

**UCHWAŁA NR XXXV/214/09  
RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA  
z dnia 29 września 2009r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1 i ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Dąbrowa Zielona po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona  
uchwała

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DĄBROWA ZIELONA dla miejscowości DĄBEK**

**ROZDZIAŁ 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbek, zwany dalej "planem", obejmuje obszar w granicach administracyjnych sołectwa Dąbek
2. Granice obszaru objętego niniejszym planem oznaczono na rysunku planu będącym integralną częścią uchwały.

**§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów dla kształtowania ładu urbanistyczno-architektonicznego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, uzyskania sprawnej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.
2. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie:
  - 1) przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru zagrożenia powodzią w sposób zapewniający minimalizowanie jej skutków i zwiększenia bezpieczeństwa ludzi i mienia
  - 2) kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska przy założeniu zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem unikalnych walorów przyrodniczo-kulturowych gminy oraz położenia w zasięgu korytarza ekologicznego doliny rzeki Wiercicy,
3. Umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

**§ 3.**

Integralną częścią planu są:

1. rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i obowiązujący w zakresie określonym w tej uchwale,
2. załącznik nr 2 - stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona",
3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych
4. załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,

**§ 4.**

1. Przedmiotem ustaleń tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały jest określenie:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów podlegających ochronie,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) zasad obsługi w zakresie komunikacji.
  - 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
  - 8) przeznaczenia oraz szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
  - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
2. Ustalenia planu ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem, nie obejmują określenia:
  - 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
  - 2) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy, rehabilitacja zabudowy w złym stanie technicznym, będzie prowadzona indywidualnie poprzez remonty i wymianę kubatury zamortyzowanych budynków.

#### § 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

##### **obiekty i obszary objęte ochroną prawną:**

**UZS** - udokumentowane złoża surowców mineralnych

**ZZ** - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią

##### **granice obszarów kulturowych:**

**K<sub>E</sub>** - obiekty ujęte w ewidencji zabytków

**KA** - stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej

**KOW** - rejony występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych

##### **granice obszarów przyrodniczych:**

**GZWP** - obszary występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych

**ZN** - korytarz ekologiczny doliny rzeki Wiercicy stanowiący o powiązaniach przyrodniczych z terenami otaczającymi

##### **symbole identyfikacyjne terenów:**

**RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

**MN,L** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej

**MN,L/Z** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodzią

**U,MN/Z** - teren zabudowy usługowej i uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodzią

**UT,U** - teren usług turystyczno-wypoczynkowych

**US,UT,WS** - tereny niekubaturowych urządzeń służących rekreacji wodnej

**WS,UT** - obszar w zasięgu projektowanego zbiornika małej retencji

**UO,US** - tereny usług oświaty sportu i rekreacji

**1R/UTL** - tereny rezerwowe dla potrzeb zabudowy rekreacyjnej

**ZL** - lasy

**ZL<sub>z</sub>** - dolesienia

**1R** - tereny rolnicze

**WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

##### *tereny infrastruktury technicznej:*

**WZ** - tereny urządzeń gospodarki wodnej

##### *tereny dróg publicznych:*

**KD- Z** - drogi powiatowe zbiorcze

**KD- L** - drogi gminne lokalne

##### *tereny dróg pozostałych:*

**KDW** - drogi wewnętrzne

- 3) oznaczenia wyrażające lokalne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: w tym nieprzekraczalne linie regulacyjne zabudowy.

#### § 6.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *Planie* – należy przez to rozumieć przepisy planu, o którym mowa w § 1.
2. *Przepisach szczególnych* – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. *Terenie* – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami identyfikacyjnymi.
4. *Przeznaczeniu podstawowym terenu* – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję, która winna dominować na terenie wyznaczonym liniami

