

9. Dopuszcza się w granicach terenu wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy.
10. Warunkiem wydzielenia działki (działek) w drugiej linii zabudowy jest istnienie lub wydzielenie do niej (do nich) dojazdu z drogi publicznej.
11. Dojazd może być częścią działki położonej w drugiej linii zabudowy lub wyodrębnioną działką stanowiącą współwłasność właścicieli wszystkich obsługiwanych działek budowlanych.
12. Szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 5,0m
13. Dojazd dłuższy niż 50m musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.
14. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenów określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
15. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do poziomu okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
16. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 13

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym teren **17RM**, z podstawowym przeznaczeniem na tworzenie nowych siedisk dla gospodarstw rolnych o powierzchni użytków rolnych przekraczającej 10 ha i przenoszonych z terenów MN i MNR.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się nieuciążliwe przetwórstwo produktów rolnych oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne i usługi związane z produkcją rolniczą.
3. Nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na 10,0m od ulicy KDZ i 8,0m od krawędzi jezdni ulic KDL i KDD.
4. Obowiązuje pozostawienie min. 25% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego.
5. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu **RM** zgodnie z przepisami prawa

budowlanego i innych przepisów odrębnych.

6. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów **RM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy – do dwu kondygnacji i 7,0m do okapu od średniego poziomu terenu, plus kondygnacja w obrysie dachu,
 - 2) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów innych niż budynki – 10,0m
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe;
7. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
8. Przy wydzielaniu działek siedliskowych należy zachować następujące zasady:
 - 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0m
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 2000m²
9. W uzasadnionych istniejącymi podziałami sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 8, pod warunkiem że:
 - 1) powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1500m²
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 500m²
 - 3) usytuowanie istniejących na sąsiednich działkach obiektów umożliwia zlokalizowanie w obowiązującej linii zabudowy budynku o szerokości frontu nie mniejszej niż 10,0m.

§ 14

1. Ustala się tereny istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **18M**, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych w granicach terenów określonych w ust. 1
3. Na terenach określonych w ust.1, w granicach określonych na rysunku planu dopuszcza się remonty istniejących obiektów, ich przebudowę oraz wymianę kubatury, a także realizację nowych obiektów.
4. W wypadku wymiany kubatury obowiązuje zachowanie następujących zasad:
 - 1) budynek o funkcji podstawowej należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej – 20,0m
5. Dla przebudowywanych i nowych obiektów obowiązują następujące zasady kształtowania

zabudowy:

- 1) dopuszczalna wysokość 1 kondygnacja plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak 3,5m od poziomu terenu do okapu,
- 2) dach obiektu o funkcji podstawowej symetryczny – dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy,
- 3) wysokość obiektów towarzyszących i pomocniczych – 1 kondygnacja, okap nie wyższy niż w obiekcie podstawowym;
- 4) co najmniej 50% powierzchni działki należy zachować jako teren biologicznie czynny.

§ 15

1. Ustala się teren użytków rolnych i nieużytków **19RG** w granicach określonych na rysunku planu, z podstawowym przeznaczeniem na strefę ochronną od rurociągu paliwowego.
2. W granicach strefy dopuszcza się wykorzystanie rolnicze terenu, z wykluczeniem zadrzewień w odległości do 4,0m od osi rurociągu.
3. W granicach strefy wyklucza się jakiegokolwiek zainwestowanie w odległości 6m od osi rurociągu, z wyłączeniem przecinających strefę dróg i lokalnych sieci infrastruktury oraz zlokalizowanych w strefie szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych, z zachowaniem odległości określonych w odrębnych przepisach.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków

§ 16

1. Ustala się wyodrębniony teren usług **20U** z przeznaczeniem na lokalizację kaplicy.
2. Granice działki należy ustalić w odległości zapewniającej nieskrępowany dostęp do kaplicy ze wszystkich stron.
3. W odniesieniu do obiektu kaplicy obowiązują ustalenia § 9.

§ 17

1. Ustala się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej **21K**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków o docelowej przepustowości nie mniejszej niż 25m³/D.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 18

1. Ustala się tereny **ZL** – lasów istniejących oraz terenów przewidzianych do zalesienia w obowiązujących planach urządzenia lasu.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się inne rodzaje wykorzystania związane z gospodarką leśną oraz obiekty i urządzenia obsługi turystyki i rekreacji nie powodujące konieczności wyłączenia terenu z użytkowania leśnego.

§ 19

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia dla obsługi sąsiadujących terenów zainwestowanych, sieci tranzytowych a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg niezbędnych z punktu widzenia gospodarki rolnej.
3. Na terenach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy.

§ 20

1. Ustala się tereny dróg **KDZ**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki drogi wojewódzkiej nr 907, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji ponadlokalnej.
2. Szerokość pasa drogowego drogi KDZ w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania – 20,0m.

§ 21

1. Ustala się tereny dróg **KDL**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki dróg powiatowych oraz podstawowej sieci dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg KDL w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 22

1. Ustala się tereny dróg **KDD**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące i projektowane odcinki dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg KDD w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 12 m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 23

1. Ustala się tereny ulic **KDL**, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną zabudowy, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Szerokość ulic **KDL** ustala się na 10,0-12,0m w liniach rozgraniczających, w tym szer. jezdni 5,0-6,0m w zależności od istniejących warunków.
3. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

§ 24

1. Ustala się tereny ulic **KDD**, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną zabudowy, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Szerokość ulic **KDD** ustala się na 10,0m w liniach rozgraniczających, w tym szer. jezdni 5,0m. Na odcinkach modernizowanych dopuszcza się mniejszą szerokość ulicy i jezdni, stosownie do istniejących warunków.
3. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3, należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

§ 25

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od

wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zachowujących podstawowe przeznaczenie ustalone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Boronów, który przestał obowiązywać z dniem 01.01.2004 r. oraz terenów komunalnych – **0%**
- 2) dla pozostałych terenów – **30%**

§ 26

Wójt Gminy Boronów zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

§ 28

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

inż. Alojzy Moj

GMINA BORONÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO “DĘBOWA GÓRA”

RYSUNEK PLANU

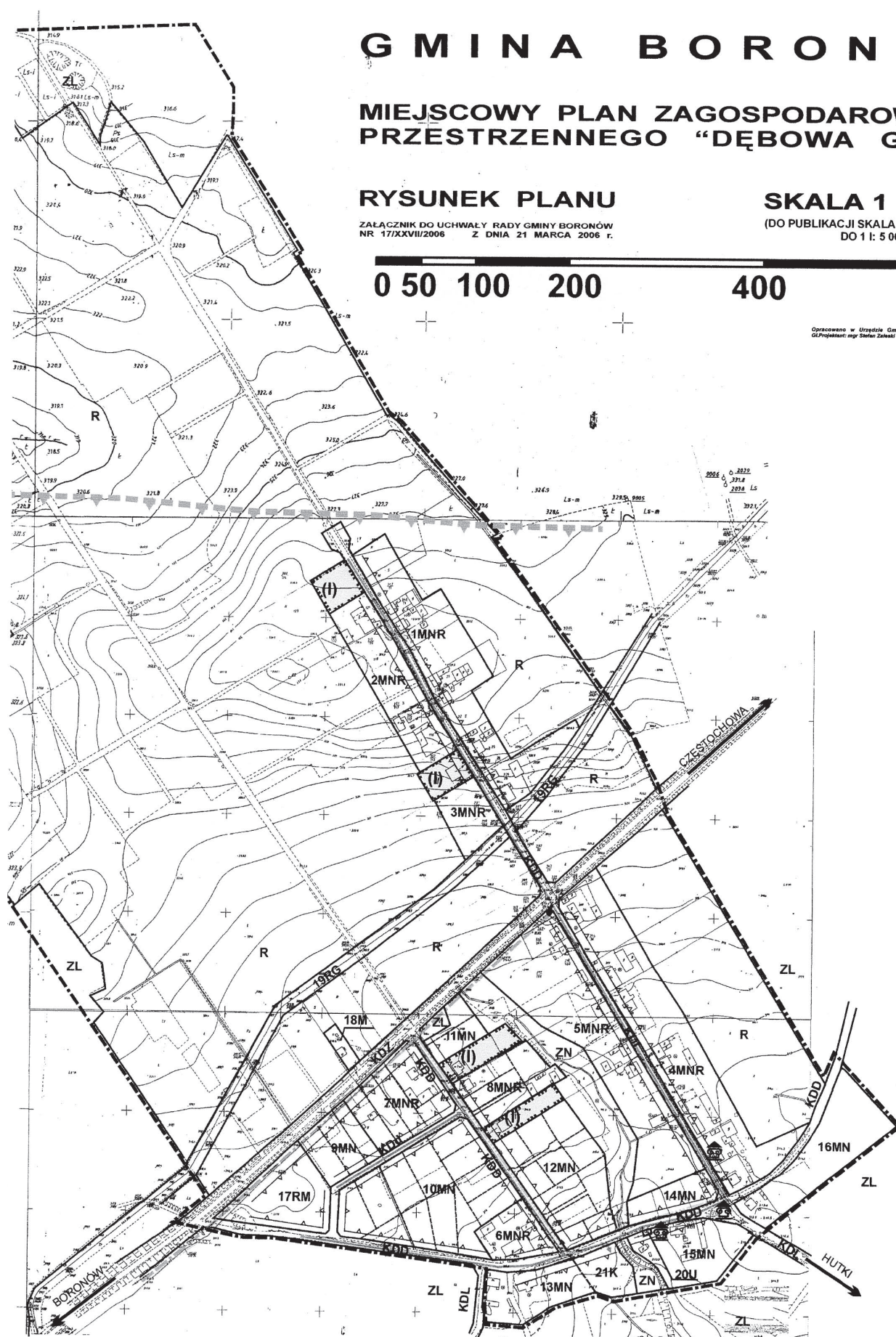
ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY GMINY BORONÓW
NR 17/XXVII/2006 Z DNIA 21 MARCA 2006 r.

SKALA 1 : 2 000

(DO PUBLIKACJI SKALA POMNIEJSZONA
DO 1 : 5 000)

0 50 100 200 400 600m

Opracowano w Urzędzie Gminy Boronów - marzec 2004
GLProjektant: mgr Stefan Załuski - cat. OKU w Katowicach nr RT-347



OZNACZENIA:

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
MNR	TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ- JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
RM	TERENY ZABUDOWY ROLNICZEJ
U	WYODRĘBNIONE TERENY USŁUG
R	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ BEZ PRAWA ZABUDOWY
ZL	LASY
RG	STREFA OCHRONNA RUROCIĄGU PALIWOWEGO Z INFRASTRUKTURA
K	TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY (OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW)

INFRASTRUKTURA - OBIEKTY LINIOWE I PUNKTOWE

KDZ	DROGI WOJEWÓDZKIE (ZBIORCZE)
KDL, KDD	DROGI POWIATOWE I GMINNE
—	SIĘĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOW. ISTNIEJĄCA, LOKALIZACJA STACJI TRAFKO 150,4 kV
—	GŁÓWNE PRZEWODY SIĘCI WODOCIĄGOWEJ
—	GŁÓWNE PRZEWODY SIĘCI KANALIZACYJNEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

—	OBIEKTY ZABYTOWE I CHARAKTERYSTYCZNE PODLEGAJĄCE OCHRONIE
---	---

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO

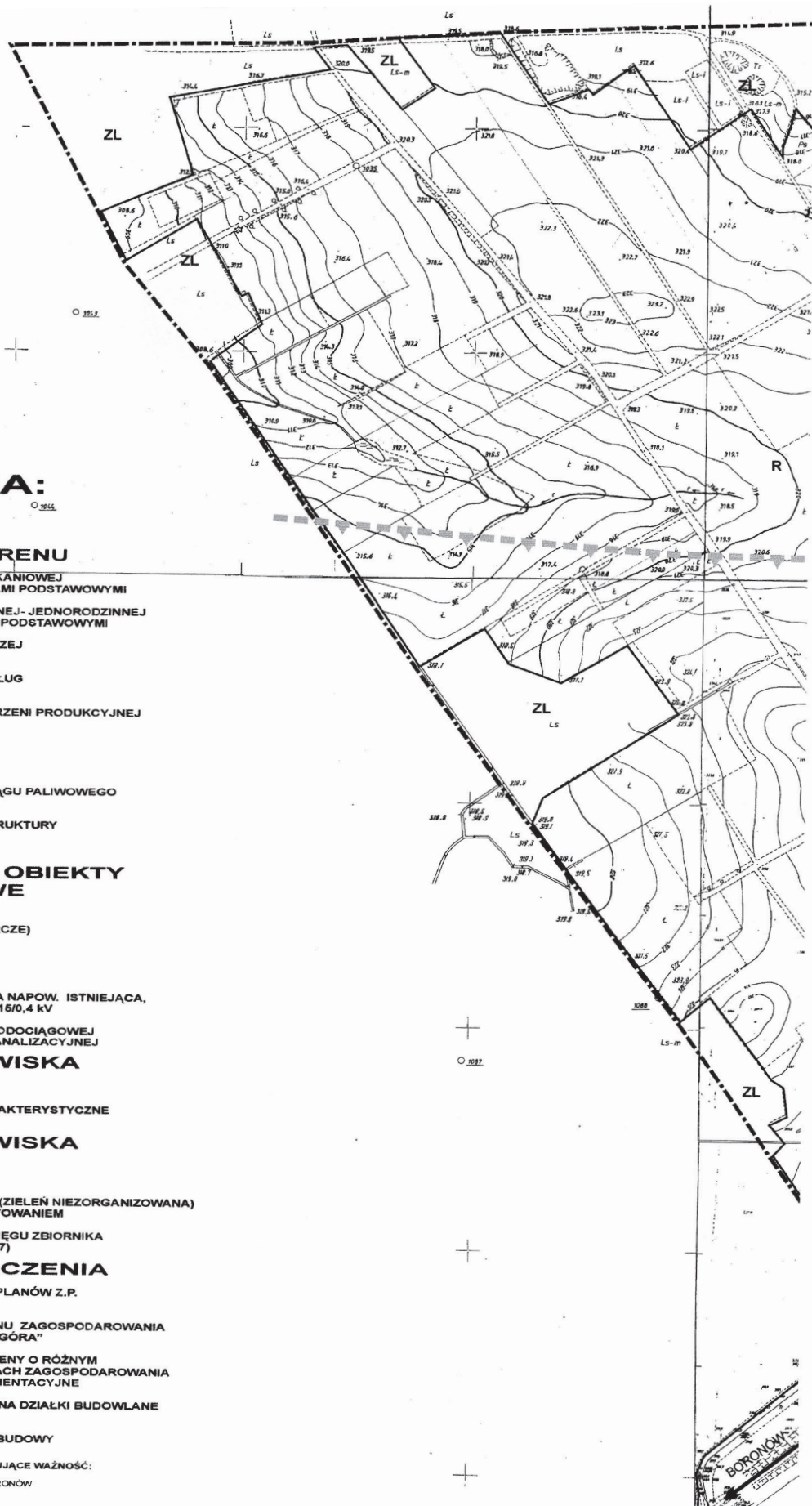
ZN	TEREN UŻYTKÓW ZIELONYCH (ZIELEŃ NIEZORGANIZOWANA) CHRONIONY PRZED ZAINWESTOWANIEM
—	ORIENTACYJNA GRANICA ZASIĘGU ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP 327)

POZOSTAŁE OZNACZENIA

---	GRANICE OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW Z.P. ZGODNIE Z WYKAZEM
---	GRANICE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "DĘBOWA GÓRA"
a, b	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA a) ŚCIŚLE OKREŚLONE b) ORIENTACYJNE
---	ZASADY PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE
---	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PLANY UCHWALONE PO 01.01.1998 ROKU, ZACHOWUJĄCE WAŻNOŚĆ:

(1) - ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO GMINY BORONÓW (UCHWAŁA NR 60/IX/87 Z DNIA 30.09.1987)



1756

UCHWAŁA NR 18/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów

z dnia 21 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „HUCISKO”

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z r. 2001 nr 142 poz. 1591 z późn. zm.).

uchwała się

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „HUCISKO” zwany dalej planem

§ 1

1. Plan obejmuje teren sołectwa Hucisko w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Plan nie dotyczy terenów objętych ważnym planem z. p. opracowanym po 1994 r., p.n.: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Boronów (uchwała nr 60/IX/97 z dnia 30.09.1997 r.) oznaczonych na rysunku planu symbolem (I)

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na ujednoliconej mapie zasadniczej w skali 1 : 2000 a dla terenów nie posiadających takiej mapy – na sprowadzonej do skali 1 : 2 000 mapie ewidencyjnej.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu, o ile z zapisu w uchwale nie wynika inaczej, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nieopisanych w tekście planu,
 - 4) oznaczenie podziałów terenów na działki budowlane, traktowane jako określenie zasady tych podziałów,
 - 5) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenu.
 - 6) oznaczenie zasięgu stref ochrony konserwatorskiej oraz lokalizacji obiektów zabytkowych i charakterystycznych oraz pomników przyrody,
 - 7) granice terenów wymagających scalenia lub wspólnych podziałów oraz zasady wydzielania

działek w ich zasięgu.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są wszystkie tereny w granicach określonych w § 1.
2. Dla poszczególnych terenów objętych planem i wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach także przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne.

