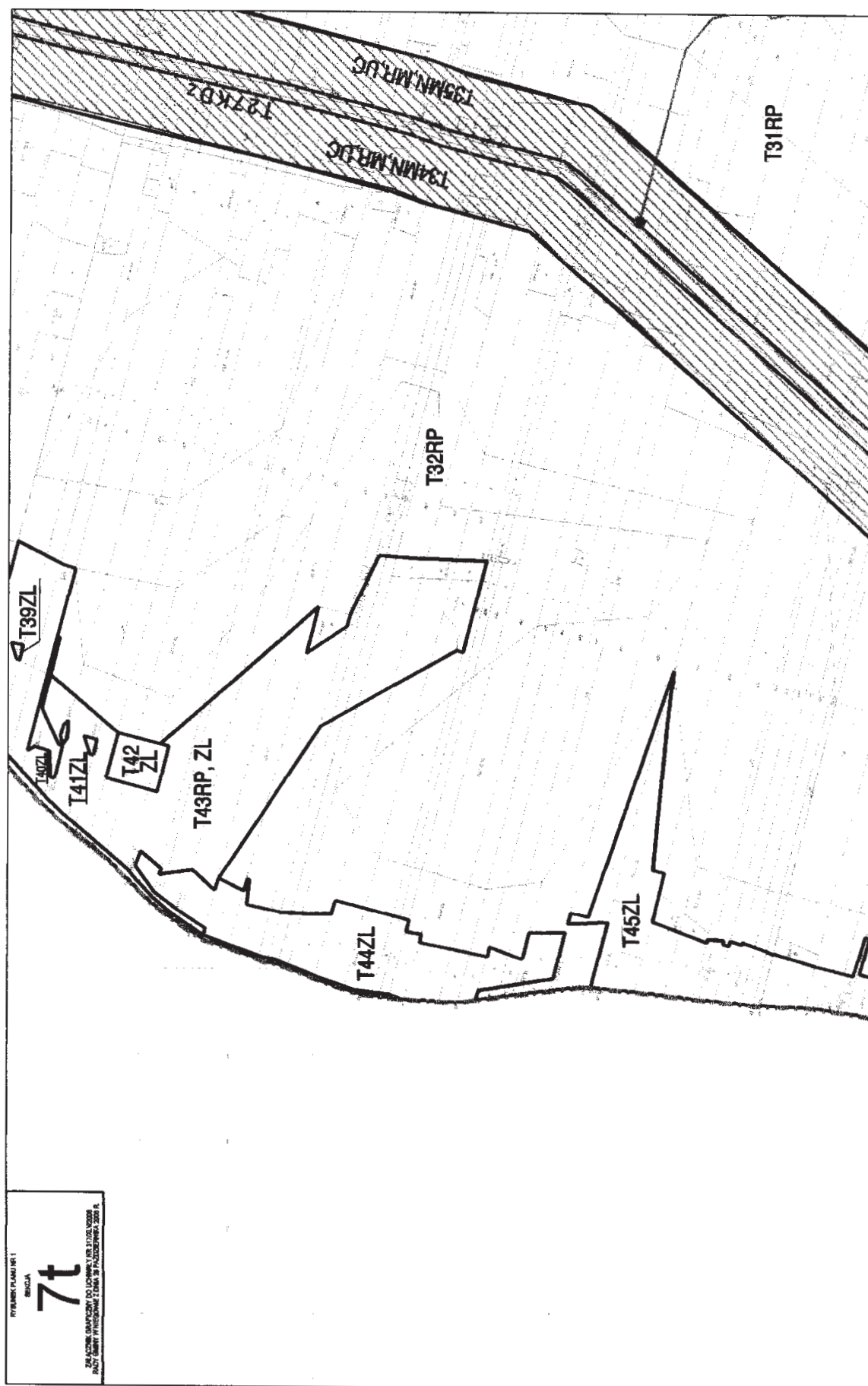


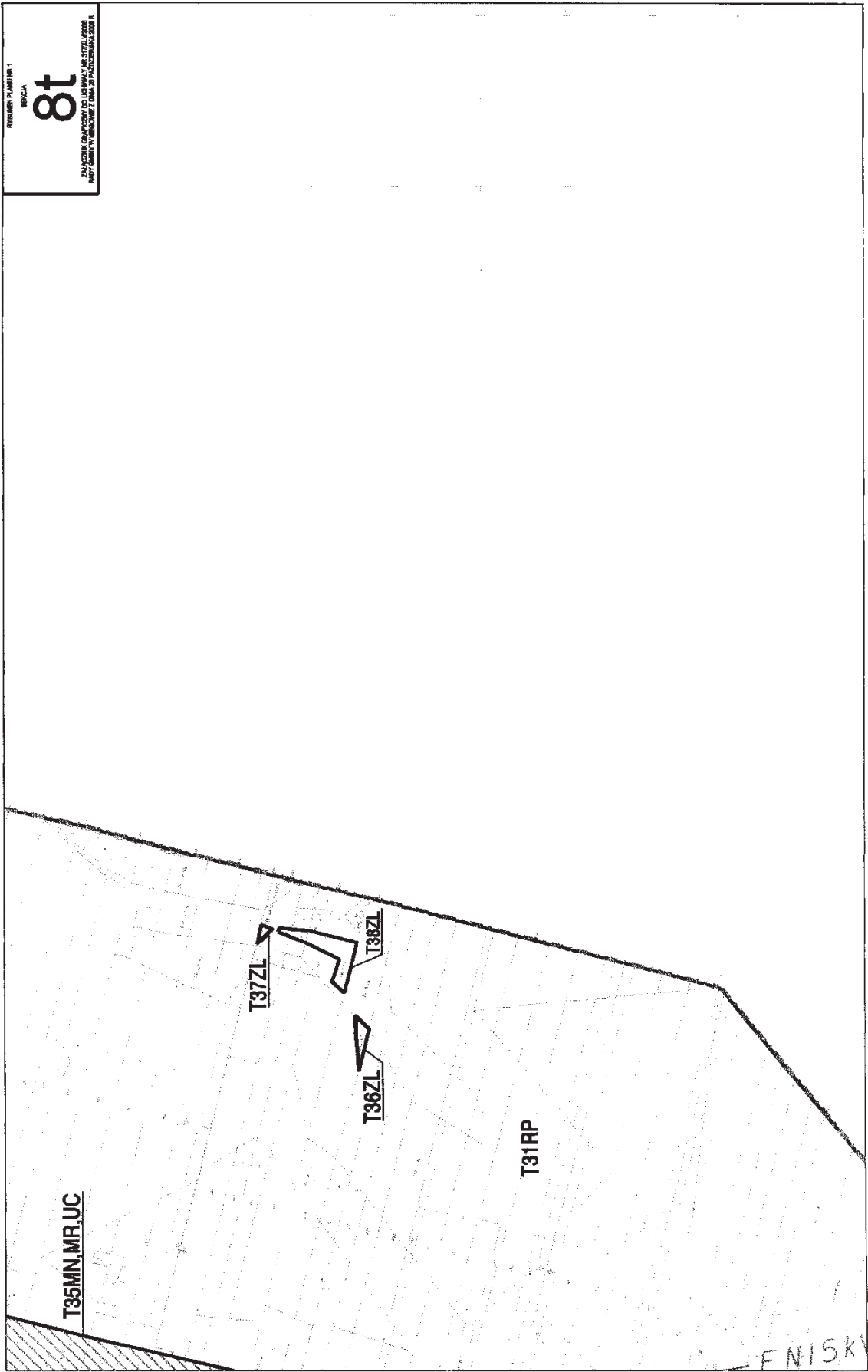


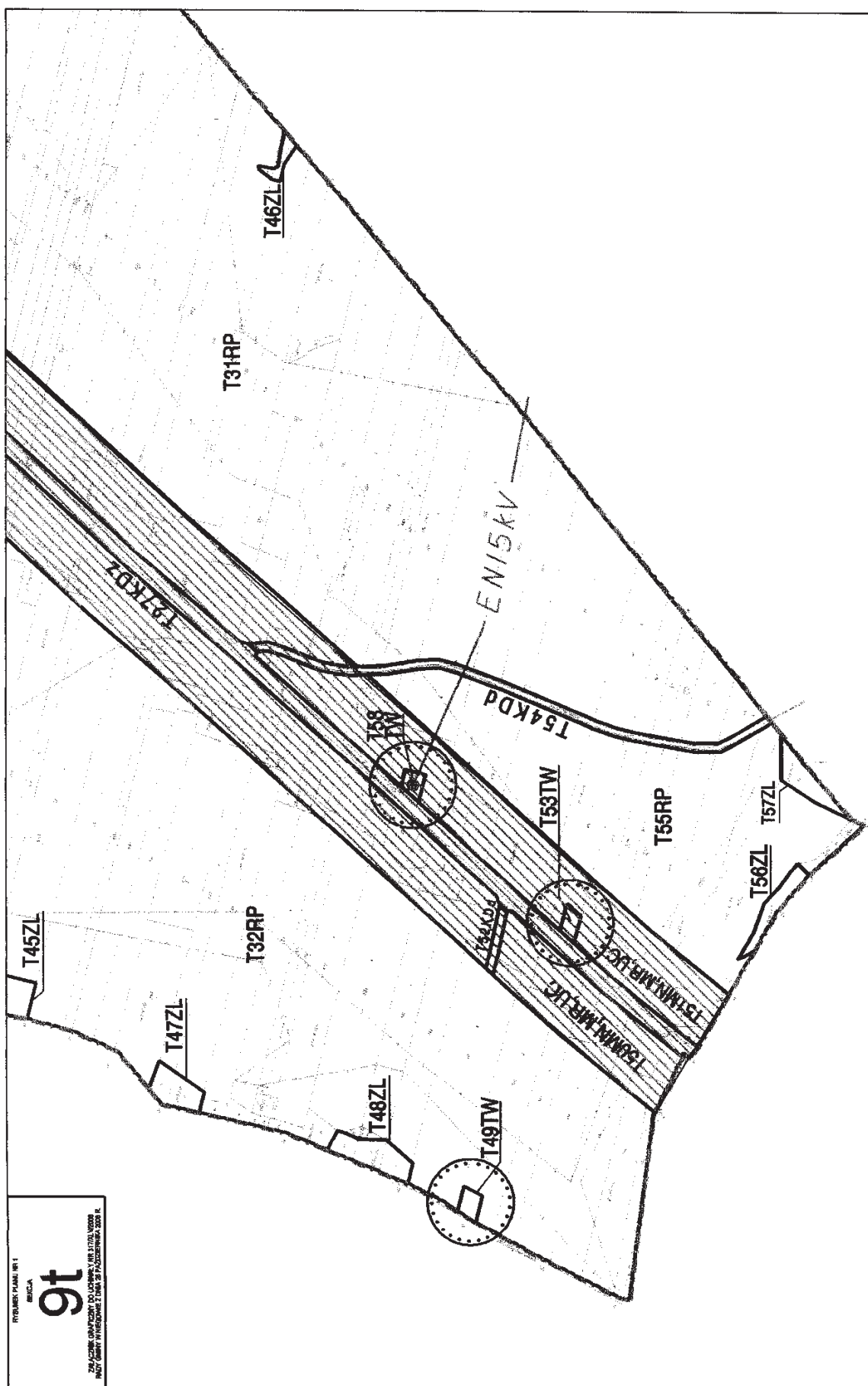




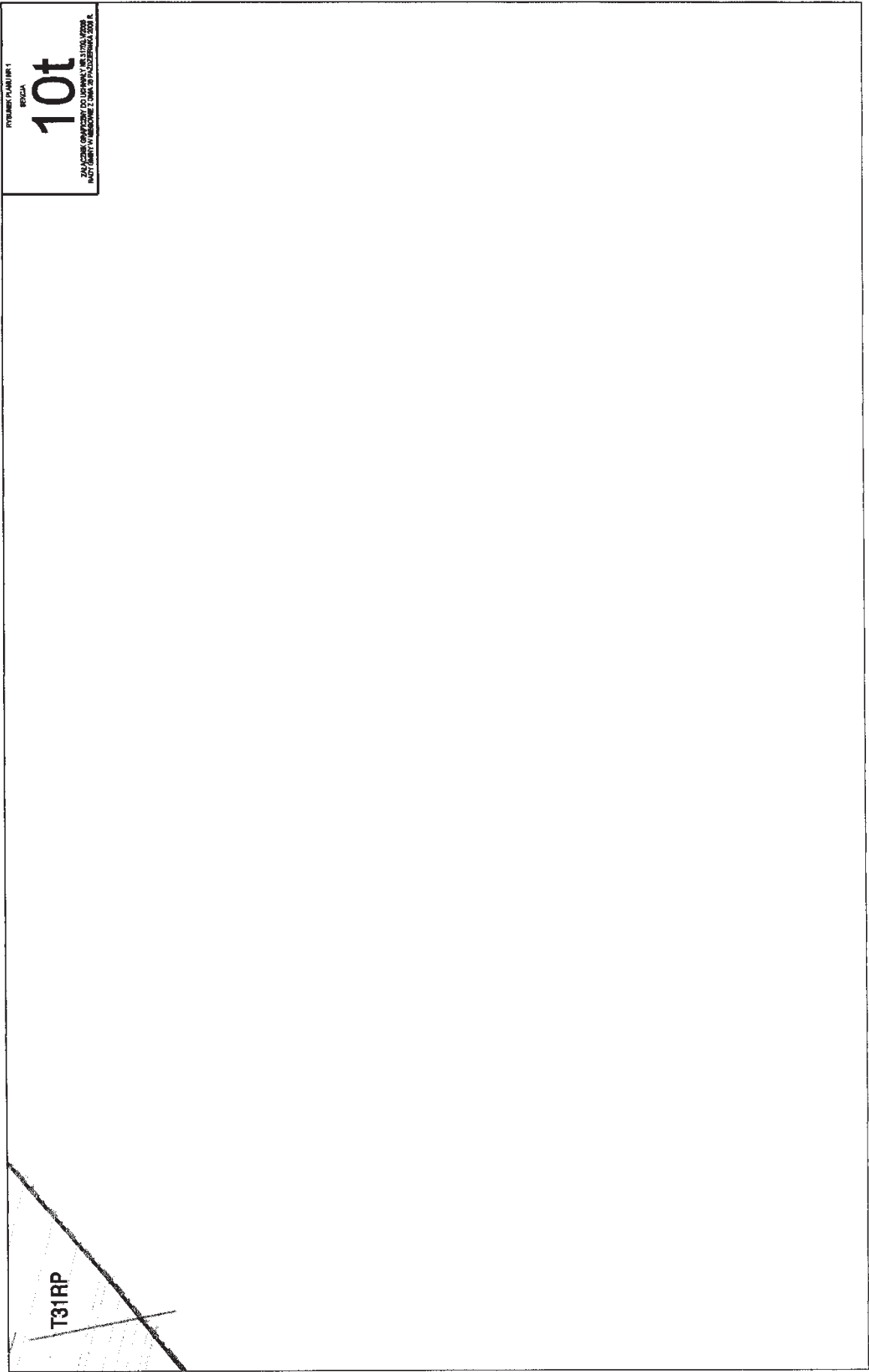








RYTUER PIANI NR 1  
RUCIA  
**9t**  
ZASADNIK GRAFICZNY DO LUKSUSOWYCH STYLÓW  
WARTOŚĆ WYKONANIA Z DANA 2805 2008 R.



**Uwaga P.T. Prenumeratory  
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego**

Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach  