- rozgraniczającymi i któremu są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu, określone jako dopuszczalne;
5. *Przeznaczeniu dopuszczalnym terenu* – należy przez to rozumieć przeznaczenie określające funkcję, która wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć lub możliwy na warunkach ustalonych w planie, alternatywny rodzaj jego użytkowania;
  6. *Usługach nieprodukcyjnych nazywanej dalej „usługami”* – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej (usługi konsumpcyjne) oraz ogólnospołecznej (usługi ogólnospołeczne), nie związaną z procesami wytwórczymi;
  7. *Infrastrukturze technicznej* – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji.
  8. *Nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy elewacji budynków takich jak: tarasy, balkony, okapy, ryzality, lizeny, loggie i wykusze oraz elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia).
  9. *Wysokości budynku* – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych.
  10. *Wskaźniku intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu.
  11. *Powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną roślinność i życie zwierząt.
  12. *Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi.
  13. *Zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej* - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą i produkcyjną, w tym obejmującą działalność: usługową, rzemieślniczą i rolniczą, małe zakłady produkcyjne.
  14. *Zabudowie mieszkaniowej zagrodowej* – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarce i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych.
  15. *Przestrzeni publicznej* – należy rozumieć przez to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne tj. tereny dróg publicznych, budynki użyteczności publicznej.
  16. *Działce budowlanej* – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartą w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  17. *Urządzeniach technicznych* – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne oraz zlokalizowane nad ziemią, na ziemi lub pod ziemią urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem wież i masztów telefonii komórkowej.
  18. *Strefach technicznych* – należy przez to rozumieć tereny przylegające do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępności w celach bieżącej konserwacji, których parametry określają przepisy szczególne.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

#### § 7.

1. Forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego w celu:
  - 1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniającego ich położenie oraz ekspozycję widokową,
  - 2) wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu,
  - 3) wysokości budynku do linii okapu wraz z układem połączeń dachowych, w tym kącie ich nachylenia oraz proporcje elewacji winny nawiązywać do wartościowych przykładów

- otaczającej zabudowy, przy uwzględnieniu pozytywnych relacji wynikających ze wzajemnych odległości, usytuowania na działce i kompozycji przestrzennej,
2. rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, z dopuszczeniem zabudowy w granicy bądź w odległościach mniejszych niż określone w przepisach szczególnych, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli sąsiedniej nieruchomości,
  3. dla obiektów realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych obowiązuje nakaz realizacji inwestycji zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
  4. wprowadza się nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
  5. wprowadza się zasadę lokalizowania budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki, budynków pozostałych w tym związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w głębi działki,
  6. wykorzystanie części działki w zabudowie mieszkaniowej na cele przeznaczenia dopuszczalnego innego niż usługi podstawowe wymaga spełnienia następujących warunków:
    - 1) teren powinien być odseparowany wizualnie ogrodzeniem i zielenią od nieruchomości sąsiednich, przy uwzględnieniu strefy cienia oraz jej wpływu na otoczenie,
    - 2) dobowe natężenie ruchu samochodowego, związanego z obsługą prowadzonej działalności powinno być zbliżone jak dla zabudowy mieszkaniowej,
    - 3) zakazuje się wykorzystania części działki dla potrzeb składowania surowców, paliw lub odpadów innych niż komunalne,
  7. Ustala się następujące zasady lokalizacji zabudowy rekreacyjnej w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej oznaczonej symbolem MN,L:
    - 1) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji rekreacyjnej w wykształconą zabudowę mieszkaniową w ramach zagospodarowania istniejących, nie użytkowanych zagród i działek budowlanych,
  8. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  9. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu – winna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości na której jest prowadzona.
  10. Dla noworealizowanych i modernizowanych ogrodzeń we frontowej części działki ustala się:
    - 1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontowej części działki,
    - 2) realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
  11. Dla budynków mieszkalnych - planowanych i podlegających przebudowie ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
    - 1) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
    - 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 10m w kalenicy,
    - 3) wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne z dopuszczeniem lokalizacji poddasza użytkowego, poziom parteru max. 1.20m nad poziomem terenu,
    - 4) dla budynków parterowych z poddaszem użytkowym - maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu - 4.5m
    - 5) preferowana geometria dachów:
      - a) dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
      - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich bądź kopertowych wyłącznie w przypadkach uzasadnionych koniecznością wkomponowania się w zespół zabudowy istniejącej,
      - c) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenicy wartościowej, przeważającej zabudowy otaczającej,
      - d) kąt nachylenia w granicach 30°- 45°,
      - e) pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
    - 6) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
    - 7) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,

12. Dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną, o max. wysokości do poziomu okapu od poziomu terenu – 4,0m, z dachami stromymi o nachyleniu 15° - 35°,
13. Dla budynków o funkcji turystycznej - ustala się jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
  - 1) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - 2) wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne z dopuszczeniem lokalizacji poddasza użytkowego,
  - 3) maksymalna wysokość 10m w kalenicy,
  - 4) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu - 4.0m
  - 5) preferowana geometria dachów:
    - a) zakazuje się stosowania dachów płaskich,
    - b) dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
    - c) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic wartościowej, przeważającej zabudowy otaczającej,
    - d) kąt nachylenia w granicach 30°- 45°,
  - 6) pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - 7) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - 8) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
14. Dla budynków pozostałych ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
  - 1) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - 2) wysokość zabudowy do 3-ch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
  - 3) maksymalna wysokość budynków 10m w kalenicy,
  - 4) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu - 6.0m
  - 5) preferowana geometria dachów:
    - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,
    - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
    - c) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic wartościowej, przeważającej zabudowy otaczającej,
    - d) kąt nachylenia w granicach do 45°,
    - e) pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - 6) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - 7) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
20. Dla obiektów urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. przekładników telekomunikacyjnych, słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych - gabaryty zabudowy zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych

**ROZDZIAŁ III**  
**USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**  
**KULTUROWEGO**

**§ 8.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. zachowanie form ochrony przyrody ustanowionych zgodnie z ustawą o ochronie przyrody,
2. zachowanie bioróżnorodności oraz utrzymanie zdolności ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrodniczych, poprzez wzbogacanie potencjału ekologicznego istniejących systemów przyrodniczych,
3. dążenie do ustanowienia strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód podziemnych Dąbek,
4. stosowanie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności poprzez:
  - 1) wykorzystanie mas ziemnych przemieszczonych w trakcie budowy do celów niwelacji terenu lub jego ukształtowania,
  - 2) rozplantowanie urodzajnej warstwy gleby zdjętej w trakcie prowadzenia robót budowlanych, w miejscach z których została usunięta oraz w obrębie nowoukształtowanych terenów

- zielonych,
- 3) nakaz minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi i jej ochrony przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych.
  5. obowiązuje nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni łąkowej, śródpolnej i przydrożnej,
  6. wymagane jest zachowanie minimalnej odległości 5,0m projektowanej zabudowy od górnej krawędzi rowów melioracyjnych; dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 1,5m pod warunkiem uzyskania uzgodnienia jednostki odpowiedzialnej za utrzymanie rowu.
  7. na terenie objętym planem wprowadza się ochronę wód płynących i podziemnych oraz gruntu poprzez:
    - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
    - 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych,
    - 3) wymóg przeprowadzenia działań związanych z uporządkowaniem gospodarki wodno-ściekowej,
    - 4) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym,
    - 5) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków i wylewania gnojowicy,
    - 6) wymóg postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie z dnia 26 lipca 2000r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. z 2000 r. Nr 89 poz. 991) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 877);
  8. zakaz składowania lub gromadzenia: ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić środowisko, w tym szczególnie wody lub mogących pogorszyć walory estetyczne środowiska;
  9. uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
  10. równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

#### § 9.

W granicach występowania **UZS** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- udokumentowane złoża surowców mineralnych
<i>Wyklucza się</i>	- realizację wszelkich obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze otwarcie i użytkowanie złoża