§ 4

Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia mają dla potrzeb niniejszego planu następujące znaczenie:

- 1) **dach wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci minimum 35°;
- 2) **dach symetryczny** – dach o jednakowym nachyleniu głównych połaci, zbiegających się
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (lub zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami szczególnymi,
- 4) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.3), a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi narzędziami o porównywalnym poziomie hałasu, punkty skupu zwierząt, ubojnie i zakłady przerobu mięsa, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze,
- 5) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej lub dojazdu oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 6) **frontowa część działki** – część działki przylegająca do ulicy obsługującej lub dojazdu,
- 7) **gatunki rodzime** – gatunki drzew i krzewów rodzime i dawno aklimatyzowane, stosowane tradycyj-

- nie na terenie gminy do nasadzeń poza lasami (w szczególności lipa drobno- i szerokolistna, dąb szypułkowy i bezzypułkowy, brzoza brodawkowata, robinia biała, glóg, klon jawor i zwyczajny)
- 8) **istniejące (zainwestowanie, wjazd, uzbrojenie)** – obiekty i elementy zagospodarowania terenu istniejące oraz będące w trakcie realizacji w momencie wejścia planu w życie lub posiadające w tym dniu ważną decyzję o pozwoleniu na budowę, albo uprawomocnione zgłoszenie o realizacji;
- 9) **linia rozgraniczająca ściśle określona** – linia rozgraniczająca wyznaczona w oparciu o jednoznacznie określone elementy ukształtowania lub zagospodarowania terenu oraz nie budzące wątpliwości granice własności, nie podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania zainwestowania;
- 10) **linia rozgraniczająca orientacyjna** – linia rozgraniczająca nie oparta na elementach określonych w p.10, podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania inwestycji lub określania granicy scaleń, z zachowaniem zasad określonych w planie;
- 11) **linia zabudowy druga** – obiekty zlokalizowane na działkach w głębi terenu budowlanego, pozbawionych bezpośredniego dostępu do drogi obsługującej dany teren;
- 12) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia jednoznacznie określona w treści uchwały lub wyznaczona na rysunku planu, której projektowany obrys budynku nie może przekroczyć;
- 13) **linia zabudowy obowiązująca** – linia określona jw., do której musi być styczna, z zachowaniem przepisów dotyczących sytuowania budynków oraz ewentualnej tolerancji zapisanej w planie zasadnicza część frontowej elewacji budynku, a w wypadku lokalizacji ukośnej – najbardziej wysunięty narożnik zasadniczego obrysu projektowanego budynku;
- 14) **linia zabudowy pierwsza** – obiekty na działkach usytuowanych bezpośrednio przy drodze obsługującej dany teren;
- 15) **niezbędna liczba miejsc parkingowych** – liczba miejsc parkingowych dla przewidzianej na danym terenie działalności, wynikająca z normatywu, programu inwestycji lub wyliczona w inny sposób pomniejszona o liczbę stanowisk możliwych do usytuowania na odcinku pasa ulicznego przylegającego do terenu prowadzenia działalności;
- 16) **plan** – ustalenia niniejszego planu;
- 17) **poziom okapu** – linia przecięcia zewnętrznej płaszczyzny dachu z przedłużeniem lica zewnętrznej ściany budynku.
- 18) **Przepisy odrębne** – ustawy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 19) **przeznaczenie terenu** (bez bliższego określenia) – przeznaczenie podstawowe;
- 20) **przeznaczenie terenu dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe występujące za zgodą lub na wniosek właściciela gruntu, w dowolnej proporcji z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym lub jako jedyne, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale;
- 21) **przeznaczenie terenu podstawowe** – przeznaczenie, które powinno występować jako jedyne na danym terenie lub które powinno przeważać i któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 22) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia bądź wzbogaca, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale, dla którego zajęte jest nie więcej niż 30% terenu w liniach rozgraniczających lub 30% realizowanej na nim kubatury. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej – poszczególne działki w granicach terenu mogą być w całości wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym jako uzupełniające, pod warunkiem zachowania określonej powyżej proporcji dla całości terenu;
- 23) **rysunek planu** – rysunek na ujednoliconej mapie w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 24) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 25) **teren biologicznie czynny** – teren pokryty roślinnością wszelkiego rodzaju bądź pod wodami o charakterze ozdobnym lub wykorzystywanymi do hodowli.
- 26) **uchwała (bez podania numeru i daty)** – niniejsza uchwała Rady Gminy Boronów;
- 27) **układ kalenicowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połaci dachu równoległe do osi obsługującej dany teren drogi (lub dojazdu),
- 28) **układ szczytowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połaci dachu prostopadłe do osi obsługującej dany teren drogi lub dojazdu
- 29) **urządzenia towarzyszące** – sieci i urządzenia techniczne, drogi i parkingi oraz obiekty pomocnicze warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych;
- 30) **usługi** – administracja, usługi finansowe, usługi bytowe, usługi ochrony zdrowia, kultury – w tym obiekty kultu religijnego, handel detaliczny w obiektach o powierzchni do 2 000m², gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło usługowe, oraz inne usługi służące bezpośredniej codziennej lub okresowej obsłudze mieszkańców,
- 31) **usługi centrotwórcze** – usługi bytowe, hotelowe, handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło usługowe oraz obiekty administracji, które ze względu na charakter powinny być lokalizowane w centrum miejscowości,

- 32) **wielooobsadowy obiekt inwentarski** – obiekt przeznaczony do pobytu zwierząt hodowlanych o liczbie normatywnych stanowisk uniemożliwiającej lokalizację w granicach zabudowy w świetle przepisów szczególnych obowiązujących w chwili wystąpienia o pozwolenie na budowę,
- 33) **wjazd bramowy** – wjazd na drogę bezpośrednio z zainwestowanej działki lub z dojazdu do działek położonych w drugiej linii zabudowy;
- 34) **właściciel gruntu** – osoba fizyczna lub prawna albo jednostka nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca prawo własności lub wieczystego użytkowania w odniesieniu do rozpatrywanego terenu;
- 35) **wymiana kubatury** – realizacja nowego obiektu w miejsce rozebranego obiektu o takiej samej funkcji, także w innym miejscu działki niż rozebrany.

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 5

Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis szczegółowy nie stanowi inaczej, może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleń urządzona
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze)
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane

§ 6

W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną zabudowy na całym terenie bezpośrednio lub poprzez dojazdy z ulic KDL i KDD istniejących i projektowanych,
- 2) w granicach istniejącego zainwestowania bezpośrednia obsługa zabudowy (wjazdy bramowe) także z przyległych odcinków dróg wojewódzkich (ulic KDZ)
- 3) poza terenem istniejącego zainwestowania:
 - a) zakaz tworzenia nowych wjazdów bramowych na drogi wojewódzkie
 - b) wymóg likwidacji istniejących wjazdów bramowych na drogi wojewódzkie z chwilą powstania możliwości obsługi komunikacyjnej z drogi lokalnej.

§ 7

1. W granicach terenów mieszkaniowych obowiązuje wymóg zapewnienia 100% potrzeb garażowych lub parkingowych właściciela terenu w granicach działki budowlanej
2. W granicach terenów przeznaczonych na cele inne niż budownictwo mieszkaniowe obowiązuje wymóg zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych, chyba że w odległości do 150m istnieje lub przewidziana jest w planie odpowiednia liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

§ 8

1. W zakresie zaopatrzenia w media i usuwania nieczystości z terenów w granicach planu ustala się:
 - 1) doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych gospodarczo-bytowych po wykonaniu kanałów sanitarnych, do oczyszczalni lokalnej; wyklucza się stosowanie oczyszczalni przydomowych
 - 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych i wywożonych na oczyszczalnię ścieków
 - 4) odprowadzenie wód deszczowych
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, usług i zieleni zorganizowanej – w miarę możliwości powierzchniowo, w granicach terenu; nadmiar wód – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - b) z dróg i placów, – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - c) z terenów zainwestowania innego niż wymienione pod lit. a), po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów
 - 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci przesyłowych różnych dostawców, za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nowe odcinki sieci SN i NN na terenach przewidzianych w planie pod zabudowę wszelkiego rodzaju i pod zieleń o charakterze parkowym oraz przyłącza na tych terenach – wyłącznie kablowe,
 - b) odcinki modernizowane istniejącej sieci napowietrznej NN w granicach terenów określonych w lit. a) wymieniane na kablową (wymóg)

- c) lokalizacja adaptowanych oraz rejon lokalizacji nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu
- 6) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych;
2. W granicach terenów zainwestowanych wszystkie niezbędne sieci uzbrojenia należy lokalizować w pasie drogowym
3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane:
 - 1) kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego
 - 2) sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości
 - 3) inne sieci, jeżeli koszt ich realizacji w pasie drogowym będzie znacząco wyższy niż poza nim.
4. Jeżeli plan nie wprowadza wymogów zastrzonych – lokalizacja obiektów względem sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Przy przejściu sieci uzbrojenia pod ciekami należy zastosować się do wymogów administratora cieku.
6. Uzbrojenie we wszystkie media terenów w drugiej linii zabudowy, przy dojazdach niebędących drogą publiczną, niezależnie od odległości od sieci zbiorczych traktuje się jako wykonanie indywidualnych przyłączy, spoczywające na właścicielach poszczególnych działek lub ich wspólnotach.

§ 9

Ochrona dóbr kultury

- I. Strefy obserwacji archeologicznej
Obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.
- II. Obiekty chronione
Ochronie przewidzianej w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony dóbr kultury podlegają niżej wymienione obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji delegatury Śląskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Częstochowie i w ewidencji gminnej.

Zasady ochrony:

1. Obowiązuje konserwacja obiektu z zachowaniem charakterystycznego detalu architektonicznego, w tym usytuowania i kształtu otworów okiennych i drzwiowych.
2. W wypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się

adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju – w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.

3. W odniesieniu do obiektów drewnianych zachowanych w zadowalającym stanie technicznym, które miałyby być rozebrane z powodu nowych realizacji należy przedsięwziąć działania prowadzące do ich odtworzenia na nowym miejscu, w miarę możliwości w pobliżu dotychczasowej lokalizacji. W braku takiej możliwości dopuszcza się przeniesienie obiektu. Obiekty te w wykazie powyżej zostały określone jako objęte „postulatem zachowania”.
4. W wypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę obiektu za zgodą organu jw.
5. W sytuacjach opisanych w p. 2-4 przebudowę, przeniesienie lub rozbiórkę należy poprzedzić wykonaniem uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.
6. Krzyże i kapliczki przydrożne należy pozostawiać „in situ”. W wypadku modernizacji lub przebudowy drogi – wymuszających przeniesienie obiektu – nowa lokalizacja powinna być możliwie jak najbliżej pierwotnej.
7. Ochronie podlegają:
 - 1) kaplica murowana, 1925
 - 2) dom nr 15, drewniany, ok. 1900; „postulat zachowania”
 - 3) kaplica murowana w przysiółku Sitki

§ 10

Ochrona krajobrazu i środowiska naturalnego

Korytarz ekologiczny doliny Liswarty z dopływami.

Obowiązują zasady określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów. W szczególności obowiązują zakazy:

- 1) wprowadzania zainwestowania, oprócz odcinków sieci inżynieryjnych, wraz z obiektami, których lokalizacja wynika z wymogów technicznych oraz obiektów związanych z obsługą turystyki.
- 2) zalesiania w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki. Zakaz nie dotyczy naturalnych odnowień oraz zadrzewień w formie ciągów przybrzeżnych a także zalesień w formach nawiązujących do naturalnych łąk i olsów.
- 3) lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie doliny obiektów i funkcji uciążliwych, w szczególności mogących wpłynąć na zanieczyszczenie wód powierzchniowych.

Park Krajobrazowy Lasy nad Górną Liswartą.

Cały teren objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego. W granicach planu obowiązuje zakaz:

- 1) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

Tereny rolne i leśne

§ 11

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny korytarza ekologicznego doliny Liśwarty z dopływami oznaczone symbolem **ZN**, z podstawowym przeznaczeniem na nieurządzoną zieleni łągową oraz zadrzewienia i zakrzewienia o charakterze naturalnym lub zbliżonym do naturalnego, a także wody otwarte płynące i stojące, w tym lokalne spiętrzenia o wys. do 1,0m
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) lokalizację niezbędnych sieci inżynierskich obsługujących sąsiadujące tereny oraz sieci tranzytowych nie stanowiących dla ekosystemu zagrożenia w trakcie eksploatacji ani realizacji,
 - 2) lokalizację biofiltrów,
 - 3) gospodarkę rolną nie powodującą zmian w ekosystemie
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję rekreacyjną w postaci szlaków turystycznych, ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych oraz obiektów niezbędnych do ich obsługi, których lokalizacja nie spowoduje konieczności wycinki drzew,.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.
5. Do uzupełniania zadrzewień i zakrzewień dopuszcza się gatunki występujące naturalnie oraz ich wyselekcjonowane odmiany.
6. Jako akcenty krajobrazowe dopuszcza się pojedyncze drzewa oraz grupy krzewów innych gatunków

niż wymienione w ust. 5.

§ 12

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny ochrony ekologicznej **ZN1**, z przeznaczeniem na wody stojące w postaci oczek wodnych z towarzyszącą zielenią nieurządzoną.
2. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się likwidacji zieleni, zasypywania zbiorników wodnych oraz wprowadzania intensywnych form wykorzystania rolniczego.
3. Do uzupełniania zadrzewień i zakrzewień dopuszcza się gatunki występujące naturalnie oraz ich wyselekcjonowane odmiany.
4. Jako akcenty krajobrazowe dopuszcza się pojedyncze drzewa oraz grupy krzewów innych gatunków niż wymienione w ust. 3.

§ 13

1. Ustala się teren zieleni nieurządzonej, **ZNG** w granicach określonych na rysunku planu, z podstawowym przeznaczeniem na strefę ochronną od rurociągu paliwowego.
2. W granicach strefy dopuszcza się wykorzystanie rolnicze terenu, z wykluczeniem zadrzewień w odległości do 4,0m od osi rurociągu.
3. W granicach strefy wyklucza się jakiekolwiek zainwestowanie w odległości 15m od osi rurociągu, z wyłączeniem przecinających strefę dróg i lokalnych sieci infrastruktury oraz zlokalizowanych w strefie szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych, z zachowaniem odległości określonych w odrębnych przepisach.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

§ 14

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia dla obsługi sąsiadujących terenów zainwestowanych, sieci tranzytowych a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg niezbędnych z punktu widzenia gospodarki rolnej.
3. Na terenach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, nie dopuszcza się jakiejkolwiek zabudowy.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na ry-

sunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, poza normalnymi pracami polowymi, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

§ 15

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R1**,
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się odtworzenie stawów zgodnie z gminnym programem małej retencji.
3. Na terenach określonych w ust. 1, nie dopuszcza się jakiegokolwiek zainwestowania, wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu, oraz nowych zadrzewień do czasu opracowania projektu odtworzenia stawu, bądź jednoznacznego odstąpienia od jego realizacji, wynikającego z uchwalonego gminnego programu małej retencji.

§ 16

1. Ustala się tereny **ZL** – lasów istniejących oraz terenów przewidzianych do zalesienia w obowiązujących planach urządzenia lasu.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się inne rodzaje wykorzystania związane z gospodarką leśną oraz obiekty i urządzenia obsługi turystyki i rekreacji nie powodujące konieczności wyłączania terenu z użytkowania leśnego.

§ 17

1. Ustala się teren **ZL1** z podstawowym przeznaczeniem na poszerzenie zalesień.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów **ZL1** określa się wykorzystanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, bez prawa zainwestowania.

Jednostka „A” – Wieś Hucisko

§ 18

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **1-5MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 6-7.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach

określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.

3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu
4. Obowiązującą linię zabudowy określa się na 8,5m od krawędzi jezdni ulic KDL i KDD, z tolerancją 0,5m
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek położonych przy dojazdach (KDd) określa się na 4,0m od linii rozgraniczającej
6. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nie mniejsza niż 800m²; dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 300m²
 - 2) szerokość działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nie mniejsza niż 20,0m
 - 3) usytuowanie działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 - 4) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4
7. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki z zabudową mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.
8. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej.
9. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenów określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych i odrębnych.
10. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 11, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji - do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do poziomu okapu od średnie-

- go poziomemu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
11. Dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji na terenach oznaczonych symbolem **1MN i 5MN** – jedna kondygnacja i 4,0m do okapu od średniego poziomu terenu, plus kondygnacja w obrysie dachu.
12. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 19

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **6-12MNR**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, oraz zabudowę zagrodową na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 19-20.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów **MNR** zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 2) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej..
 - 3) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu
4. W granicach terenów **MNR** ogranicza się wielkość obiektów hodowlanych do 10 DJP w wypadku hodowli koni, bydła i owiec oraz do 5 DJP dla pozostałych rodzajów hodowli, z wykluczeniem hodowli zwierząt futerkowych.
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów określa się na:
 - 1) 8,5m od krawędzi jezdni ulic KDL i ulic KDD, z tolerancją 0,5m,
 - 2) 4,0m od linii rozgraniczającej dla działek położonych przy dojazdach (KDD).
6. Na pojedynczych parcelach o efektywnej szerokości mniejszej niż 18,0m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki, a przy szerokości mniejszej niż 14,0m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących usytuowania budynków.
7. Obowiązuje pozostawienie minimum 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego.
8. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11m.
9. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu **MNR** zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
10. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów **MNR**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji i 7,0m do okapu od średniego poziomu terenu, plus kondygnacja w kubaturze dachu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe,
 - 5) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy
11. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8,
12. Do obiektów przebudowywanych punkty 1-11 stosuje się odpowiednio.
13. Jeżeli mogą być zachowane wymogi określone przepisami dotyczącymi sytuowania budynków dopuszcza się w granicach terenu określonego planem wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy.
14. Warunkiem wydzielenia działki (działek) w drugiej linii zabudowy jest istnienie lub wydzielenie do niej (do nich) dojazdu z drogi publicznej.
15. Dojazd może być częścią działki położonej w drugiej linii zabudowy lub wyodrębnioną działką stanowiącą współwłasność właścicieli wszystkich obsługiwanych działek budowlanych.
16. Szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż

5,0m

17. Dojazd dłuższy niż 50m musi być zakończony placem umożliwiającym zawrócenie lub łączyć się na obu końcach z drogą publiczną.
18. Dojazdy istniejące w chwili wejścia planu w życie mogą nie spełniać warunków określonych w ust. 16-17 ale ich ewentualne przedłużenie może się odbyć tylko z uwzględnieniem tych warunków.
19. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) szerokość działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nie mniejsza niż 20,0m
 - 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - a) 800m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
 - b) 2500m² dla zabudowy zagrodowej
 - c) 300m² dla zabudowy usługowej
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem w przybliżeniu prostopadle do ulicy obsługując
20. W uzasadnionych istniejącymi podziałami sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 19, pod warunkiem że:
 - 1) na działce o pow. poniżej 800m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 5000m²
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
 - 3) usytuowanie istniejących na sąsiednich działkach obiektów umożliwia zlokalizowanie w obowiązującej linii zabudowy budynku o szerokości frontu nie mniejszej niż 10,0m.
20. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych – wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodnie z § 9.

