

**Uchwała Nr 311/XLV/2006
Rady Gminy Niegowa**

z dnia 26 października 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Postaszowice, Niegówka i Brzeziny.

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 Postaszowice, Niegówka i Brzeziny.

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, szczególne 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 *Postaszowice, Niegówka i Brzeziny*, nastąpiło na skutek podjęcia *Uchwały Rady Gminy Niegowa Nr 66/IX/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa* w części dotyczącej miejscowości **Postaszowice, Niegówka i Brzeziny**, 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) 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 (**G**) Postaszowice, (**H**) Niegówka, (**I**) Brzeziny,
 - b) numery wydzieli,
 - 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, 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 Postaszowice, Niegówka i Brzeziny*, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Postaszowice, Niegówka i Brzeziny*, 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 Postaszowice, Niegówka i Brzeziny*, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do *Uchwały*, będący integralną częścią ustaleń *Planu*,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć tereny miejscowości Postaszowice, Niegówka i Brzeziny 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 dowiązanie 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 10m² 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) **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 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 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, zieleni 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 zakłcające 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 40 m²,

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5 m do okapu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5 m 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 1,2 m 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 1,80 m, 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) 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 zakłcające 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 4,5 m do okapu,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5 m 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 1,2 m 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 skałą,
 - 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 1,80 m, 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 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 4,5 m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5 m 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. 22,
 - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane do elewacji skały,
 - 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, 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.

§ 8

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych – UC**, w tym **tereny usług handlu – UCh, tereny usług gastronomii – UCg, tereny usług turystyki – U Ct, tereny usług komunikacyjnych – U Ck, tereny usług rzemiosła – U Cr, tereny usług innych – U Ci**, 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 4,5 m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5 m 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. 22,
 - b) szyldy – w elewacjach budynków – dostosowane 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,

- f) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów tradycyjnych np. kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80 m, 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,
- 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 800 m²,
 - 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 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 § 11 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych, maksymalnie 5 m 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 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.

§ 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.

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

§ 14

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

§ 15

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.

§ 16

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.

§ 17

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 podczyszczone 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 5 m 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.

§ 18

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.

§ 19

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) Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”, powołany na mocy *Uchwały Nr XVII/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,
 - 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: „Złotopotocki”,
 - b) stanowiska roślin rzadkich i chronionych.

§ 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),

Postaszowice

- a) zabudowa drewniana i drewniano – murowana wsi: chałupy nr 25, 26, 27, 34, 36, 75.
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 – historyczne siedlisko wsi Postaszowice, w tym 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 4,5 m do poziomu okapu (jedna kondygnacja z ewentualnym poddaszem użytkowym),
 - c) wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - d) wymóg 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 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,
 - b) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
 - c) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
 - d) 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. 3,0 m 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 6,0 m,

- 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 – 800-1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 20 – 22 m,
 - b) wolnostojącego – 1000-1500 m² i szerokości nie mniejszej niż 20 - 24 m,
 - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 24 m,
 - 3) letniskowej – 800-1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 20 – 22 m,
 - 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 **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla drogi zbiorczej:
 - 1) nakazy:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 20 m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1x7,0 m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8 m, poza terenem zabudowy 20 m,
- 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 – 15 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 1x6,0 m,
 - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,
 - 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 – 10 m,

- b) minimalna szerokość jezdni – 1x5,0 m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,
- 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 – 5 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 1x3,0 m,
 - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – 6 m,
 - 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** 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 10 m;
 - 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 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,
- 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, zgodne z *Planem gospodarki odpadami dla Gminy Niegowa*.

§ 31

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.

§ 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	50 m ² 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	30 m ² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
8	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	2
9	Place składowe, hurtownie, magazyny	125 m ² powierzchni użytkowej	1
10	Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne	4 zatrudnionych	1
11	Rzemiosło usługowe, inne usługi	50 m ² 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.

§ 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 311/XLV/2006

Rady Gminy w Niegowie

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

1. Nie uwzględnia się uwagi Pani Bożeny Lech, wniesionej w dniu 6 września 2006 r.
2. Nie uwzględnia się uwagi Pani Wioletty Lamch, wniesionej w dniu 11 września 2006 r.
3. Nie uwzględnia się uwagi Pana Franciszka Pikuły, 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 pozostawienie terenu bez prawa zabudowy jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa.

Ad 3. 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 311/XLV/2006
Rady Gminy w Niegowie**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Postaszowice, Niegówka i Brzeziny 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