#### § 10.

W granicach występowania bezpośredniego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu symbolem **ZZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren 1% przepływu wód wezbranych, - budowa, rozbudowa zbiorników retencyjnych, suchych zbiorników przeciwpowodziowych, - budowa oraz utrzymanie wałów przeciwpowodziowych,
<i>Wyklucza się</i>	- realizacji zabudowy kubaturowej poza terenami określonymi na rysunku planu – <i>zainwestowanymi i o przesądzonej funkcji w poprzednich planach zagospodarowania przestrzennego</i> , - wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych mogących utrudnić ochronę przed powodzią, - sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymywaniem wód, - grodzenia terenów otwartych, - uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału, - wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- podporządkowanie wszelkich działań przepisom ustawy Prawo wodne - wykonanie wszelkich robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę

	przed powodzią, wymaga uzyskania stosownej decyzji dyrektora RZGW
--	---

**§ 11.**

W granicach występowania **GZWP** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- Główny Zbiornik Wód Podziemnych w utworach kredy górnej (GZWP 408 Niecka Miechowska), wskazujący do wysokiej ochrony wód (OWO)
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczególnych

**§ 12.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- korytarz ekologiczny doliny rzeki Wiercicy stanowiący o powiązaniach przyrodniczych z terenami otaczającymi
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- realizacja ciągów pieszych, ścieżek zdrowia, obiektów małej architektury nie trwale związanych z gruntem a służących ogólnodostępnej rekreacji i sportu beznoclegowego, - realizacja tras rowerowych, - tworzenie małej retencji i budowli wodnych - budowa oraz utrzymanie wałów przeciwpowodziowych - realizacja sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku innej możliwości, pod warunkiem zachowania kryteriów ekologicznych oraz wykazania ekonomicznej opłacalności planowanej trasy lub lokalizacji, zgodnie z przepisami szczególnymi
<i>Wyklucza się</i>	- realizację nowych obiektów kubaturowych, - likwidacji zadrzewień tworzących zwarte grupy, - wtórny podział terenu, - grodzenie terenów otwartych, - rozkopywanie i niszczenie wałów przeciwpowodziowych i ich innego niż określonego w prawie wodnym użytkowanie.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- utrzymanie istniejącej zieleni łąkowej, - zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, - utrzymanie naturalnego przebiegu doliny Kanału Lodowego - utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i wymiany kubatury, na warunkach określonych w rozdziale II

ROZDZIAŁ IV

**USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW  
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§ 13.**

1. Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu symbolem **K<sub>E</sub>**:
  - 1) kapliczka z ok.1910r.,
  - 2) pozostałości zagrody młynarskiej z 1909r. przebudowanej 1938r.,
2. Wprowadza się wymóg uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w odniesieniu do obiektów wymienionych w ust 1,
3. W przypadku konieczności rozbiórki obiektów określonych w ust. 1 należy sporządzić inwentaryzację zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 14.**

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

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	- działania niszczące, takie jak głęboka orka, wybieranie ziemi i prace niwelacyjne - prowadzenie działalności naruszającej strukturę gruntu do czasu przeprowadzenia kompleksowych badań archeologicznych, - lokalizację nowych obiektów kubaturowych i zmiany zagospodarowania poza terenami zainwestowanymi i wskazanymi w planie,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- prowadzenie wszelkich prac naruszających strukturę gruntu w uzgodnieniu i pod ścisłym nadzorem archeologicznym,

	- wymóg wyprzedzającego zgłaszania zamierzonych prac ziemnych organowi właściwemu w sprawach ochrony zabytków,
--	--

**§ 15.**

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

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację nowych obiektów kubaturowych i zmiany zagospodarowania poza terenami zainwestowanymi i wskazanymi w planie,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- prowadzenie prac ziemnych oraz zmiana sposobu zagospodarowania związana z prowadzeniem prac ziemnych po uzyskaniu stosownej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych, - w przypadku uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagającej zapewnienia nadzoru archeologicznego, nakłada się na inwestora obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie tych prac, - w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem archeologicznym obowiązuje nakaz zabezpieczenia przedmiotu i oznakowania miejsca jego znalezienia oraz niezwłoczne powiadomienie o znalezieniu tego przedmiotu wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe wójta gminy,

**ROZDZIAŁ V**

**TERENY PRZEZNACZONE DO REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH**

**§ 16.**

1. Do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się:
  - 1) tereny usług oświaty i sportu UO,US
  - 2) tereny dróg publicznych:
    - teren dróg powiatowych klasy Z,
    - tereny dróg gminnych klasy L,
2. W granicach terenów publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów okresowo użytkowanych w trakcie prowadzenia prac budowlanych).
3. W granicach pasów drogowych dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz obiektów kubaturowych (w tym tymczasowych obiektów handlowo-usługowych) za wyjątkiem wiat przystanków komunikacji zbiorowej i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**ROZDZIAŁ VI**

**ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

**§ 17.**

1. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tworzą:
  - 1) drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KD - Z**
  - 2) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD- L**,
2. Podstawowy układ komunikacyjny uzupełnia systemem dróg wewnętrznych **KDW**.