§ 20

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym teren **13RM**, z podstawowym przeznaczeniem na tworzenie nowych siedlisk dla gospodarstw rolnych o powierzchni użytków rolnych przekraczającej 10 ha.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się nieuciążliwe przetwórstwo produktów rolnych oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne i usługi związane z produkcją rolniczą.
3. Nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na 8,0m od krawędzi jezdni ulic KDL i KDD.
4. Obowiązuje pozostawienie min. 25% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego.
5. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu **RM** zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
6. Dla obiektów zlokalizowanych w granicach terenów **RM**, ustala się następujące zasady kształtowania

zabudowy:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 7,0m do poziomu okapu od średniego poziomu terenu, plus kondygnacja w kubaturze dachu,
- 2) dopuszczalna łączna wysokość innych obiektów budowlanych – 10,0m
- 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
- 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe;
7. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
8. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0m
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 2000m²
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem w przybliżeniu prostopadle do ulicy obsługującej

§ 21

1. Ustala się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **14KDs**, z przeznaczeniem na plac manewrowy i postojowy autobusów.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej

§ 22

1. Ustala się tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej **15K**, z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków o przepustowości nie mniejszej niż 35m³/D.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 23

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren **16K** przeznaczony na przepompownie ścieków ze zbiornikami.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się lokalizację innych obiektów i sieci uzbrojenia.

§ 24

1. Ustala się tereny dróg **KDZ**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki drogi wojewódzkiej nr 905, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji ponadlokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego drogi KDZ

w liniach rozgraniczających ustala się na 20,0m.

3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 20,0m.

§ 25

1. Ustala się tereny dróg **KDL i KDD**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące i projektowane odcinki dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg **KDL i KDG** w liniach rozgraniczających na terenach niezainwestowanych poza lasami ustala się na 15m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 10,0m.
4. Realizacja dróg oznaczonych **1/1aKDD** musi być poprzedzona wyborem wariantu i uregulowaniem stanu prawnego. Tereny rezerwowane na wariant, który nie zostanie wybrany otrzymują status terenów rolnych (R).
5. Szerokość ulic **KDL i KDD** ustala się na 10,0m w liniach rozgraniczających, w tym szer. jezdni 5,0m. Na odcinkach modernizowanych dopuszcza się mniejszą szerokość ulicy i jezdni, stosownie do istniejących warunków
6. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3, należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

Jednostka „B” – Przysiółek Sitki

§ 26

1. Ustala się tereny istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **1-2M**, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Jako funkcję dopuszczalną określa się usługi związane z obsługą rekreacji.
3. Nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych w granicach terenów określonych w ust. 1
4. Na terenach określonych w ust. 1, w granicach określonych na rysunku planu dopuszcza się remonty istniejących obiektów, ich przebudowę oraz wymianę kubatury, a także realizację nowych obiektów.
5. Dla przebudowywanych i nowych obiektów obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość obiektów o funkcji podstawowej – 3,5m od poziomu terenu do okapu (1 kondygnacja), plus kondygnacja w kubaturze

dachu,

- 2) dachy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe; usytuowanie szczytem do frontowej granicy działki
- 3) wysokość obiektów towarzyszących i pomocniczych – 1 kondygnacja, okap nie wyżej niż w obiekcie podstawowym;
- 4) co najmniej 50% powierzchni działki należy zachować jako teren biologicznie czynny.

§ 27

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy letniskowej **3-7MNL**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę rekreacyjną.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi związane bezpośrednio z obsługą użytkowników terenu, w granicach którego się znajdują oraz sąsiadujących terenów rekreacyjnych a także ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji.
3. Podziału na działki dokonać zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, przy założeniu średniej wielkości działki 1500m²
4. Przy podziale wydzielić:
 - 1) pas zieleni wysokiej (ZL) o szerokości co najmniej 10,0m od strony drogi i pomiędzy zespołami działek zgodnie z rysunkiem planu
 - 2) pasy terenu wzdłuż dróg o szerokości co najmniej 15m, przylegające do wszystkich działek w zespole, z przeznaczeniem na parkingi, place zabaw
5. Dopuszcza się inny niż zapisany na rysunku planu podział, pod warunkiem spełnienia następujących kryteriów:
 - 1) zabudowa realizowana wyłącznie w formie zespołów,
 - 2) średnia powierzchnia działki nie mniej niż 1500m² z zastrzeżeniem p.6),
 - 3) co najmniej 20% terenu przeznaczone na powierzchnię wspólną i usługi, w tym co najmniej połowa na zieleni urządzoną,
 - 4) szerokość wyznaczanych dróg lokalnych i dojazdów nie mniej niż 5,0m w wypadku ciągów pieszo-jezdnych a w wypadku dróg z chodnikiem dla pieszych – 7,0m, w tym jezdni nie mniej niż 4,5m,
 - 5) zakaz lokalizacji dróg nie służących bezpośredniej obsłudze zabudowy,
 - 6) powierzchnia działki może być mniejsza niż określona w p.2), nie mniejsza jednak niż 1000m², pod warunkiem, że odpowiednio zostanie powiększona powierzchnia terenu wspólnego.
6. Ustala się następujące warunki dla uzbrojenia i kształtowania zabudowy:
 - 1) wymóg realizacji lokalnej sieci wodociągowej, energetycznej oraz kanalizacji sanitarnej a także

- lokalnej oczyszczalni obsługującej cały zespół w wypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do oczyszczalni komunalnej – przed przystąpieniem do realizacji zabudowy
- 2) wymóg stosowania w budynkach ogrzewania ekologicznego,
 - 3) w granicach zespołu zabudowa ujednolicona pod względem podstawowych parametrów (gabaryty, usytuowanie względem dróg i placów, kształt dachu, użyte materiały) i ogrodzeń:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja i 4,0m od poziomu terenu do okapu plus kondygnacja w obrysie dachu
 - 2) Dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 45°
 - 3) Usytuowanie zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, szczytem do frontowej granicy działki
 - 4) zakaz lokalizacji więcej niż 1 obiektu na działce spełniającej warunki określone w ust. 5 p.2) i 6)
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, takich jak; kioski, melaminy, kontenery, barakowozy itp. oprócz obiektów ustawionych na czas budowy
 - 6) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych
7. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

Rozdział 3

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 28

Jeżeli z zapisu planu nie wynika inaczej, tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia pod funkcje przewidziane planem.

§ 29

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zachowujących podstawowe przeznaczenie ustalone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Boronów, który przestał obowiązywać z dniem 01.01.2004 r. oraz dla terenów komunalnych – **0%**
- 2) dla pozostałych terenów, – **30%**

§ 30

Wójt Gminy Boronów zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 31

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

§ 32

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

inż. Alojzy Moj

G M I N A B O R O N Ó W

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "HUCISKO"

RYSUNEK PLANU

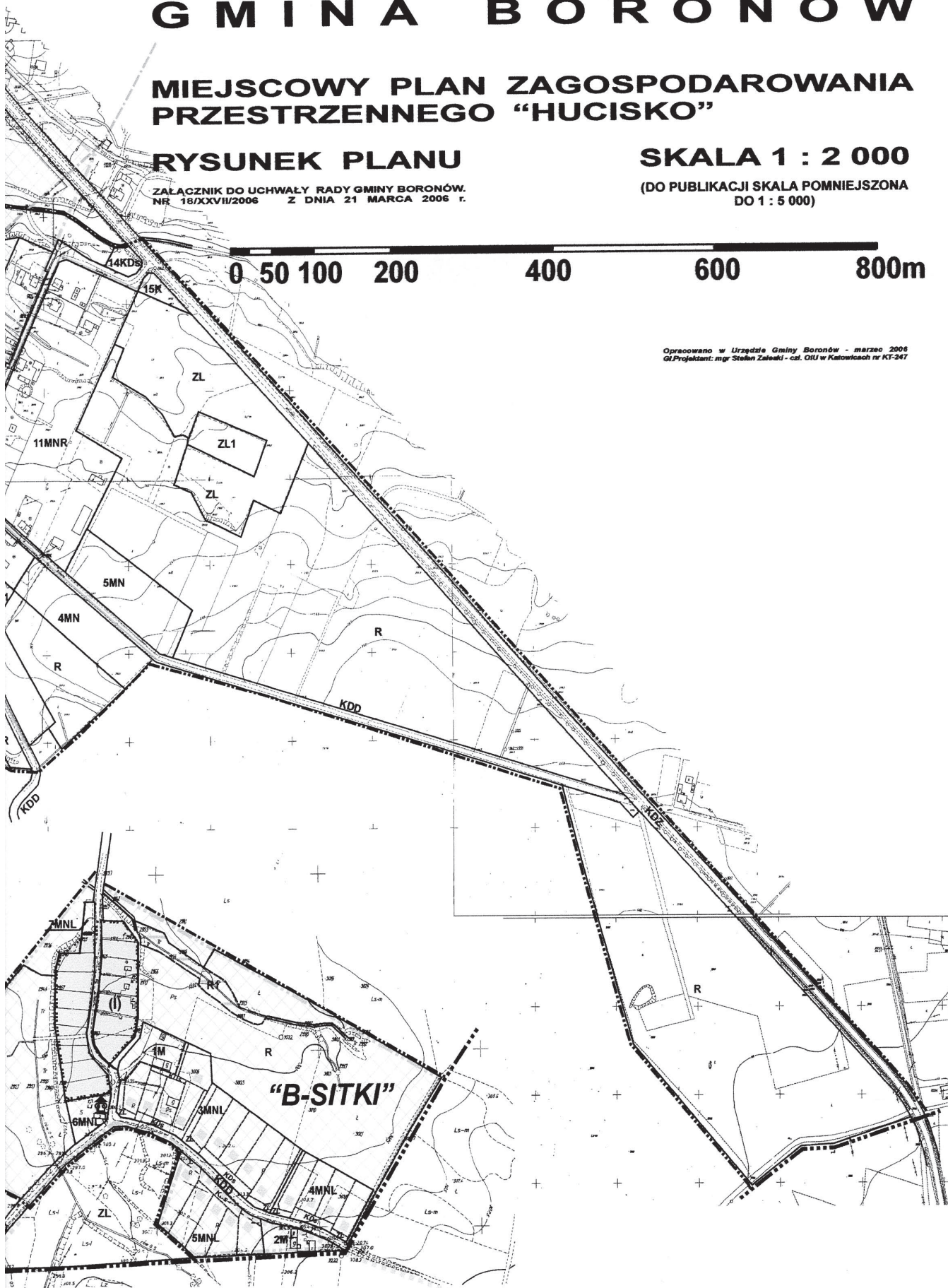
SKALA 1 : 2 000

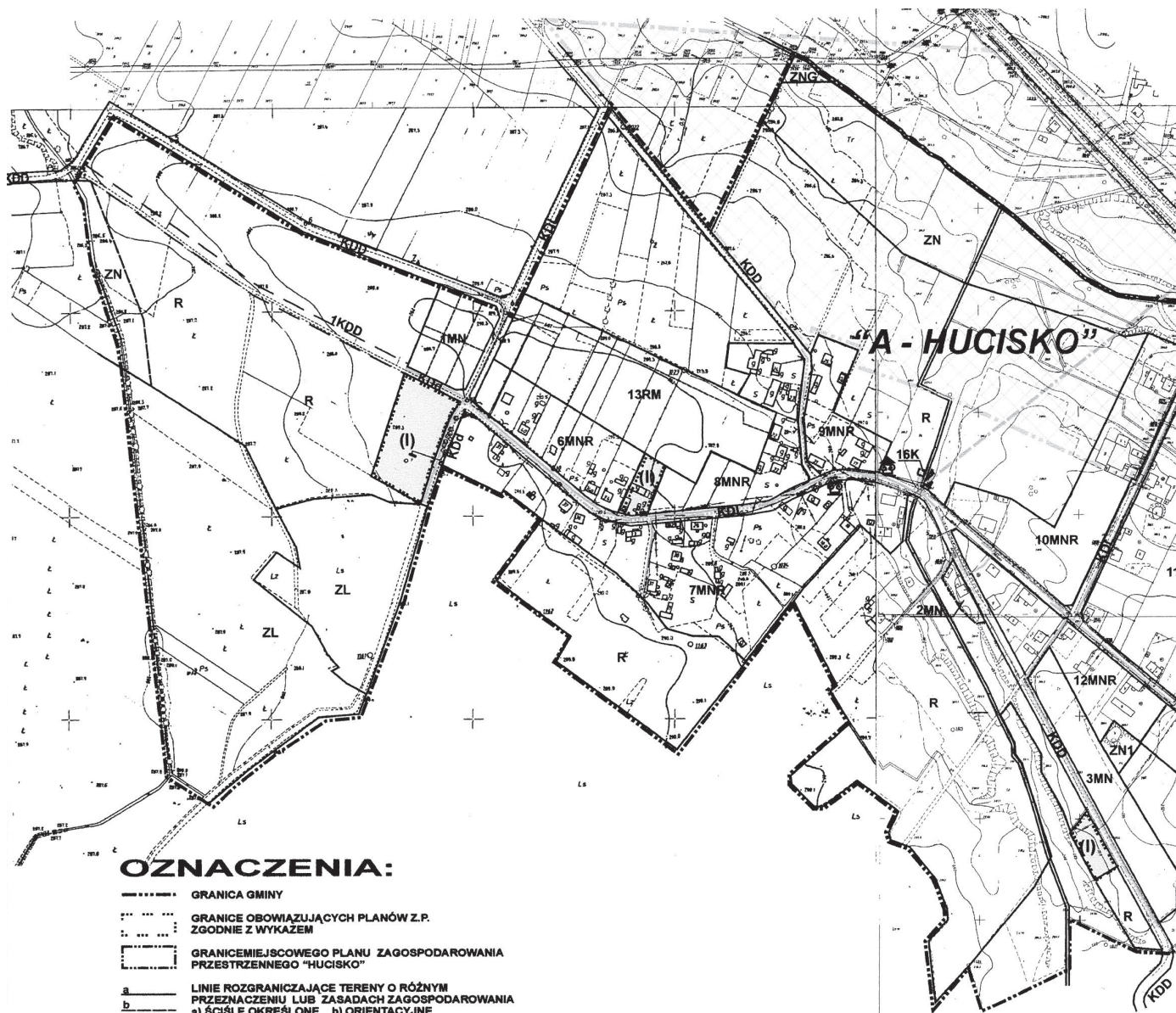
ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY GMINY BORONÓW.
NR 18/XXVII/2006 Z DNIA 21 MARCA 2006 r.

(DO PUBLIKACJI SKALA POMNIEJSZONA
DO 1 : 5 000)

0 50 100 200 400 600 800m

Opracowano w Urzędzie Gminy Boronów - marzec 2006
Gł. Projektant: mgr Stefan Zaleski - cał. OIU w Katowicach nr KT-247





PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
MNR	TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ - MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
M	TERENY ADAPTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ
MNL	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
R	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z ZAKAZEM ZABUDOWY
R1	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ - REZERWA NA OTWORZENIE STAWU
ZL	LASY
ZL 1	TERENY DO KOMPLEKSOWEGO ZALESIENIA
WODY OTWARTE	
KDs	TEREN PARKINGÓW I URZĄDZEŃ OBSŁUGI KOMUNIKACJI
ZNG	TEREN STREFY OCHRONNEJ RUROCIĄGU PALIWOWEGO
K	TEREN OCZYSZCZALNI I PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW

INFRASTRUKTURA - OBIEKTY LINIOWE I PUNKTOWE

KDL, KDD	DROGI GMINNE
	SIĘĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPÓW. ISTNIEJĄCA, LOKALIZACJA STACJI TRAFÓ 15/0,4 kV
a	PRZEWODY SIĘCI WODOCİĄGOWEJ (a - ISTNIEJĄCE b - PROJEKTOWANE)
a	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA (a - GRAWITACYJNA, b - TŁOCZNA)

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

	OBIEKTY ZABYTKOWE I CHARAKTERYSTYCZNE W EWDENCJI ZABYTKÓW
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO

ZN	TEREN ZIELENI NIURZĄDZONEJ - KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINY LISWARTY Z DOPŁYWAMI
ZN1	TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ - OCZKA WODNE

PLANY UCHWALONE PO 01.01.1998 ROKU, ZACHOWUJĄCE WAŻNOŚĆ

(1) - ZMIANA MIEJSKOWEGO PLANU OGÓLNEGO GMINY BORONÓW (UCHWAŁA NR 600/97 Z DNIA 30.09.1997)

1757

UCHWAŁA NR 19/XXVII/2006 Rady Gminy Boranów

z dnia 21 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „GRÓJEC”

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z r. 2001 nr 142 poz. 1591 z późn. zm.).

uchwala się

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „GROJEC” zwany dalej planem

§ 1

1. Plan obejmuje teren sołectwa Grojec w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Plan nie dotyczy terenów objętych ważnym planem z. p. opracowanym po 1994 r., p.n.: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Boranów (uchwała nr 60/IX/97 z dnia 30.09.1997 r.)” oznaczonych na rysunku planu symbolem (I)

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na ujednoliconej mapie zasadniczej w skali 1 : 2000
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu, o ile z zapisu w uchwale nie wynika inaczej, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nieopisanych w tekście planu,
 - 4) oznaczenie podziałów terenów na działki budowlane, traktowane jako określenie zasady tych podziałów,
 - 5) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenu.
 - 6) oznaczenie zasięgu stref ochrony konserwatorskiej oraz lokalizacji obiektów zabytkowych i charakterystycznych oraz pomników przyrody,
 - 7) granice terenów wymagających scalenia lub wspólnych podziałów oraz zasady wydzielania działek w ich zasięgu.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są wszystkie tereny w granicach określonych w § 1.
2. Dla poszczególnych terenów objętych planem i wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach także przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne.