informuje, że przyjmowane są zgłoszenia na prenumeratę  
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego.

Zgłoszenia proszę kierować na adres:  
Zakład Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego  
Katowice, ul. Jagiellońska 25.

Wszelkich informacji o prenumeracie udziela Zespół ds. Poligrafii Zakładu Obsługi  
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, ul. Jagiellońska 25  
pok. 20, tel. 20-77-720 w godzinach od 8<sup>00</sup> - 15<sup>00</sup>

Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w Zespole ds. Poligrafii  
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego pok. 20, Katowice, ul. Jagiellońska 25.

**Informacje  
o Dziennikach Urzędowych  
Województwa Śląskiego  
znajdują się na stronie Internetowej  
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego  
w Katowicach**

**[www.katowice.uw.gov.pl](http://www.katowice.uw.gov.pl)**

---

**Wydawca:** Wojewoda Śląski

**Redakcja:** Wydział Nadzoru Prawnego i Właścicielskiego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego  
Katowice, ul. Jagiellońska 25, tel. 207-74-99, 207-74-95

---

Tłoczono z polecenia Wojewody Śląskiego z dnia 19 lutego 2007 r. w Poligrafii Zakładu Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach  
w nakładzie 110 egz.

---

ISSN 1643-2800

Cena 79,00 zł (w tym 7% VAT)