**§ 18.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD- Z** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren dróg publicznych - istniejących dróg powiatowych - zbiorczych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - ciągi piesze i rowerowe - pasy zieleni izolacyjnej
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację reklam, obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego;
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- utrzymuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających z założeniem docelowej modernizacji do 20.0 m w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, - nieprzekraczalna linia zabudowy dla noworealizowanych obiektów



	<p>16.0m od osi drogi na terenie zabudowy, - nieprzekraczalna linia zabudowy dla noworealizowanych obiektów 23.5m od osi drogi poza terenem zabudowanym, - stała linia ogrodzeń trwałych 10.0m od osi drogi, - modernizacja i rozbudowa dróg do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych,</p>
--	--

**§ 19.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD- L** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren dróg publicznych - istniejących dróg gminnych - lokalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - ciągi piesze i rowerowe - lokalizacja miejsc parkingowych - pasy zieleni izolacyjnej
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację reklam, obiektów kubaturowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności z założeniem modernizacji do 12 m w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, - nieprzekraczalna linia zabudowy dla noworealizowanych obiektów 12.0m od osi drogi na terenie zabudowy, - nieprzekraczalna linia zabudowy dla noworealizowanych obiektów 18.5m od osi drogi poza terenem zabudowanym, - stała linia ogrodzeń stałych 6.0m od osi drogi, - modernizacja i rozbudowa dróg do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych,

**§ 20.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - ciągi piesze i rowerowe
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację obiektów kubaturowych;
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych dróg min. 8.0m - dla dróg istniejących spełniających wymogi przepisów przeciwpożarowych utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, - nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 4.0m od linii rozgraniczającej drogi, - nakaz remontu i przebudowy dróg nie spełniających przepisów przeciwpożarowych do parametrów określonych w przepisach szczególnych, - modernizacja i rozbudowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,

**§ 21.**

1. Parametry techniczne nowych dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
2. W obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się szerokości w liniach rozgraniczających mniejsze niż przewidują przepisy szczególne, pod warunkiem, że uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach szczególnych w uzgodnieniu z Zarządcą drogi,
3. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów; szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach szczególnych,

4. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,

**§ 22.**

Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej).

**§ 23.**

Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać pełne zapotrzebowanie w ilości:

1. pokrycie w 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach nieruchomości na której planowana jest inwestycja
2. 1m.p./1 mieszkanie
3. 2m.p./1 działkę budowlaną
4. 4m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,  
25m.p./100 zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę

ROZDZIAŁ VII

**ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 24.**

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

1. Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem, na warunkach określonych przez dysponentów sieci z właścicielami, władającymi lub zarządcami terenu – zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi. Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg, na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorem dróg, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Prowadzenie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie na warunkach określonych przez użytkownika sieci.
3. W przypadku konieczności zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się korektę bądź zmianę przebiegu sieci, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez użytkownika sieci.
4. Zaopatrzenie w wodę z projektowanych sieci wodociągowych na warunkach określonych przez użytkownika sieci po sprecyzowaniu przez inwestora programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media. W bilansach zapotrzebowania na wodę oraz realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej.
5. W sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, pod warunkiem spełnienia wymagań odrębnych zawartych w przepisach prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym między innymi: gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania.
7. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych:
  - 1) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do lokalnej kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
  - 3) do czasu realizacji lokalnej kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków potwierdzonych atestem szczelności i obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika, z obowiązkowym wywozem ścieków do oczyszczalni,
  - 4) po zrealizowaniu lokalnej kanalizacji sanitarnej wymagana likwidacja szamb i obowiązek budowy przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 5) odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren przy zastosowaniu rozwiązań zapewniających czystość wód odbiorników,
  - 6) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych i z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez gestora sieci po sprecyzowaniu przez inwestora szczegółowego programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji - w obrębie przedmiotowego terenu - nastąpi w rozwiązaniach technicznych,
  - 2) adaptuje się napowietrzną linię elektroenergetyczną WN 110 kV wraz ze strefami technicznymi - zgodnie z przepisami szczególnymi, z dopuszczeniem ich remontów i modernizacji.
9. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci.
10. Postępowanie z odpadami – zgodnie z przepisami Ustawy o odpadach:
- 1) ustala się obowiązek urządzenia na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
  - 2) usuwanie odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
  - 3) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywanie jednostkom prowadzącym ich utylizację; wprowadza się zakaz utylizacji tych odpadów w granicach terenu objętego niniejszym planem.
11. Wprowadza się obowiązek zachowania normatywnych odległości projektowanego zainwestowania od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowaniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