§ 4

Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia mają dla potrzeb niniejszego planu następujące znaczenie:

- 1) **dach wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci minimum 35°;
- 2) **dach symetryczny** – dach o jednakowym nachyleniu głównych połaci, zbiegających się w kalenicy oraz z jednakową z obu stron wysokością okapu
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (lub zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami szczególnymi,
- 4) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.3): a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi narzędziami o porównywalnym poziomie hałasu, punkty skupu zwierząt, ubojnie i zakłady przerobu mięsa, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze,
- 5) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej lub dojazdu oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 6) **frontowa część działki** – część działki przylegająca do ulicy obsługującej lub dojazdu,
- 7) **gatunki rodzime** – gatunki drzew i krzewów rodzime i dawno aklimatyzowane, stosowane tradycyjnie na terenie gminy do nasadzeń poza lasami (w szczególności lipa drobno- i szerokolistna, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, brzoza brodawkow-

- wata, robinia biała, głóg, klon jawor i zwyczajny)
- 8) **istniejące (zainwestowanie, wjazdy, uzbrojenie)** – obiekty i elementy zagospodarowania terenu istniejące oraz będące w trakcie realizacji w momencie wejścia planu w życie lub posiadające w tym dniu ważną decyzję o pozwoleniu na budowę, albo uprawnione zgłoszenie o realizacji;
- 9) **linia rozgraniczająca ściśle określona** – linia rozgraniczająca wyznaczona w oparciu o jednoznacznie określone elementy ukształtowania lub zagospodarowania terenu oraz nie budzące wątpliwości granice własności, nie podlegające uściśleniu w procesie lokalizowania zainwestowania;
- 10) **linia rozgraniczająca orientacyjna** – linia rozgraniczająca nie oparta na elementach określonych w p.10, podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania inwestycji lub określania granicy scaleń, z zachowaniem zasad określonych w planie;
- 11) **linia zabudowy druga** – obiekty zlokalizowane na działkach w głębi terenu budowlanego, pozbawionych bezpośredniego dostępu do drogi obsługującej dany teren;
- 12) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia jednoznacznie określona w treści uchwały lub wyznaczona na rysunku plami, której projektowany obrys budynku nie może przekroczyć;
- 13) **linia zabudowy obowiązująca** – linia określona jw., do której musi być styczna, z zachowaniem przepisów dotyczących sytuowania budynków oraz ewentualnej tolerancji zapisanej w planie zasadnicza część frontowej elewacji budynku, a w wypadku lokalizacji ukośnej – najbardziej wysunięty narożnik zasadniczego obrysu projektowanego budynku;
- 14) **linia zabudowy pierwsza** – obiekty na działkach usytuowanych bezpośrednio przy drodze obsługującej dany teren;
- 15) **niezbędna liczba miejsc parkingowych** – liczba miejsc parkingowych dla przewidzianej na danym terenie działalności, wynikająca z normatywu, programu inwestycji lub wyliczona w inny sposób pomniejszona o liczbę stanowisk możliwych do usytuowania na odcinku pasa ulicznego przylegającego do terenu prowadzenia działalności;
- 16) **plan** – ustalenia niniejszego planu;
- 17) **poziom okapu** – linia przecięcia zewnętrznej płaszczyzny dachu z przedłużeniem lica zewnętrznej ściany budynku.
- 18) **przepisy odrębne** – ustawy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 19) **przeznaczenie terenu** (bez bliższego określenia) – przeznaczenie podstawowe;
- 20) **przeznaczenie terenu dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe występujące za zgodą lub na wniosek właściciela gruntu, w dowolnej proporcji z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym lub jako jedyne, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale;
- 21) **przeznaczenie terenu podstawowe** – przeznaczenie, które powinno występować jako jedyne na danym terenie lub które powinno przeważać i któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 22) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia bądź wzbogaca, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale, dla którego zajęte jest nie więcej niż 30% terenu w liniach rozgraniczających lub 30% realizowanej na nim kubatury. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej – poszczególne działki w granicach terenu mogą być w całości wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym jako uzupełniające, pod warunkiem zachowania określonej powyżej proporcji dla całości terenu;
- 23) **rysunek planu** – rysunek na ujednoliconej mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 24) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 25) **teren biologicznie czynny** – teren pokryty roślinnością wszelkiego rodzaju bądź pod wodami o charakterze ozdobnym lub wykorzystywanymi do hodowli.
- 26) **uchwała (bez podania numeru i daty)** – niniejsza uchwała Rady Gminy Boronów;
- 27) **układ kalenicowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połaci dachu równoległe do osi obsługującej dany teren drogi (lub dojazdu),
- 28) **układ szczytowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połaci dachu prostopadłe do osi obsługującej dany teren drogi lub dojazdu
- 29) **urządzenia towarzyszące** – sieci i urządzenia techniczne, drogi i parkingi oraz obiekty pomocnicze warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych;
- 30) **usługi** – administracja, usługi finansowe, usługi bytowe, usługi ochrony zdrowia, kultury – w tym obiekty kultu religijnego, handel detaliczny w obiektach o pow. do 2 000m², gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło usługowe, oraz inne usługi służące bezpośredniej codziennej lub okresowej obsłudze mieszkańców,
- 31) **wjazdy bramowe** – wjazd na drogę bezpośrednio z zainwestowanej działki lub z dojazdu do działek położonych w drugiej linii zabudowy;
- 32) **właściciel gruntu** – osoba fizyczna lub prawna albo jednostka nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca prawo własności lub wieczystego użytkowania w odniesieniu do rozpatrywanego terenu;

- 33) **wymiana kubatury** – realizacja nowego obiektu w miejsce rozebranego obiektu o takiej samej funkcji, także w innym miejscu działki niż rozebrany

Rozdział I

Ustalenia ogólne

Inżynieria i komunikacja

§ 5

Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis szczegółowy nie stanowi inaczej, może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleń urządzona
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze)
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane

§ 6

W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną zabudowy na całym terenie bezpośrednio lub poprzez dojazdy z ulic KDL i KDD istniejących i projektowanych,
- 2) w granicach istniejącego zainwestowania bezpośrednia obsługa zabudowy (wjazdy bramowe) także z przyległych odcinków dróg wojewódzkich (ulic KDZ)
- 3) poza terenem istniejącego zainwestowania:
 - a) zakaz tworzenia nowych wjazdów bramowych na drogi wojewódzkie
 - b) wymóg likwidacji istniejących wjazdów bramowych na drogi wojewódzkie z chwilą powstania możliwości obsługi komunikacyjnej z drogi lokalnej

§ 7

1. W granicach terenów mieszkaniowych obowiązuje wymóg zapewnienia 100% potrzeb garażowych lub parkingowych właściciela terenu w granicach działki budowlanej
2. W granicach terenów przeznaczonych na cele inne niż budownictwo mieszkaniowe obowiązuje wymóg zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych, chyba że w odległości do 150m istnieje lub przewidziana jest w planie odpowiednia liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

§ 8

1. W zakresie zaopatrzenia w media i usuwania nieczystości z terenów w granicach planu ustala się:
 - 1) doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych gospodarczo-bytowych po wykonaniu kanałów sanitarnych, do lokalnej oczyszczalni; wyklucza się stosowanie oczyszczalni przydomowych
 - 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych i wywożonych na oczyszczalnię ścieków
 - 4) odprowadzenie wód deszczowych
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, usług i zieleni zorganizowanej – w miarę możliwości powierzchniowo, w granicach terenu; nadmiar wód – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - b) z dróg i placów, – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - c) z terenów zainwestowania innego niż wymienione pod lit. a), po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi - za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów
 - 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci przesyłowych różnych dostawców, za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nowe odcinki sieci SN i NN na terenach przewidzianych w planie pod zabudowę wszelkiego rodzaju i pod zieleń o charakterze parkowym oraz przyłącza na tych terenach – wyłącznie kablowe,
 - b) odcinki modernizowane istniejącej sieci napowietrznej NN w granicach terenów określonych w lit. a) wymieniane na kablową (wymóg)
 - c) lokalizacja adaptowanych oraz rejon lokalizacji nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu
 - 6) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych:
2. W granicach terenów zainwestowanych wszystkie niezbędne sieci uzbrojenia należy lokalizować w pasie drogowym
3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane:
 - 1) kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego

- 2) sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości
- 3) inne sieci, w szczególności jeżeli spodziewany koszt ich realizacji w pasie drogowym będzie znacząco wyższy niż poza nim.
4. Jeżeli plan nie wprowadza wymogów zastrzonych — lokalizacja obiektów względem sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Przy przejściu siecią uzbrojenia pod ciekiem należy zastosować się do wymogów administratora cieku.
6. Uzbrojenie we wszystkie media terenów w drugiej linii zabudowy, przy dojazdach niebędących drogą publiczną, niezależnie od odległości od sieci zbiorczych traktuje się jako wykonanie indywidualnych przyłączy, spoczywające na właścicielach poszczególnych działek lub ich wspólnotach.

§ 9

Ochrona dóbr kultury

Obiekty chronione

Ochronie przewidzianej w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony dóbr kultury podlegają niżej wymienione obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji delegatury Śląskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Częstochowie i w ewidencji gminnej.

1. budynek pofolwarczny (czworak?), murowany, ok. poł. XIX w.
2. szkoła (bud. dydaktyczno-mieszkalny, obiekty gospodarcze), murowane, ok. 1900

Zasady ochrony:

1. Obowiązuje konserwacja obiektu z zachowaniem charakterystycznego detalu architektonicznego, w tym usytuowania i kształtu otworów okiennych i drzwiowych.
2. W wypadku uzasadnionej potrzeby dopuszcza się adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju – w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
3. W wypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę obiektu za zgodą organu jw.
4. W sytuacjach opisanych w p. 2-3 przebudowę, przeniesienie lub rozbiórkę należy poprzedzić wykonaniem uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.

§ 10

Ochrona krajobrazu i środowiska naturalnego

Korytarz ekologiczny doliny Liswarty z dopływami.

Obowiązują zasady określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów. W szczególności obowiązują zakazy:

- 1) wprowadzania zainwestowania, oprócz odcinków sieci inżynieryjnych, wraz z obiektami, których lokalizacja wynika z wymogów technicznych oraz obiektów związanych z obsługą turystyki.
- 2) zalesiania w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki. Zakaz nie dotyczy naturalnych odnowień oraz zadrzewień w formie ciągów przybrzeżnych a także zalesień w formach nawiązujących do naturalnych łęgów i olsów.
- 3) lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie doliny obiektów i funkcji uciążliwych, w szczególności mogących wpłynąć na zanieczyszczenie wód powierzchniowych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 11

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia dla obsługi sąsiadujących terenów zainwestowanych, sieci tranzytowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg niezbędnych z punktu widzenia gospodarki rolnej.
3. Na terenach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, nie dopuszcza się jakiegokolwiek zainwestowania, jakiegokolwiek zabudowy.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, poza normalnymi pracami potowymi, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

§ 12

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R1**,
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się odtworzenie stawów zgodnie z gminnym programem małej retencji
3. Na terenach określonych w ust. 1 nie dopuszcza się jakiegokolwiek zainwestowania, wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu, oraz nowych zadrzewień do czasu opracowania projektu odtworzenia stawu, bądź jednoznacznego odstąpienia

od jego reafizacji, wynikającego z uchwalonego gminnego programu małej retencji.

§ 13

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny ochrony ekologicznej **ZN**, z przeznaczeniem na wody stojące w postaci oczek wodnych z towarzyszącą zielenią nieurządzoną.
2. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się likwidacji zieleni, zasypywania zbiorników wodnych oraz wprowadzania intensywnych form wykorzystania rolniczego.
3. Do uzupełniania zadrzewień i zakrzewień dopuszcza się gatunki występujące naturalnie oraz ich wyselekcjonowane odmiany.
4. Jako akcenty krajobrazowe dopuszcza się pojedyncze drzewa oraz grupy krzewów innych gatunków niż wymienione w ust. 3.

§ 14

1. Ustala się tereny **ZL** – lasów istniejących oraz terenów przewidzianych do zalesienia w obowiązujących planach urządzenia lasu.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się inne rodzaje wykorzystania związane z gospodarką leśną oraz obiekty i urządzenia obsługi turystyki! rekreacji nie powodujące konieczności wyłączania terenu z użytkowania leśnego.

§ 15

1. Ustala się teren **ZL1** z podstawowym przeznaczeniem na poszerzenie zalesień.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów **ZL1** określa się wykorzystanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, bez prawa zainwestowania.

§ 16

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **1-2MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 5-6.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w

wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej.

- 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 4) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko
4. Nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na 8,0m od krawędzi jezdni ulicy obsługującej.
 5. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m²
 - 2) szerokość działki nie mniejsza niż 20,0m
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej
 6. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki
 7. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej.
 8. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenów określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
 9. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do poziomu okapu od średniego poziomu terenu,,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35-45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe.
 10. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 17

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **3-15 MNR**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust 14-15.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie – o którym mowa w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów MNR określa się zabudowę zagrodową.
4. W granicach terenów **MNR** zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 2) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
 - 3) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko z wyjątkiem uzbrojenia terenu.
5. Obowiązującą linię zabudowy określa się zgodnie z rysunkiem planu z tolerancją $\pm 0,5m$
6. Jeżeli linia zabudowy nie jest określona na rysunku planu określa się ją na 8,0m od krawędzi jezdni ulic KDL i ulic KDD, jako nieprzekraczalną,
7. Na pojedynczych parcelach o szerokości mniejszej niż 16,0m, zlokalizowanych pomiędzy parcelami zabudowanymi, dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki, a przy szerokości mniejszej niż 13,0m – na całej szerokości działki, jeżeli nie narusza to przepisów dotyczących usytuowania budynków.
8. Jeżeli na istniejącej działce nie jest możliwe usytuowanie budynku w linii zabudowy określonej w ust. 5-6 zgodnie z przepisami dotyczącymi usytuowania budynków – dopuszcza się lokalizację w głębi działki, w minimalne odległości zapewniającej zgodność z przepisami.
9. Obowiązuje pozostawienie min. 50% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego, a w przypadku działek z zabudową zagrodową – 20%.
10. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11m.
11. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu **MNR** zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
12. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów **MNR**, z zastrzeżeniem ust. 13, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość budynku mieszkalnego i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji w pierwszej linii zabudowy – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do poziomu okapu od średniego poziomu terenu,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe; dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy
13. Dla zabudowy zagrodowej ustala się dodatkowo następujące wymogi:
 - 1) z działek istniejących z zabudową zagrodową nie można wydzielić nowej działki, jeżeli pozostała po podziale działka zagrodowa będzie mniejsza niż 2000m² a szerokość frontu tej działki mniejsza niż 20m
 - 2) budynek mieszkalny należy lokalizować we frontowej części działki,
 - 3) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów innych niż mieszkalne – 10,0m
 - 4) ogranicza się dopuszczalną wielkość budowli do 20 DJP w granicach jednej działki siedliskowej położonej w granicach MNR.
14. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować, z zastrzeżeniem ust. 15 następujące zasady:
 - 1) szerokość działki nie mniejsza niż 20m,
 - 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m²
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem możliwie prostopadle do ulicy obsługującej.
15. W uzasadnionych istniejącymi podziałami sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 9 i 14, pod warunkiem, że równocześnie:
 - 1) na działce o pow. poniżej 800m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łączni 400m²
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
 - 3) usytuowanie istniejących na sąsiednich działkach obiektów umożliwia zlokalizowanie w obowiązującej linii zabudowy budynku o szerokości frontu co najmniej 10,0m.
16. Do obiektów przebudowywanych punkty 1-13 stosuje się odpowiednio.
17. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną i odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
18. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje wymóg zachowania i adaptacji oznaczonych obiektów zabytkowych – wymogi w zakresie ochrony obiektów zgodne z § 9.

§ 18

1. Ustala się teren **16U**, z przeznaczeniem na usługi, w ty, związane z obsługą komunikacji.
2. W granicach terenu zakazuj się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak da zabudowy wyłączne mieszkaniowej;
 - 2) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej
 - 3) w stosunku do których jest lub może być wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi KDL
4. Dopuszczalna wysokość obiektów – 1 kondygnacja, nie więcej niż 4,0m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu, plus kondygnacja w obrysie dachu.
5. Dachy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°

§ 19

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren **17 K** przeznaczony na przepompownie ścieków ze zbiornikami.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się lokalizację innych obiektów i sieci uzbrojenia.

§ 20

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym tereny **18-24RM**, z podstawowym przeznaczeniem na tworzenie nowych siedlisk dla gospodarstw rolnych o powierzchni użytków rolnych przekraczającej 10 ha lub siedlisk przenoszonych z terenów MN i MNR
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się nieuciążliwe przetwórstwo produktów rolnych oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne i usługi związane z produkcją rolniczą.
3. Nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na 8,0m od krawędzi jezdni ulic KDL i KDD.
4. Obowiązuje pozostawienie min. 20% pow. działki jako terenu biologicznie czynnego.
5. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu **RM** zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisów odrębnych.
6. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów **RM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy;

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do poziomu okapu od średniego poziomu terenu,
- 2) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
- 3) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy – kalenicowe;
- 4) nieprzekraczalna całkowita wysokość obiektów innych niż budynki mieszkalne – 10,0m
7. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną i odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.
8. Na działkach zlokalizowanych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej (MN) lub mieszanej (MNR) ogranicza się wielkość hodowli do 20 DJP
9. Przy wydzielaniu działek siedliskowych, z zastrzeżeniem ust. 10 należy zachować następujące zasady:
 - 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0m
 - 2) powierzchnia nowowydzielonej działki nie mniejsza niż 2000m²
 - 3) usytuowanie działki dłuższym bokiem w przybliżeniu prostopadle do ulicy obsługującej.
10. W uzasadnionych istniejącymi podziałami sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 9, pod warunkiem że:
 - 1) powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1500m²
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 400m²
 - 3) usytuowanie istniejących na sąsiednich działkach obiektów umożliwia zlokalizowanie w obowiązującej linii zabudowy budynku o szerokości frontu nie mniejszej niż 10,0m.

§ 21

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym teren **25ZPP**, z podstawowym przeznaczeniem na zalesienia, w postaci parku leśnego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się urządzenia i obiekty obsługi rekreacji, z następującymi wymogami:
 - 1) dopuszczalna wysokość obiektów, z zastrzeżeniem p.3 – Jedna kondygnacja i 4,0m od naturalnego poziomu terenu do okapu, plus kondygnacja w kubaturze dachu.
 - 2) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 40-45°.
 - 3) w wypadku adaptacji przenoszonych obiektów zabytkowych lub stanowiących przykłady budownictwa regionalnego oraz obiektów realizowanych jako ich uzupełnienie nie obowiązują

wymogi określone w p.1 i 2

§ 22

Ustala się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **26KDs**, z przeznaczeniem na plac manewrowy i postojowy autobusów.

§ 23

1. Ustala się tereny dróg **KDD**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące i projektowane odcinki dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg **KDD** w liniach rozgraniczających na terenach poza istniejącymi lasami ustala się na 15m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 10,0m.
4. Realizacja dróg oznaczonych 1/1a**KDD** musi być poprzedzona wyborem wariantu i uregulowaniem stanu prawnego. Tereny rezerwowane na wariant, który nie zostanie wybrany, otrzymują status terenów rolnych (R).

§ 24

1. Ustala się tereny ulic **KDL**, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną zabudowy, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Szerokość ulic **KDL** ustala się na 10,0-12,0m w liniach rozgraniczających, w tym szerokość jezdni 5,0-6,0m w zależności od istniejących warunków.
3. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

§ 25

1. Ustala się tereny ulic **KDD**, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną zabudowy, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Szerokość ulic **KDD** ustala się na 10,0m w liniach rozgraniczających, w tym szer. jezdni, 5,0m. Na odcinkach modernizowanych dopuszcza się mniejszą szerokość ulicy jezdni, stosownie do istniejących warunków.
3. W granicach dróg na odcinkach obsługujących zabudowę, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3, należy zlokalizować wszystkie niezbędne sieci komunalne.

§ 26

1. Ustala się tereny dojazdów **KDd** z podstawowym przeznaczeniem na obsługę terenów rekreacji, w granicach określonych na załączniku graficznym.
2. Szerokość dojazdów określa się na nie mniej niż 6,0m, w tym jezdni nie mniej niż 4,0m.

Rozdział 3

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 27

Jeżeli z zapisu planu nie wynika inaczej, tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia pod funkcje przewidziane planem.

§ 28

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zachowujących podstawowe przeznaczenie ustalone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Boronów, który przestał obowiązywać z dniem 01.01.2004 r. oraz dla terenów komunalnych – **0%**
- 2) dla pozostałych terenów, – **30%**

§ 29

Wójt Gminy Boronów zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 30

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

§ 31

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

inż. Alojzy Moj

G M I N A B O R O N Ó W

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "GROJEC"

RYСУNEK PLANU

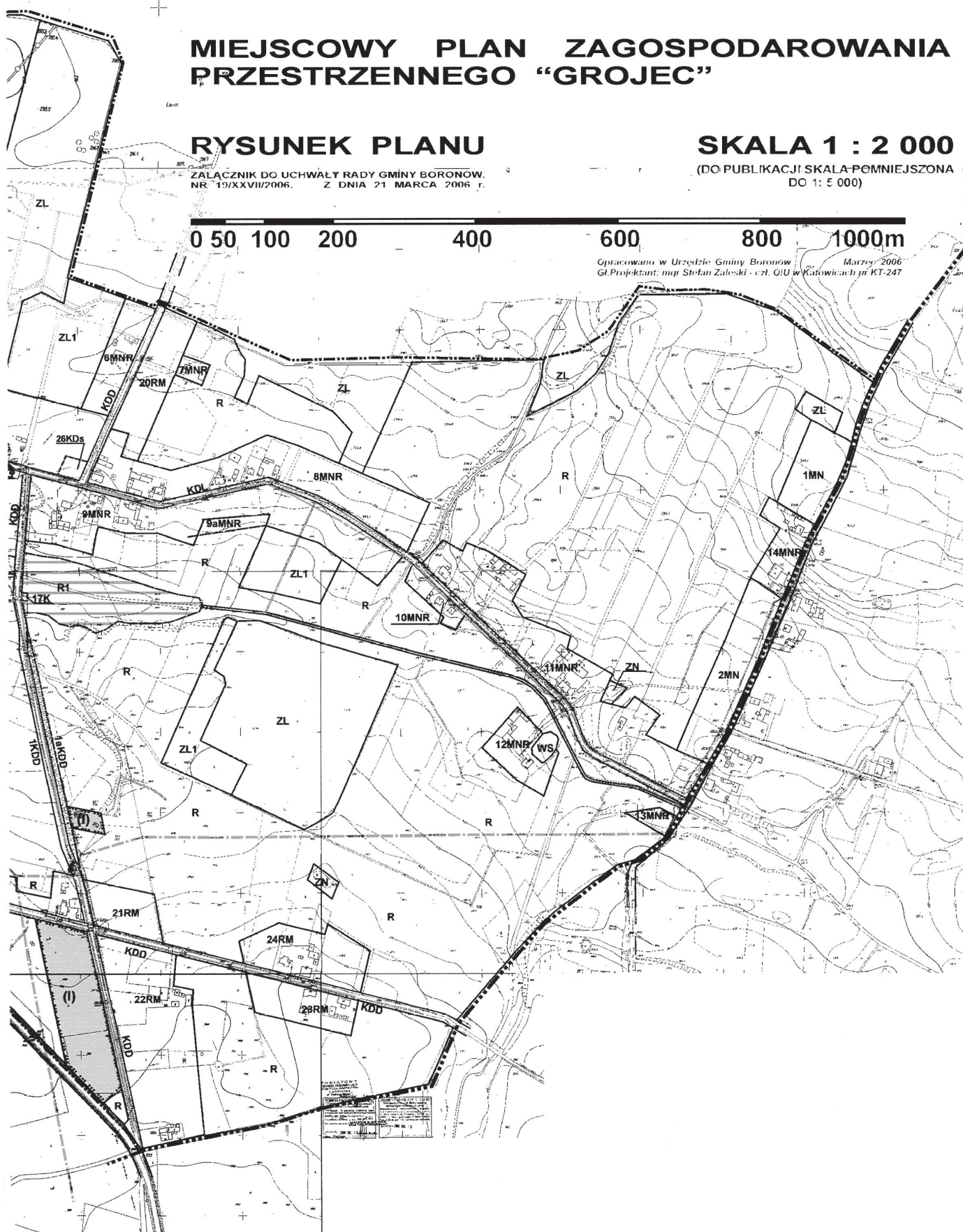
SKALA 1 : 2 000

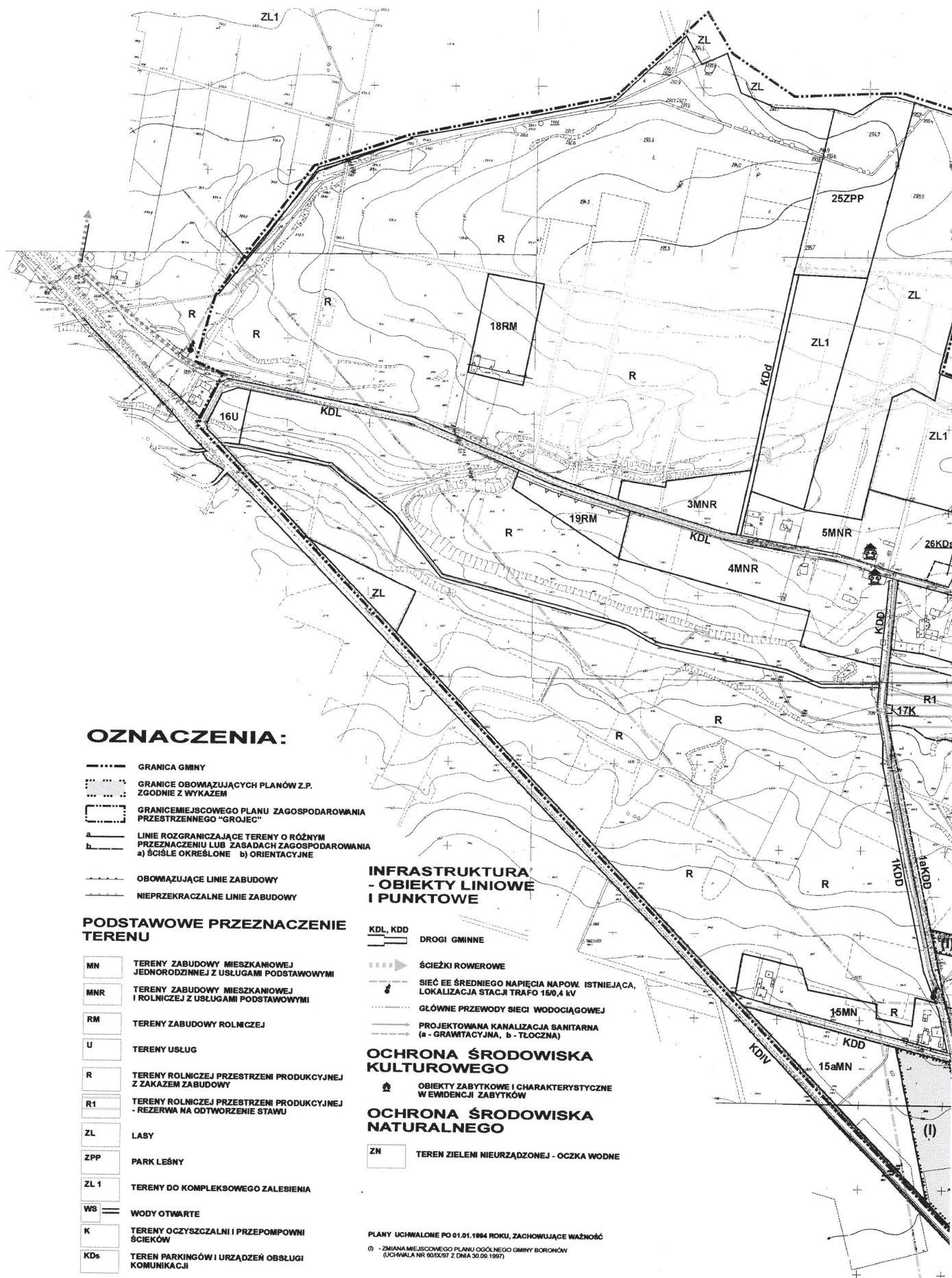
ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY GMINY BORONÓW,
NR 19/XXVII/2006. Z DNIA 21 MARCA 2006 r.

(DO PUBLIKACJI SKALA POMNIEJSZONA
DO 1: 5 000)

0 50 100 200 400 600 800 1000m

Opracowano w Urzędzie Gminy Boronów Marzec 2006
Gł. Projektant: mgr Stefan Zaleski - czł. OIU w Katowicach nr KT-247





1758

UCHWAŁA NR 20/XXVII/2006 Rady Gminy Boronów

z dnia 21 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królicza Górka”

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z r. 2001 nr 142 poz. 1591 z późn. zm.).

uchwała się
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
„Królicza Górka”, zwany dalej planem**

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

Plan obejmuje teren części sołectwa Boronów po zachodniej stronie linii kolejowej, zgodnie z załącznikiem graficznym

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na ujednoliconej mapie zasadniczej w skali 1 : 2000
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu, o ile z zapisu w uchwale nie wynika inaczej, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nieopisanych w tekście planu,
 - 4) oznaczenie podziałów terenów na działki budowlane, traktowane jako określenie zasady tych podziałów,
 - 5) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenu.
 - 6) oznaczenie zasięgu stref ochrony konserwatorskiej oraz lokalizacji obiektów zabytkowych i charakterystycznych oraz pomników przyrody,
 - 7) granice terenów wymagających scalenia lub wspólnych podziałów oraz zasady wydzielania działek w ich zasięgu.

§ 3

Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia mają dla potrzeb niniejszego planu następujące znaczenie:

- 1) **dach wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci minimum 35°;
- 2) **dach symetryczny** – dach o jednakowym nachyleniu głównych połaci, zbiegających się w kalenicy oraz z jednakową z obu stron wysokością okapu
- 3) **działalność nieuciążliwa** – działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (lub zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi
- 4) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.3), a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, wulkanizacyjne, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi narzędziami o nominalnym poziomie hałasu przekraczającym 75 dB w odległości 5,0m od źródła, punkty skupu zwierząt, ubojnie i zakłady przerobu mięsa, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze,
- 5) **działka budowlana** – nieruchomości gruntowa której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej lub dojazdu oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów ;
- 6) **frontowa część działki** – część działki przylegająca do ulicy obsługującej lub dojazdu,
- 7) **gatunki rodzime** – gatunki drzew i krzewów rodzime i dawno aklimatyzowane, stosowane tradycyjnie na terenie gminy do nasadzeń poza lasami (w szczególności lipa drobno- i szerokolistna, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, brzoza brodawkowata, robinia biała, głóg jedno- i dwuszyjkowy, klon jawor i zwyczajny).
- 8) **istniejące (zainwestowanie, wjazdy, uzbrojenie)** – obiekty i elementy zagospodarowania terenu istniejące oraz będące w trakcie realizacji w momencie wejścia planu w życie lub posiadające w tym dniu ważną decyzję o pozwoleniu na budowę, albo uprawomocnione zgłoszenie o realizacji;

- 9) **linia rozgraniczająca ściśle określona** – linia rozgraniczająca wyznaczona w oparciu o jednoznacznie określone elementy ukształtowania lub zagospodarowania terenu oraz nie budzące wątpliwości granice własności, nie podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania zainwestowania;
- 10) **linia rozgraniczająca orientacyjna** – linia rozgraniczająca nie oparta na elementach określonych w p.10, podlegająca uściśleniu w procesie lokalizowania inwestycji lub określania granicy scaleńia, z zachowaniem zasad określonych w planie;
- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia jednoznacznie określona w treści uchwały lub narysunku planu, której obrys projektowanego budynku nie może przekroczyć żadną częścią;
- 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia określona jw., do której musi być styczna, z zachowaniem przepisów dotyczących sytuowania budynków lub równoległa, z zachowaniem tolerancji zapisanej w planie zasadnicza część (nie mniej niż 2/3) frontowej elewacji budynku o podstawowej funkcji określonej dla danego terenu; w wypadku lokalizacji ukośnej do linii tej – z zachowaniem ewentualnej tolerancji – musi być styczny najbardziej wysunięty narożnik zasadniczego obrysu projektowanego budynku;
- 13) **naturalny poziom terenu** – średni poziom terenu na obwodzie budynku (objektu), wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni, określony na podstawie mapy zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia niniejszego planu
- 14) **niezbędna liczba miejsc parkingowych** – liczba miejsc parkingowych dla przewidzianej na danym terenie działalności, wynikająca z normatywu, programu inwestycji lub wyliczona w inny sposób pomniejszona o liczbę stanowisk możliwych do usytuowania na odcinku pasa ulicznego przylegającego do terenu prowadzenia działalności;
- 15) **plan** – ustalenia niniejszego planu;
- 16) **poziom okapu** – linia przecięcia zewnętrznej płaszczyzny dachu z przedłużeniem lica zewnętrznej ściany budynku.
- 17) **przepisy odrębne** – ustawy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 18) **przeznaczenie terenu** (bez bliższego określenia) – przeznaczenie podstawowe;
- 19) **przeznaczenie terenu dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe występujące za zgodą lub na wniosek właściciela gruntu, w dowolnej proporcji z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym lub jako jedyne, z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszej uchwale;
- 20) **przeznaczenie terenu podstawowe** – przeznaczenie, które powinno występować jako jedyne na danym terenie lub które powinno przeważać i któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 21) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia bądź wzbogaca, z uwzględnieniem warunków określonych w planie
- 22) **rysunek planu** – rysunek na ujednoliconej mapie w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 23) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 24) **teren biologicznie czynny** – teren pokryty roślinnością wszelkiego rodzaju bądź pod wodami o charakterze ozdobnym lub wykorzystywanymi do hodowli.
- 25) **uchwała (bez podania numeru i daty)** – niniejsza uchwała Rady Gminy Boranów;
- 26) **układ kalenicowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połąci dachu równoległe do osi obsługującej dany teren drogi (lub dojazdu),
- 27) **układ szczytowy** – usytuowanie budynków kalenicą głównych połąci dachu prostopadłe do osi obsługującej dany teren drogi lub dojazdu
- 28) **urządzenia towarzyszące** – sieci i urządzenia techniczne, drogi i parkingi oraz obiekty pomocnicze warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych;
- 29) **usługi** – administracja, usługi finansowe, usługi bytowe, usługi ochrony zdrowia, kultury – w tym także obiekty kultu religijnego, handel detaliczny w obiektach o powierzchni do 2000m², gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło usługowe, oraz inne usługi służące bezpośredniej codziennej lub okresowej obsłudze mieszkańców,
- 30) **usługi komercyjne** – usługi nie zaliczone do inwestycji celu publicznego
- 31) **wielooobsadowy obiekt inwentarski** – obiekt przeznaczony do pobytu zwierząt hodowlanych o liczbie normatywnych stanowisk uniemożliwiającej lokalizację w granicach zabudowy w świetle przepisów szczególnych obowiązujących w chwili wystąpienia o pozwolenie na budowę,
- 32) **wjazdy bramowe** – wjazd na drogę bezpośrednio z zainwestowanej działki lub z dojazdu do działek położonych w drugiej linii zabudowy;
- 33) **właściciel gruntu** – osoba fizyczna lub prawna albo jednostka nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca prawo własności lub wieczystego użytkowania w odniesieniu do rozpatrywanego terenu;
- 34) **wymiana kubatury** – realizacja nowego obiektu w miejsce rozebranego obiektu o takiej samej funkcji, także w innym miejscu działki niż rozebrany.
- 35) **Zainwestowanie produkcyjne** – obiekty i urządzenia przemysłowe, rzemiosła produkcyjnego,

uciążliwego rzemiosła usługowego

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są wszystkie tereny w granicach określonych w § 1.
2. Dla poszczególnych terenów objętych planem i wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach także przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne.

§ 5

Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis szczegółowy nie stanowi inaczej, może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleń urządzona
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze)
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane

§ 6

W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się:

- 1) zapewnienie docelowej eliminacji ruchu ciężkiego i tranzytowego z terenów zabudowanych Boronowa przez zarezerwowanie terenów dla perspektywicznej realizacji obejść miejscowości,
- 2) obsługę komunikacyjną zabudowy na całym terenie bezpośrednio lub poprzez dojazdy z ulic KDL i KDD istniejących i projektowanych, oraz z drogi wewnętrznej KDW
- 3) zakaz tworzenia nowych wjazdów na drogi wojewódzkie poza sytuacjami określonymi w planie

§ 7

1. W granicach terenów mieszkaniowych obowiązuje wymóg zapewnienia 100% potrzeb garażowych lub parkingowych właściciela terenu w granicach działki budowlanej
2. W granicach terenów przeznaczonych na cele inne niż budownictwo mieszkaniowe obowiązuje wymóg zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych.

§ 8

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną a także inne media oraz w zakresie gospodarki

ściekowej na terenach w granicach planu ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, rozbudowywanej w miarę udostępniania kolejnych terenów budowlanych
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych gospodarczo-bytowych po wykonaniu kanałów sanitarnych, do oczyszczalni w Boronowie i oczyszczalni lokalnych; wyklucza się stosowanie oczyszczalni przydomowych
 - 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych i wywożonych na oczyszczalnię ścieków
 - 4) odprowadzenie wód deszczowych
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, usług i zieleni zorganizowanej – w miarę możliwości powierzchniowo, w granicach terenu; nadmiar wód – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - b) z dróg i placów, – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - c) z terenów zainwestowania innego niż wymienione pod lit. a), po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Liswarty lub jej dopływów naturalnych i rowów;
 - 5) zasilanie w energię elektryczną z sieci przesyłowych różnych dostawców, za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nowe odcinki sieci SN i NN na terenach przewidzianych w planie pod zabudowę wszelkiego rodzaju i pod zieleń o charakterze parkowym oraz przyłącza na tych terenach – wyłącznie kablowe,
 - b) odcinki modernizowane istniejącej sieci napowietrznej SN i NN w granicach terenów określonych w lit. a) wymieniane na kablową (wymóg)
 - c) lokalizacja adaptowanych oraz rejon lokalizacji nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu
 - 6) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych;
2. W granicach terenów zainwestowanych obowiązuje wymóg lokalizacji wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia w pasie drogowym
 3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane:
 - 1) kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe

uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego

- 2) sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości
- 3) inne sieci, w szczególności w sytuacji, jeżeli można się spodziewać, że koszt ich realizacji w pasie drogowym będzie znacząco wyższy niż poza nim.
4. Jeżeli plan nie wprowadza wymogów zastrzonych – lokalizacja obiektów względem sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Przy przejściu siecią uzbrojenia pod drogą lub ciekim należy zastosować się do wymogów administratora drogi lub ciek.