#### § 25.

Dla terenu urządzeń gospodarki wodnej określonych na rysunku planu symbolem **WZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren istniejącego ujęcia wód podziemnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową, - nieuzasadnioną likwidację ujęcia,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- remonty i modernizacja zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i normach branżowych, - eksploatacja i zabezpieczenia dostosowane do wymogów bezpośredniej strefy ochrony ujęcia wody pitnej zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych

#### ROZDZIAŁ VIII

### PRZEZNACZENIE ORAZ WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

#### § 26.

Dla terenów określonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja budynków gospodarczych, obiektów magazynowo-składowych i garaży dla obsługi funkcji podstawowej, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego - lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - współczynnik intensywności zabudowy – max 0,3 - powierzchnia zieleni biologicznie czynnej: min. 60% ogólnej powierzchni działki, - forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały - dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej

w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska

**§ 27.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN,L** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowa rekreacyjna
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja budynków gospodarczych oraz garaży dla obsługi funkcji podstawowej - usługi podstawowe, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego, - lokalizację nowych inwestycji związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej kwalifikowanej do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - współczynnik intensywności zabudowy – max 0,4 - powierzchnia zieleni biologicznie czynnej: min. 30% ogólnej powierzchni działki, - forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska

**§ 28.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN,L/Z** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa rekreacyjna w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodzią – zainwestowane i o przesądzonej funkcji w poprzednich planach zagospodarowania przestrzennego,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja budynków gospodarczych oraz garaży dla obsługi funkcji podstawowej - usługi podstawowe, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego - lokalizację nowych inwestycji związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej kwalifikowanej do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska - realizacji ogrodzeń pełnych utrudniających przepływ wód wezbranych - realizacja zieleni wysokiej o zwartym pokroju utrudniającej przepływ wód wezbranych - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- realizacja obiektów kubaturowych bez podpiwniczenia, z zapewnieniem poziomu najniższej kondygnacji użytkowej na poziomie rzędnej nie mniejszej niż rzędna drogi, - utrzymanie istniejącej zieleni łąkowej, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - współczynnik intensywności zabudowy – max 0,4 - powierzchnia zieleni biologicznie czynnej: min. 30% ogólnej powierzchni działki, - forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków

	<p>oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska</li> </ul>
--	--

**§ 29.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **U,MN/Z** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa usługowa, uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodzią – tereny zainwestowane i o przesądzonej funkcji w poprzednich planach zagospodarowania przestrzennego,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, gastronomia,</li> <li>- lokalizacja budynków gospodarczych oraz garaży dla obsługi funkcji podstawowej</li> <li>- obsługa funkcji turystycznej</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- zieleń urządzona,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,</li> <li>- magazynowania złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>- realizacji ogrodzeń pełnych utrudniających przepływ wód wezbranych</li> <li>- realizacja zieleni wysokiej o zwartym pokroju utrudniającej przepływ wód wezbranych</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja obiektów kubaturowych bez podpiwniczenia, z zapewnieniem poziomu najniższej kondygnacji użytkowej na poziomie rzędnej nie mniejszej niż rzędna drogi,</li> <li>- utrzymanie istniejącej zieleni łąkowej,</li> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg</li> <li>- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>- współczynnik intensywności zabudowy – max 0,5</li> <li>- powierzchnia zieleni biologicznie czynnej: min. 30% ogólnej powierzchni działki,</li> <li>- forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> <li>- dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska</li> </ul>