§ 9

Ochrona dóbr kultury – ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu

Historyczne zadrzewienia przydrożne

1. Zakaz usuwania zadrzewień w wypadku modernizacji drogi.
2. Wymóg uzupełnienia zadrzewień zgodnie z tradycyjnym składem gatunkowym:
 - zespół dróg dawnego majątku Koszęcin w rejonie Króliczej Górki i Dołów – dąb szypułkowy z domieszką lipy i brzozy
 - droga dojazdowa do d. leśniczówki Cielec – lipa drobno- i szerokolistna

Strefy obserwacji archeologicznej

Wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

§ 10

Ochrona krajobrazu i środowiska naturalnego

1. Pomniki przyrody

(dotyczy oznaczonych na rysunku planu pomników istniejących oraz ustanowionych po wejściu planu w życie).

Obowiązuje zachowanie następujących zasad postępowania:

- 1) wszelkie prace przy pomniku przyrody mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody i w sposób przez niego określony,
- a ponadto, na terenach zainwestowanych:
- 2) przy lokalizowaniu nowych i przebudowie istniejących obiektów w sąsiedztwie pomnika przyrody należy pozostawić wolny teren odpowiadający co

najmniej rzutowi korony powiększonemu o 3,0m; wymóg ten nie dotyczy obiektów istniejących oraz małej architektury związanej z ekspozycją pomnika;

- 3) zakazuje się lokalizowania w sąsiedztwie pomnika przyrody obiektów i funkcji mogących niekorzystnie wpływać na jego żywotność;

2. Korytarz ekologiczny doliny Liswarty z dopływami oraz doliny Potoku Boronowskiego.

Obowiązują zasady określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów. W szczególności obowiązują zakazy:

- 1) wprowadzania zainwestowania, oprócz odcinków sieci inżynierskich, wraz z obiektami, których lokalizacja wynika z wymogów technicznych oraz obiektów związanych z obsługą turystyki.
- 2) zalesiania w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki oraz na terenach zagrożonych powodzią. Zakaz nie dotyczy naturalnych odnowień oraz zadrzewień w formie ciągów przybrzeżnych a także zalesień w formach nawiązujących do naturalnych łęgów i olsów.
- 3) lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie doliny obiektów i funkcji uciążliwych, w szczególności mogących wpłynąć na zanieczyszczenie wód powierzchniowych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 11

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, tereny zabudowy mieszkaniowej **1-2MN**, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, w postaci domów wolnostojących lub bliźniaczych, na działkach dotychczasowych oraz powstałych w wyniku podziałów dokonywanych indywidualnie, z zachowaniem zasad określonych w ust. 11-13.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach określonych w ust. 1 ustala się szeroko rozumiane usługi nieuciążliwe oraz nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji funkcji i obiektów:
 - 1) wymagających systematycznej obsługi ciężkim (powyżej 3,5 t) taborem,
 - 2) powodujących zapotrzebowanie na media w wielkości przekraczającej możliwość zaspokojenia z sieci obliczonej jak dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - 3) wytwarzających ścieki wymagające podczyszczania przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej.
- 4) w stosunku do których jest lub może być

- wymagane opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu
4. Nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na 8,0m od krawędzi jezdni ulicy KDW
 5. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zachować następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m²,
 - 2) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 16,0m, preferowana zbliżona do 20,0m,
 - 3) szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 13,0 m
 - 4) usytuowanie działki dłuższym bokiem prostopadle do ulicy obsługującej,
 - 5) wydzielona działka musi mieć możliwość zlokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 6. Obowiązuje pozostawienie jako terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50% powierzchni działki.
 7. W uzasadnionych istniejącymi podziałami i zainwestowaniem sytuacjach dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 5 i 6, pod warunkiem że równocześnie:
 - 1) na działce o pow. poniżej 800m² powierzchnia zajęta przez budynki, budowle i powierzchnie utwardzone nie przekroczy łącznie 400m²,
 - 2) jako teren biologicznie czynny pozostanie w granicach działki nie mniej niż 200m²
 8. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcyjnych, gospodarczych oraz pomocniczych od strony ulicy obsługującej, z wyjątkiem działek o głębokości mniejszej niż ich szerokość, lub jeżeli pozostanie miejsce na zlokalizowanie w pierwszej linii zgodnie z obowiązującymi zasadami budynku mieszkalnego o wymiarach 11x11m.
 9. Pozostałe zasady sytuowania budynków w granicach terenu określonych w ust. 1 zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
 10. Dla obiektów lokalizowanych w granicach terenów określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy obiektu w pierwszej linii zabudowy i pozostałych obiektów o podstawowej funkcji – do dwu kondygnacji plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 7,0m do poziomu okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obwodzie budynku,
 - 2) wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja.
 - 3) dachy obiektów w pierwszej linii zabudowy symetryczne – dwuspadowe, czterospadowe lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35 – 45°
 - 4) usytuowanie obiektów w pierwszej linii zabudowy-kalenicowe,

- 5) dopuszcza się usytuowanie szczytowe, jeżeli w wyniku takiej lokalizacji powstanie zespół co najmniej trzech bezpośrednio sąsiadujących obiektów zwróconych szczytem do tej samej ulicy,
11. Do obiektów przebudowywanych ust. 3-10 stosuje się odpowiednio
12. Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków oraz zasady obsługi komunikacyjnej i lokalizacji uzbrojenia zgodnie z § 6-8.

§ 12

1. Ustala się tereny istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej **3-5M**, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Jako funkcję dopuszczalną określa się nieuciążliwe usługi i nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne, z następującymi zastrzeżeniami:
 - 1) nie dopuszcza się lokalizacji funkcji i obiektów powodujących zapotrzebowanie na media większe niż obliczone jak dla zabudowy mieszkaniowej oraz wytwarzające ścieki wymagające podczyszczenia przed odprowadzeniem do sieci komunalnej,
 - 2) dla terenu 5M dopuszcza się jako dodatkową funkcję jedynie obsługę rekreacji.
3. Nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych w granicach terenów określonych w ust. 1
4. Na terenach określonych w ust. 1, w granicach określonych na rysunku planu dopuszcza się remonty istniejących obiektów, ich przebudowę oraz wymianę kubatury, a także realizację nowych obiektów.
5. W wypadku wymiany kubatury obowiązuje zachowanie następujących zasad:
 - 1) budynek o funkcji podstawowej należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni – 8,0m
6. Dla przebudowywanych i nowych obiektów obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszczalna wysokość 1 kondygnacja plus kondygnacja w obrysie dachu, nie więcej jednak niż 3,5m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu,
 - 2) dach obiektu o funkcji podstawowej symetryczny – dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy,
 - 3) wysokość obiektów towarzyszących i pomocniczych – 1 kondygnacja, okap nie wyżej niż w obiekcie podstawowym;
 - 4) co najmniej 50% powierzchni działki należy zachować jako teren biologicznie czynny.

§ 13

1. Ustala się tereny **6E-7E**, z przeznaczeniem – w miarę potrzeby – na lokalizację rozbudowywanych i nowych stacji 15/0,4 kV.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej **8ZPI-10ZPI**, szerokości 6-8m, z przeznaczeniem na zorganizowaną zieleń wzdłuż terenów lokalizacji obiektów uciążliwych i potencjalnie uciążliwych.
2. Zadrzewienie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, z wykorzystaniem pojedynczych drzew i niewielkich grup innych gatunków jako akcentów kompozycyjnych.

§ 15

1. Ustala się, w granicach określonych na załączniku graficznym, teren **11P**, z podstawowym przeznaczeniem na zainwestowanie produkcyjne.
2. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może powodować konieczności wyznaczenia strefy ograniczonego użytkowania.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się rzemiosło usługowe, handel, w tym masowy, i gastronomię.
4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi KDZ a w wypadku lokalizacji w jego granicach więcej niż jednego zakładu – z drogi gospodarczej z wlotem do drogi KDZ.
5. Zaopatrzenie w wodę i energię z sieci komunalnych.
6. Oczyszczanie ścieków we własnej oczyszczalni, zlokalizowanej w granicach terenu lub odprowadzenie do urządzeń zlokalizowanych na terenie 14P
7. Obowiązuje zakaz usuwania istniejących zadrzewień wzdłuż drogi KDZ. Zakaz nie dotyczy cięć sanitarnych
8. Minimalna odległość nadziemnych obiektów budowlanych od krawędzi drogi KDZ-20,0m

§ 16

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym tereny **12-13P**, z podstawowym przeznaczeniem na zainwestowanie produkcyjne.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się handel, w tym masowy, i gastronomię.
3. Jako dopuszczalne przeznaczenie przejściowe ustala się zadrzewienia, z wyłączeniem zalesień.
4. Uciążliwość prowadzonej docelowo działalności nie może powodować konieczności wyznaczenia strefy ograniczonego użytkowania.
5. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi KDD,

a w wypadku lokalizacji w granicach któregoś z terenów więcej niż jednego zakładu – z dróg gospodarczych z wlotem do tej drogi i drogi KDZ zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zaopatrzenie w wodę i energię z sieci komunalnych.
7. Oczyszczanie ścieków we własnej oczyszczalni, zlokalizowanej w granicach terenu, lub odprowadzenie do oczyszczalni komunalnej w Boronowie, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów.
8. W wypadku powstawania wyłącznie ścieków bytowych dopuszcza się gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz na oczyszczalnię.
9. Obowiązuje zakaz usuwania istniejących zadrzewień wzdłuż drogi KDZ. Zakaz nie dotyczy cięć sanitarnych
9. Minimalna odległość nadziemnych obiektów od krawędzi drogi KDZ – 20,0m.

§ 17

1. Ustala się w granicach określonych na załączniku graficznym tereny **14P**, z przeznaczeniem na magazyny i składy.
2. W wypadku modernizacji bądź uzupełniania zainwestowania istniejąca uciążliwość obiektu nie może się zwiększyć.
3. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy KDW
4. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
5. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych do oczyszczalni zakładowej; zrzut oczyszczonych ścieków do Potoku Boronowskiego poprzez rów po południowej stronie terenu.
6. Obowiązuje zagospodarowanie co najmniej 20% terenu zielenią urządzoną, w tym utrzymanie pasa zieleni wysokiej o szerokości co najmniej 10m wzdłuż północnej granicy terenu. Do zadrzewień należy użyć gatunków rodzimych.

§ 18

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny korytarza ekologicznego doliny Liswarty z dopływami i doliny Potoku Boronowskiego, oznaczone symbolem **ZN**, z podstawowym przeznaczeniem na nieurządzoną zieleń łęgową oraz zadrzewienia i zakrzewienia o charakterze naturalnym lub zbliżonym do naturalnego, a także wody otwarte płynące i stojące, w tym lokalne spiętrzenia o wys. do 1,0m.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) lokalizację niezbędnych sieci inżynierskich obsługujących sąsiadujące tereny oraz sieci tranzytowych nie stanowiących dla ekosystemu zagrożenia w trakcie realizacji ani eksploatacji,

- 2) lokalizację biofiltrów,
- 3) ekstensywną gospodarkę rolną, nie powodującą zmian w ekosystemie
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję rekreacyjną w postaci szlaków turystycznych, ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych oraz obiektów niezbędnych do ich obsługi, których lokalizacja nie spowoduje konieczności wycinki drzew,.
4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, poza normalnymi pracami polowymi, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.
5. Do uzupełniania zadrzewień i zakrzewień dopuszcza się gatunki występujące naturalnie oraz ich wyselekcjonowane odmiany.
6. Jako akcenty krajobrazowe dopuszcza się pojedyncze drzewa oraz grupy krzewów innych gatunków niż wymienione w ust. 5.

§ 19

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny zagrożone powodzią w granicach korytarza ekologicznego doliny Liswarty, oznaczone symbolem **ZZ**, z podstawowym przeznaczeniem na nieurządzoną zieleń łęgową oraz, z zastrzeżeniem ust. 3 zadrzewienia i zakrzewienia o charakterze naturalnym lub zbliżonym do naturalnego, a także wody otwarte płynące i stojące, w tym lokalne spiętrzenia o wysokości do 1,0m
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, funkcję rekreacyjną w postaci szlaków turystycznych, ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych oraz niekubaturowych obiektów niezbędnych do ich obsługi.
3. W granicach terenu określonego w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów a także wprowadzania zadrzewień i zmian w ukształtowaniu terenu utrudniających spływ wód.

§ 20

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne w granicach terenów określonych w ust. 1 ustala się lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia dla obsługi sąsiadujących terenów zainwestowanych, sieci tranzytowych a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg niezbędnych z punktu widzenia gospodarki rolnej.
3. Na terenach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem

ust. 2, nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy.

4. W granicach terenu objętego oznaczonymi na rysunku planu strefami obserwacji archeologicznej obowiązuje wymóg prowadzenia zadrzewień oraz wszelkich prac naruszających strukturę gruntu, poza normalnymi pracami polowymi, pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim powiadomieniu, z wyprzedzeniem określonym w odrębnych przepisach, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

§ 21

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R1**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne ustala się lokalizację obiektów hodowlanych, z ograniczeniem obsady do 210 DJP, pod warunkiem, że nie został wcześniej wykorzystany na cele określone w § 22 ust. 2 teren R2.
3. Warunkiem lokalizacji jest wykonanie raportu w sprawie wpływu inwestycji na środowisko i wykazanie możliwości zagospodarowania powstającego obornika zgodnie z zasadami ochrony środowiska w całości na własnych gruntach inwestora.
4. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się dopuszczalną wysokość budynków na jedną kondygnację, nie więcej jednak niż 4,5m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu, plus ew. kondygnacja gospodarcza w kubaturze dachu. Całkowita wysokość obiektów towarzyszących nie może przekraczać 10,0m od naturalnego poziomu terenu.
5. Na terenie zdrenowanym obowiązuje uzgodnienie z organem właściwym w sprawach melioracji sposobu zabezpieczenia i ewentualnego przełożenia urządzeń melioracyjnych.
6. Obiekty wymienione w ust. 2 nie mogą służyć – nawet w części – do prowadzenia jakiegokolwiek produkcji, przetwórstwa, działalności usługowej i handlowej a także do magazynowania niezwiązanego z własną produkcją rolną.
7. Niedopuszczalne jest przekształcanie wymienionych w ust. 2 obiektów lub ich części na mieszkania.
8. Warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 2. jest bezpośredni dostęp z działki inwestora do drogi publicznej oraz doprowadzenie uzbrojenia na koszt inwestora.

§ 22

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R2**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne, pod warunkiem, że nie został wcześniej wykorzystany na cele określone w § 21 ust. 2 teren R1, ustala się lokalizację

objektów hodowlanych. Dopuszcza się w takim wypadku wyłącznie obiekty w systemie ściółkowym, z ograniczeniem obsady do 40 DJP oraz przy spełnieniu wymogów określonych ust. 3 i 4. Wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów dla hodowli zwierząt futerkowych, drobiu oraz trzody chlewnej

3. Warunkiem lokalizacji jest wykazanie możliwości zagospodarowania powstającego obornika zgodnie z zasadami ochrony środowiska w całości na własnych gruntach inwestora.
4. Dla zabudowy w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się dopuszczalną wysokość budynków na jedną kondygnację, nie więcej jednak niż 4,5m od naturalnego poziomu terenu do poziomu okapu, plus ew. kondygnacja gospodarcza w kubaturze dachu. Całkowita wysokość obiektów towarzyszących nie może przekraczać 8,0m od naturalnego poziomu terenu.
5. Na terenie zdrenowanym obowiązuje uzgodnienie z organem właściwym w sprawach melioracji sposobu zabezpieczenia i ewentualnego przełożenia urządzeń melioracyjnych.
6. Obiekty wymienione w ust. 2 nie mogą służyć – nawet w części – do prowadzenia jakiejkolwiek produkcji, przetwórstwa, działalności usługowej i handlowej a także do magazynowania niezwiązanego z własną produkcją rolną.
7. Niedopuszczalne jest przekształcanie wymienionych w ust. 2 obiektów lub ich części na mieszkania.
8. Warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 2 jest doprowadzenie uzbrojenia na koszt inwestora.

§ 23

1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R3**
2. Jako użytkowanie czasowe terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się wykorzystanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, jako treningowego boiska sportowego z towarzyszącymi niezbędnymi urządzeniami, bez obiektów kubaturowych.

§ 24

1. Ustala się teren użytków rolnych i nieużytków **RG** w granicach określonych na rysunku planu, z podstawowym przeznaczeniem na strefę ochronną od istniejącego rurociągu paliwowego oraz lokalizację dodatkowej nitki rurociągu.
2. W granicach strefy dopuszcza się wykorzystanie rolnicze terenu, z wykluczeniem zadrzewień.
3. W granicach strefy, do czasu ustalenia lokalizacji dodatkowej nitki rurociągu, wyklucza się jakiekolwiek zainwestowanie, z wyłączeniem

przecinających strefę dróg i lokalnych sieci infrastruktury, z zachowaniem odległości określonych w odrębnych przepisach.

§ 25

1. Ustala się tereny użytków rolnych i lasów, oznaczonych odpowiednio **R/KDZ**, **ZL/KDZ**, **R/KDW** w granicach określonych na rysunku planu, z przeznaczeniem podstawowym odpowiednio na użytki rolne i lasy, jako perspektywiczną rezerwę terenu dla lokalizacji odcinków drogowych Boronowa drogami wojewódzkimi i ciągów infrastruktury oraz nowy przebieg drogi zakładowej.
2. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje zakaz wprowadzania nowych zadrzewień, tworzenia stawów, gospodarczego wydobycia surowców oraz jakiegokolwiek zainwestowania, z wyjątkiem dróg i dojazdów oraz lokalnych sieci infrastruktury technicznej przecinających wyznaczony pas.