**§ 30.**

Dla terenów usług i turystyki określonego na rysunku planu symbolem **U,UT** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny usług turystyczno-wypoczynkowych</li> <li>- tereny usługowe,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń urządzona,</li> <li>- obiekty małej architektury,</li> <li>- obiekty zamieszkania zbiorowego,</li> <li>- wewnętrzna obsługa komunikacyjna,</li> <li>- lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej,</li> <li>- obiekty o funkcji mieszkaniowej w przypadkach uzasadnionych potrzebą budowy mieszkania dla właściciela,</li> <li>- zieleń urządzona,</li> <li>- parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację wszelkich obiektów produkcyjnych,</li> <li>- lokalizację obiektów handlowych,</li> <li>- budowę i użytkowanie obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4,</li> <li>- wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,</li> <li>- forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały.</li> </ul>
--	--

**§ 31.**

Dla terenów niekubaturowych urządzeń służących rekreacji wodnej, określonych na rysunku planu symbolem **US,UT,WS** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny niekubaturowych urządzeń służących rekreacji wodnej: kąpielisko, tereny do plażowania - obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej,</li> <li>- tereny sportu,</li> <li>- place zabaw</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń urządzona,</li> <li>- obiekty małej architektury, pod warunkiem że są związane z funkcją podstawową,</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację obiektów kubaturowych</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi dojazdowej,</li> <li>- dopuszczalna powierzchnia utwardzenia terenu 30%,</li> <li>- usuwanie drzew ograniczone do ilości niezbędnej dla lokalizacji planowanej funkcji.</li> </ul>

**§ 32.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **WS,UT** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszar w zasięgu projektowanego zbiornika małej retencji o charakterze rekreacyjnym</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- do czasu realizacji zbiornika utrzymuje się istniejące użytkowanie terenu,</li> <li>- realizacja zbiornika wymaga sporządzenia zmiany planu w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> </ul>

**§ 33.**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **UO,US** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny usług oświaty,</li> <li>- tereny usług sportu i rekreacji</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń urządzona,</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację obiektów mieszkalnych</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4,</li> <li>- wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%,</li> <li>- forma projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> <li>- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych,</li> <li>- wysokość linii okapu od poziomu terenu – max. 9,0m z wyjątkiem obiektów sportowych.</li> </ul>

**§ 34.**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **1R/UTL** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny rezerwowe dla potrzeb zabudowy rekreacyjnej</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymuje się istniejące użytkowanie terenu</li> </ul>

**§ 35.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lasy</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dojazdy nie wydzielone,</li> <li>- urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej,</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>

<i>Wyklucza się</i>	- lokalizacja i użytkowanie wszelkich obiektów kubaturowych, - nieuzasadnionej likwidacji drzewostanu,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- kształtowanie struktur gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, - pielęgnacja i utrzymanie drzewostanu, - zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzania lasu, oraz ustalenia przepisów szczególnych

**§ 36.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZL<sub>z</sub>** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- grunty rolne wskazane do zalesienia
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
<i>Wyklucza się</i>	- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzania lasu, oraz zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, - realizacja zalesień przy stosowaniu gatunków rodzimego pochodzenia z uwzględnieniem istniejących warunków siedliskowych,

**§ 37.**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- tereny rolnicze – pola uprawne, łąki i pastwiska, wody powierzchniowe
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- budynki i urządzenia służące bezpośrednio produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, - zabudowa siedliskowa w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa związanego z tą zabudową przekracza aktualną średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego na terenie gminy, - rozbudowa, budowa i wymiana kubatury zabudowy zagrodowej w ramach istniejących działek siedliskowych, - lokalizacja stacji telefonii komórkowej, za wyjątkiem stref ochrony konserwatorskiej, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych oraz uzyskania zgodny na lokalizację stacji właścicieli sąsiednich nieruchomości, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - lokalizacja dróg dojazdowych i wewnętrznych – dojazdów do pól i istniejących siedlisk, - prowadzenie ciągów spacerowych i tras rowerowych z wykorzystaniem dojazdów do pól, - zieleń i ogrody przydomowe, - zalesienia na glebach klasy V i VI pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych - lokalizację stawów hodowlanych i rekreacyjnych, - urządzenie zbiorników wodnych na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej
<i>Wyklucza się</i>	- nieuzasadnioną likwidację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, - biwakowania oraz realizacji budownictwa rekreacyjnego, - lokalizacji zabudowy, zalesień i zadrzewień w odległości mniejszej niż 5.0m od zewnętrznej krawędzi rowów melioracyjnych i innych cieków - zabudowę obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,2 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 60% - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały, - forma i gabaryty budynków zgodnie z rozdziałem III niniejszej uchwały, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,

**§ 38.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- nakazuje się zachowanie koryta rzeki i brzegów zbiorników w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym, - podjęcie wszelkich działań zmierzających do poprawy stanu czystości wód rzeki Wiercicy, szczególnie w zakresie zanieczyszczeń bakteriologicznych.

**ROZDZIAŁ IX**  
**SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

**§ 39.**

1. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
  - a) podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu,
  - b) przebieg projektowanych granic działek budowlanych winien nawiązywać do układu istniejących granic działek ewidencyjnych.
  - c) wydzielenie działki w drugiej linii zabudowy wymaga wydzielenia dróg wewnętrznych lub ustanowienie odpowiednich służebności dla prowadzenia dojazdu i uzbrojenia o szerokościach minimum 4,0 m dla pojedynczej działki budowlanej i 5,0 m dla większej ilości działek budowlanych,
  - d) kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu przy zachowaniu przepisów szczególnych i ustaleń planu,
  - e) w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

**§ 40.**

1. Minimalne wielkości działek dla nowej, lub wydzielonych istniejących zabudowanych działek:
  - 1) dla zabudowy bliźniaczej 14,0m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 10,0m
  - 2) dla zabudowy wolnostojącej 18,0m w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 15,0m
2. Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy jednorodzinnej:
  - 1) dla zabudowy bliźniaczej 400m,
  - 2) dla zabudowy wolnostojącej 900m,
  - 3) dla zabudowy zagrodowej i rekreacyjnej 1500m,
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż ustalona w ust.1 wyłącznie na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic.

**ROZDZIAŁ X**  
**TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU.**

**§ 41.**

Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą one być wykorzystywane wyłącznie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego sposobu zabudowy, zagospodarowania i wykorzystywania terenów znajdujących się w granicach planu.

**§ 42.**

W przypadku istniejącej zabudowy, w tym położonej poza terenami dopuszczonymi do zabudowy lub ustalonymi w niniejszym planie liniami zabudowy, dopuszcza się wyłącznie remonty, przebudowę lub odbudowę tych obiektów, w rozumieniu definicji zawartych w przepisach Prawa budowlanego, z ograniczeniem możliwości zmiany funkcji wyłącznie do funkcji terenu określonej w ustaleniach planu.

**§ 43.**

W przypadku prowadzenia robót budowlanych, w tym budowy obiektów budowlanych, w granicach terenów o przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania odmiennych niż warunki zawarte w odpowiednich dokumentach wymaganych przepisami Prawa budowlanego stanowiących podstawę prowadzenia tych robót, dopuszcza się ich kontynuowanie wyłącznie na dotychczasowych warunkach, a ewentualna zmiana tych warunków może być udzielona, jeżeli jest zgodna z ustaleniami niniejszego



planu.

#### ROZDZIAŁ XI

### **OKREŚLENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU JEDNORAZOWEJ OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANEJ Z UCHWALENIEM PLANU.**

#### **§ 44.**

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36. ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty przez Wójta Gminy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego w wysokości:

RM, MN,L, MN,L/Z, U,MN/Z, UT,U, US,UT,WS, WS,UT - 5 %

#### ROZDZIAŁ XII

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 45.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

#### **§ 46.**

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