§ 26

1. Ustala się tereny **ZL** – lasów istniejących oraz terenów przewidzianych do zalesienia w obowiązujących planach urządzenia lasu.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się inne rodzaje wykorzystania związane z gospodarką leśną oraz obiekty i urządzenia obsługi turystyki i rekreacji nie powodujące konieczności wyłączania terenu z użytkowania leśnego.
3. W granicach terenów określonych w ust. 1, w sąsiedztwie pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu oraz ustanowionych po wejściu planu w życie obowiązuje stosowanie zasad określonych w § 10 ust. 1.

§ 27

1. Ustala się teren **ZL1** z podstawowym przeznaczeniem na poszerzenie zalesień.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów **ZL1** określa się wykorzystanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, bez prawa zainwestowania.

§ 28

1. Ustala się tereny dróg **KDZ**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki drogi wojewódzkiej nr 907, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji ponadlokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg **KDZ** w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 25m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna

odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 20,0m.

§ 29

1. Ustala się tereny dróg **KDL**, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące odcinki podstawowej sieci dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg KDL w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 15m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 15,0m.

§ 30

1. Ustala się tereny dróg KDD, w przebiegach określonych na rysunku planu, obejmujące istniejące i projektowane odcinki dróg gminnych, z podstawowym przeznaczeniem na obsługę komunikacji lokalnej.
2. Szerokość docelowego pasa drogowego dróg KDD w liniach rozgraniczających na terenach poza lasami ustala się na 15m, na terenach leśnych zgodnie ze stanem istniejącym.
3. Jeżeli z planu nie wynika inaczej – minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni poza terenami zwartego zainwestowania wynosi 10,0m.

Rozdział 3

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 31

Jeżeli z zapisu planu nie wynika inaczej, tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od

aktualnego mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia pod funkcje przewidziane planem.

§ 32

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zachowujących podstawowe przeznaczenie ustalone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Boronów, który przestał obowiązywać z dniem 01.01.2004 r. oraz dla terenów komunalnych – **0%**
- 2) dla pozostałych terenów, – **30%**

§ 33

Wójt Gminy Boronów zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 34

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

§ 35

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

inż. Alojzy Moj

G M I N A B O R O N Ó W

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KRÓLICZA GÓRKA"

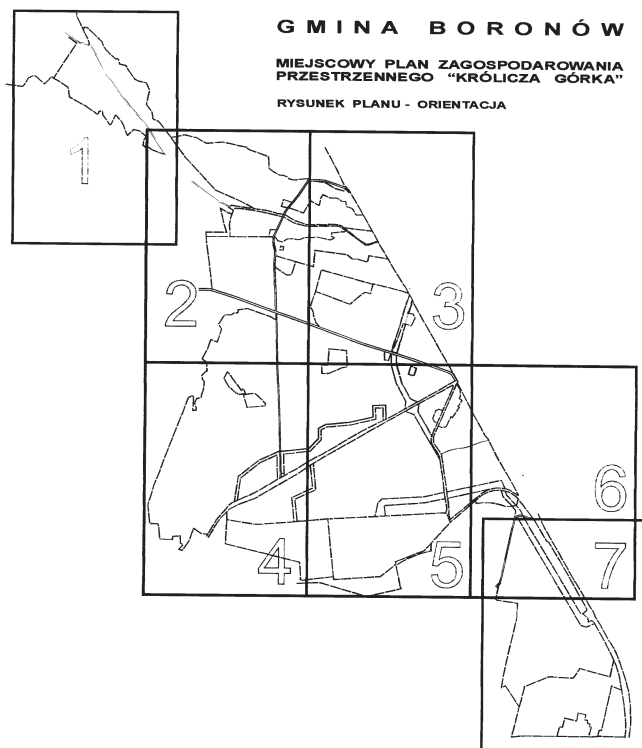
RYСУNEK PLANU

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY GMINY BORONÓW
NR 20/XXVII/2006 Z DNIA 21 MARCA 2006 r.

SKALA 1 : 2 000

(DO PUBLIKACJI SKALA POMNIEJSZONA DO OK. 1:5 000)

Opracowano w Urzędzie Gminy Boronów - marzec 2006
Gł. Projektant: mgr Stefan Zaleski - czł. OIU w Katowicach nr KT-247



OZNACZENIA:

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
M	TERENY ADAPTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ
P	TERENY ZAINWESTOWANIA PRZEMYSŁOWEGO WRAZ Z WYMAGANYMI PASAMI ZADRZEWIEŃ IZOLACYJNYCH
R	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z ZAKAZEM ZABUDOWY
R1	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HODOWLANYCH
R2	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z UTRZYMANIEM DOTYCZĄCEJ FUNKCJI REKREACYJNEJ
ZL	LASY

ZL1	TERENY DO KOMPLEKSOWEGO ZALESIENIA
WS	TERENY WÓD OTWARTYCH (WS - ISTNIEJĄCE STAWY 1WS - PŁYNĄCE ISTNIEJĄCE, 2WS - PŁYNĄCE - ODCINKI DO RENATURYZACJI)
RG	TEREN STREFY OCHRONNEJ ROPOCIĄGU Z REZERWĄ NA REALIZACJĘ DODATKOWEJ NITKI RUROCIĄGU
	REZERWA TERENU NA DROGI I CIĄGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
E	TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ I TECHNICZNEJ - STACJE TRAFU 15/0,4

INFRASTRUKTURA - OBIEKTY LINIOWE I PUNKTOWE

KDZ	DROGI WOJEWÓDZKIE KLASY "Z" (DROGI ZBIORCZE JEDNOJEZDNIOWE)
KDL, KDD	DROGI GMINNE
KDW	DROGI ZAKŁADOWE
	SIEĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA NAPOW. ISTNIEJĄCA, SIEĆ EE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA DO REALIZACJI LOKALIZACJA STACJI TRAFU 15/0,4 kV
	GŁÓWNE PRZEWODY SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACJI SANITARNEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OBSERWACJI
ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

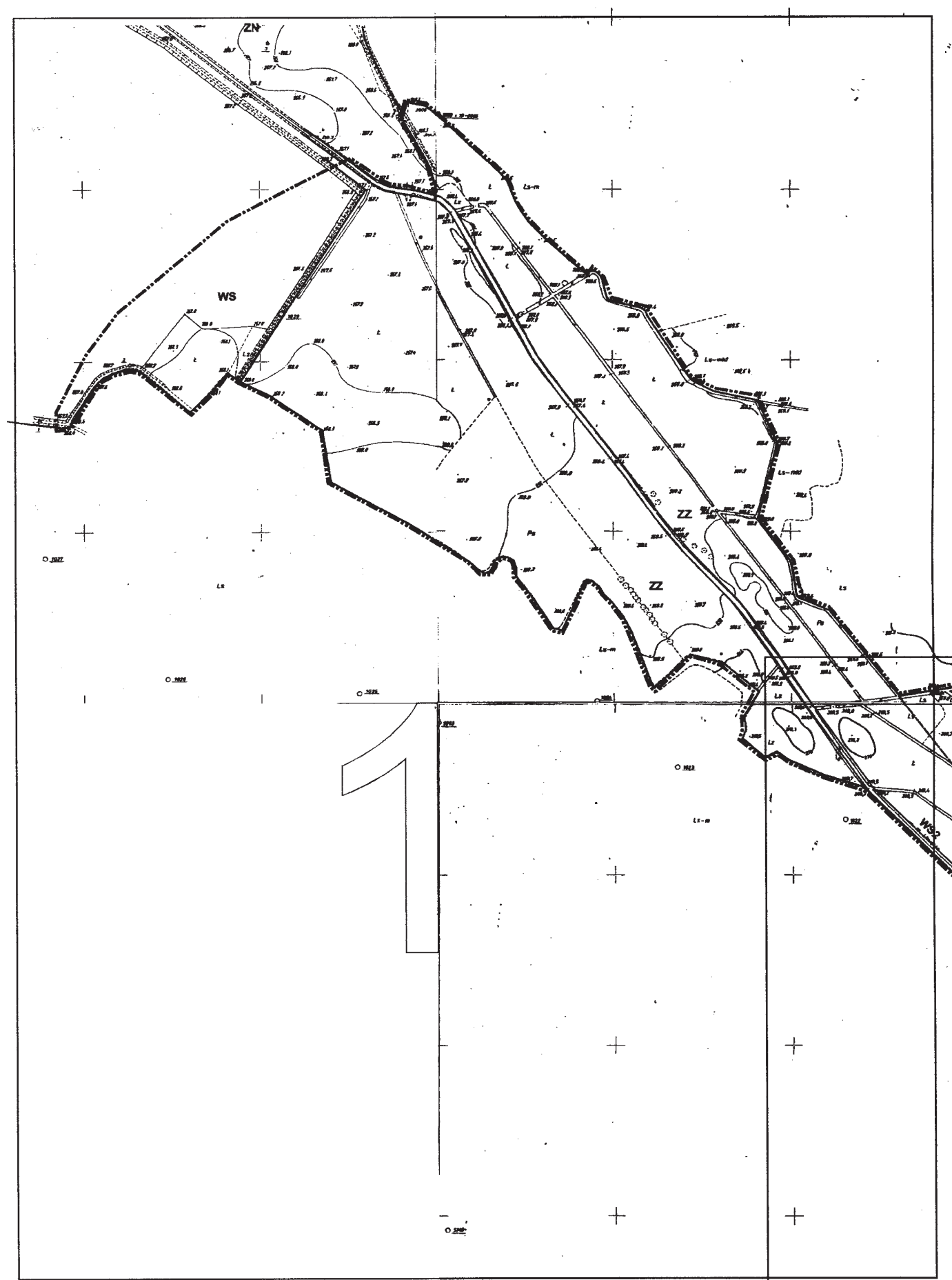
HISTORYCZNE ZADRZEWIENIA PRZYDROŻNE DO
OCHRONY I ODTWORZENIA

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO

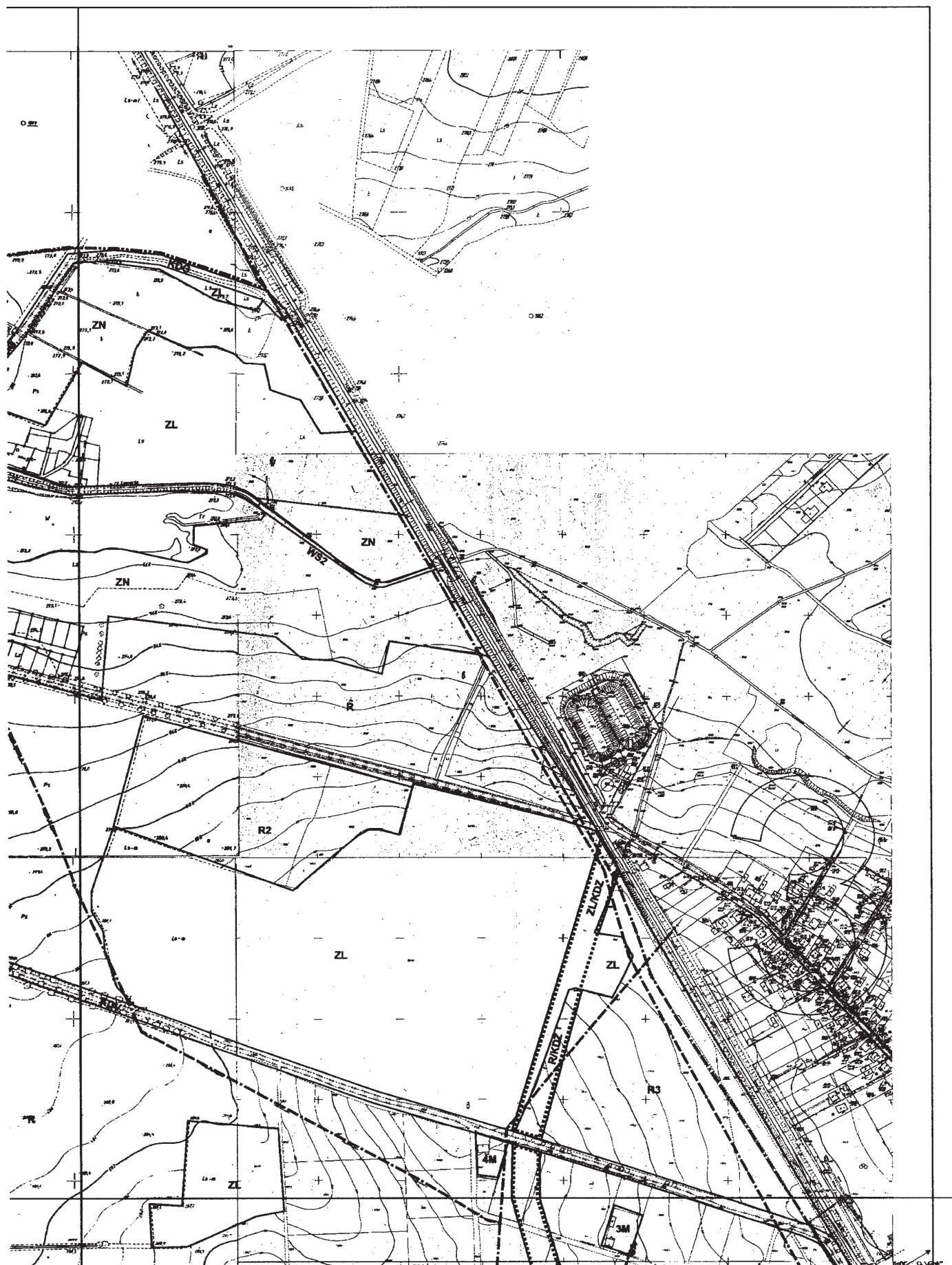
ZN	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ - KORYTARZA EKOLOGICZNEGO DOLINY LISWARTY I POTOKU BORONOWSKIEGO
ZZ	OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ

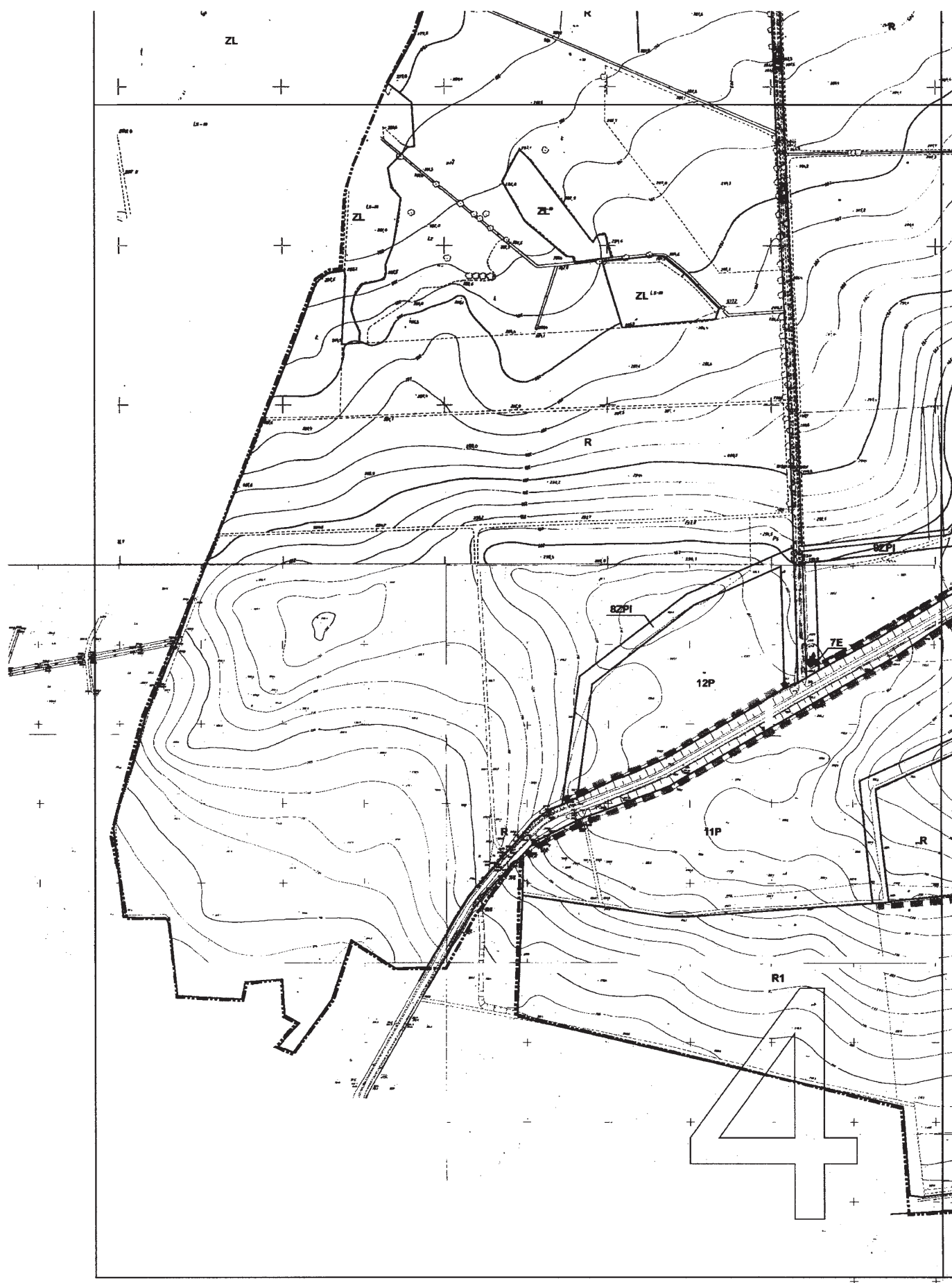
POZOSTAŁE OZNACZENIA

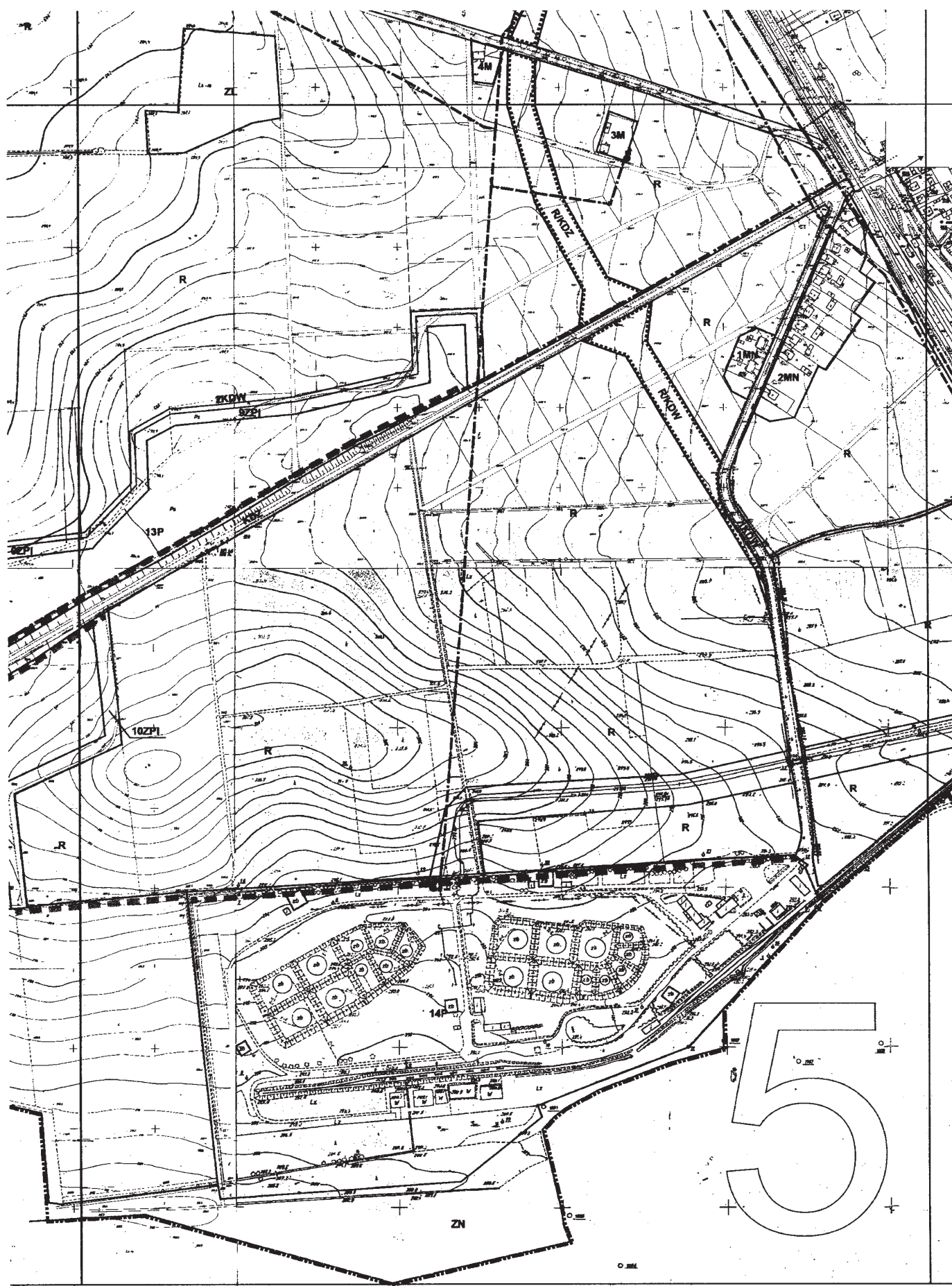
	GRANICA GMINY - GRANICA OPRACOWANIA
	GRANICE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KRÓLICZA GÓRKA"
a	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA a) ŚCIŚLE OKREŚLONE b) ORIENTACYJNE



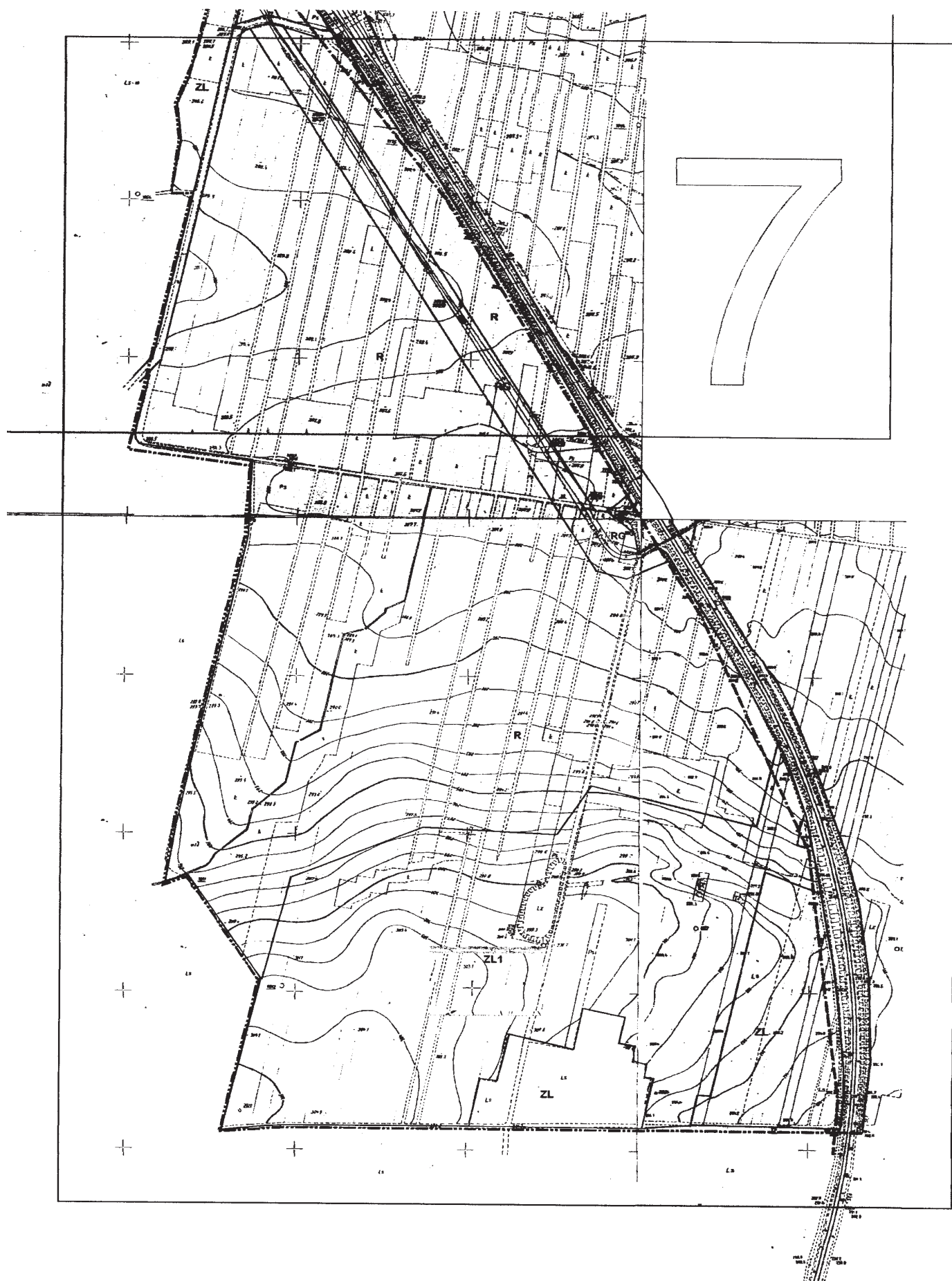












Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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

1. Ulice, kanalizacja sanitarna i wodociąg w terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej:
 - Boronów Suszarnia,
 - Boronów Centrum (ul. Leśna-Szkolna-Poznańska)
 - Boronów ul. Polna tylna (druga linia zabudowy)
 - Boronów teren scalenia ul. Smółki-Ks. Adamka
 - Boronów – ul. Niwska
 - Boronów teren scalenia ul. Poznańska-Powstańców

oraz niewielkie uzupełnienia w pozostałych tere-

nach.

2. Wodociąg magistralny i kanał sanitarny do terenów zabudowy letniskowej przy ul. Niwskiej

3. Uzbrojenie terenów rekreacyjnych „Siudejka”

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

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

Źródła finansowania, w kolejności:

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

inż. Alojzy Moj

Wykaz nieuwzględnionych uwag do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Boronów”, „Królicza Górka”, „Dębowa Góra”, „Grojec”, „Hucisko”, „Zumpy”

L. p.	Zgłaszający Nazwisko i imię	Treść uwagi	Stanowisko Wójta
1	SITEK EUGENIUSZ	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej pod zabudowę	Uwaga oddalona – niezgodność ze studium
2	SZWENGIEL WIESŁAW	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej pod zabudowę	Uwaga oddalona – niezgodność ze studium
3	TOMŻYŃSCY GABRIEL I MAGDALENA	1) Zmiana zapisu „nie dopuszcza się jakiegokolwiek zainwestowania”, 2) wyznaczenie terenu ok. 1 ha na lokalizację obiektów gospodarczych	Uwaga uwzględniona w zakresie zapisu pozwalającego na inwestowanie w infrastrukturę rolną, oddalona w zakresie umożliwienia wznoszenia budynków.
4	PLUSCZOK STEFANIA	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej pod zabudowę	Uwaga oddalona – niezgodność ze studium.
5	TOMALKA JAN I GABRIELA	Zmian przeznaczenia z ZN na zabudowę mieszkalno-zagrodową	Uwaga uwzględniona w zakresie zapisu pozwalającego na inwestowanie w infrastrukturę rolną, oddalona w zakresie umożliwienia wznoszenia budynków.
6	POTYKA ŁUCJA	1) Niespójność studium z projektem planu, 2) przeznaczenie działki pod zabudowę indywidualną	Uwaga oddalona – niezgodność ze studium
7	BURZYK ANDRZEJ	Pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia działki jako rola	Uwaga oddalona – w planie przyjęto przeznaczenie terenu zgodnie ze studium
8	GORZELAK ZYTA	1) Sporządzenie Studium z naruszeniem prawa, 2) Naruszenie uprawnień rozporządzania własnością przez organ wykonawczy bez podstawy prawnej oraz nierówne traktowanie podmiotów	Uwaga oddalona – niezgodność ze studium

9	NADLEŚNICTWO KOSZĘCIN	Zumpy: 3) Zmiana pod uprawę rolniczą Dębowa Góra: 5) Zmiana na las Grojec: 6) Zmiana na las 7) Zmiana na las Pozostałe uwagi dotyczą terenów położonych poza granicami opracowywanych planów	Uwaga oddalona – teren prze- widziany do ochrony w pro- jekcie planu ochrony Parku Krajobrazowego Uwaga oddalona – konieczne połączenie między Boronowem a Dębową Górą Uwaga oddalona w części doty- czącej terenu przylegającego do drogi – w planie z 1990 r. – teren budowlany; pozostała część uwa- gi uwzględniona
---	--------------------------	---	--

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Boronowie

inż. Alojzy Moj

1759

UCHWAŁA NR LXVI/1013/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi

z dnia 19 kwietnia 2006 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego
uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXVII/341/2004 z dnia 26 lutego 2004 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLII/614/2004 z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź.

Rada Miejska w Czeladzi

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr LXI/920/2005 z dnia 29.12.2005 r. uchwała:

**Zmianę miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź
w obszarze obejmującym teren ograniczony:
od wschodu linią rozgraniczającą drogę polną
nr geodezyjny 114 (karta mapy 25), od południa
linią rozgraniczającą drogę polną nr geodezyjny 113
(karta mapy 25) i śladem kolei piaskowej,
od zachodu działką nr 18 (karta mapy 25),
od północy pasem terenu o szerokości 100 m
od ul. Będzińskiej.**

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: Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, 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. Integralną częścią niniejszej Uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek Planu w skali 1:2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1:1000 oraz rastrowych map ewidencji gruntów
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
2. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granice obszaru objętego Planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole identyfikacyjne, określające przeznaczenie terenu,
3. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
 - 1) orientacyjny przebieg sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) treść podkładów mapowych, w tym granice działek własnościowych

§ 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. zmianami),
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren ograniczony: od wschodu linią rozgraniczającą drogę polną nr geodezyjny 114 (karta mapy 25), od południa linią rozgraniczającą drogę polną nr geodezyjny 113 (karta mapy 25) i śladem kolei piaskowej, od zachody działką nr 18 (karta mapy 25), od północy

pasem terenu o szerokości 100m od ul. Będzińskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren pomiędzy ul. Handlową, ul. 3 Szyb, ul. Wiejską i śladem kolei piaskowej, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren ograniczony: od wschodu linią rozgraniczającą drogę polną nr geodezyjny 114 (karta mapy 25), od południa linią rozgraniczającą drogę polną nr geodezyjny 113 (karta mapy 25) i śladem kolei piaskowej, od zachody działką nr 18 (karta mapy 25), od północy pasem terenu o szerokości 100m od ul. Będzińskiej, sporządzony na mapie zasadniczej 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren ograniczony: od wschodu linią rozgraniczającą drogę polną nr geodezyjny 114 (karta mapy 25), od południa linią rozgraniczającą drogę polną nr geodezyjny 113 (karta mapy 25) i śladem kolei piaskowej, od zachody działką nr 18 (karta mapy 25), od północy pasem terenu o szerokości 100m od ul. Będzińskiej,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **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,
- 8) **nieruchomości budowlanej** – należy przez to rozumieć kompleks działek budowlanych pozostających we władaniu jednego inwestora, których łączna 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) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 10) **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,

- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który może być zamienny, dominujący, równoważny lub uzupełniający w stosunku do przeznaczenia podstawowego,
- 12) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne do realizacji danego ustalenia,
- 13) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiezanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii
- 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć niewydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia drogę dojazdową lub służebność drogową niezbędne dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych,
- 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) **poziom terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 20) **zbliżonej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć zbliżone formy otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i formy dachów.
- 21) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy 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 roślinność,

- 22) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 23) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 24) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych
- 25) **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) **UC** tereny usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 2) **U** tereny usług publicznych i komercyjnych,
 - 3) **KD** tereny komunikacji, w tym
KDz tereny dróg publicznych – zbiorczych
KDI tereny dróg publicznych – lokalnych

Rozdział 3

Ogólne warunki zagospodarowania terenów

§ 4

Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1. Nakazy:
 1. stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody, ochrony 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,
2. stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
 3. lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały,
 4. lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez niewydzielony dojazd,
 5. zapewnienie przy realizacji nowej zabudowy usługowej dostępu do obiektu dla osób niepełnosprawnych,
 6. dbałość o osiągnięcie harmonii przestrzennej nowych i przebudowywanych obiektów oraz zagospodarowania terenu,
 7. wtórne zagospodarowanie humusu.
2. Zakazy:
1. wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 2. naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
 3. magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na danym terenie lub 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,
 4. utwardzania terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pylących z zastrzeżeniem dopuszczeń
 5. składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska,
 6. wykonywania robót ziemnych – niwelacji i deniwelacji terenu z użyciem materiałów odpadowych z działalności górniczej i hutniczej.
3. Dopuszczenia:
- 1) Adaptuje się istniejące zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany kubatury,
 - 2) Podstawowemu przeznaczeniu terenu może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:
 - a. zieleni urządzona,
 - b. komunikacja wewnętrzna (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, ścieżki rowerowe i drogi piesze),

- c. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej zrealizowane w formie obiektów wbudowanych, podziemnych lub wolnostojących w tym zbiorników retencyjnych,
- 3) W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcenie terenu poprzez jego niwelację, deniwelację oraz wykonywanie innych robót ziemnych w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących, tj. w sposób prowadzący do zalewania działek sąsiednich wodami opadowymi z terenu, na którym dokonano przekształceń, nie powodujący powstawania na działkach sąsiednich osuwisk (w przypadku wykopów w terenie przyległym) lub zasypywania działek (w przypadku nasypów w terenie przyległym). Przekształcenie to może nastąpić wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego Planu.
- 4) Stosowanie materiałów pylących do podbudowy nawierzchni utwardzonych.

Rozdział 4

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 5

1. Wyznacza się **tereny usług w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UC i 2UC** o przeznaczeniu.
- 1) podstawowym:
 - a) tereny obiektów handlu detalicznego i gastronomii, obiektów administracji, łączności, kultury, centrów wystawienniczych,
 - b) tereny handlu hurtowego, działalności produkcyjnej, obsługi komunikacji oraz centrów dystrybucyjnych i baz logistycznych,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny zieleni
2. Dla wymienionych w § 5, ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Nakazy:
 - a. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 90% powierzchni nieruchomości budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
 - maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15m
 - b. w przypadku realizowania obiektów handlo-

- wych i usługowych w formie zorganizowanych zespołów pawilonów należy zachować ich zbliżoną formę architektoniczną i zapewnić wspólne zagospodarowanie terenu,
- c. uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej,
- d. ograniczenie uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, w pasie terenu szerokości minimum 10 m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni szerokości minimum 3 m, w sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkaniowej, tj. wzdłuż północnych i zachodnich granic terenu oznaczonego symbolem **1UC** oraz wzdłuż północnych granic terenu oznaczonego symbolem **2UC**,

- e. stosowanie następujących zasad umieszczania reklam:
- Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, pogarszać warunków zamieszkania w terenach sąsiednich.
 - Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
 - W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.
- f. zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

Lp.	Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych
1	Hotele, motele, pensjonaty	1 pokój lub 4 łóżka	1
2	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000m ²	50m ² powierzchni użytkowej	1
3	Sklepy, domy towarowe o powierzchni użytkowej powyżej 2000m ²	30m ² powierzchni użytkowej	1
4	Targowiska, hale targowe	30 m ² powierzchni użytkowej	1
5	Kancelarie prawnicze, przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	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	100m ² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
8	Domy kultury, biblioteki, itp.	125m ² powierzchni całkowitej	1
9	Kina, teatry	5 miejsc siedzących	1
10	Obiekty związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
11	Place składowe, hurtownie, magazyny	1200m ² powierzchni użytkowej	1, lecz nie mniej niż 4 miejsca
12	Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne	20 stanowisk pracy	1, lecz nie mniej niż 4 miejsca
13	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3
14	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację

15	Stacje gazowe	1 obiekt	2
16	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2

2) Zakazy:

- realizacja funkcji mieszkaniowych,
- prowadzenie działalności produkcyjnej, której uciążliwości wykraczają poza granice władania terenem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- przekraczanie lub niedotrzymanie warunków zagospodarowania terenu wyrażonych w ust. 1 – nakazach.

3) Dopuszczenia:

- lokalizowanie parkingów i garaży zbiorowych,
- lokalizowanie myjni i warsztatów samochodowych,
- lokalizowanie stacji paliw,
- lokalizowanie wolnostojących wież i masztów, w tym należących do obiektów stacji bazowych telefonii komórkowych, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
- realizacja elektrowni wiatrowych,
- lokalizowanie hal magazynowych,
- lokalizowanie obiektów biurowych,
- wprowadzanie infrastruktury technicznej towarzyszącej obiektom lokalizowanym zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, w tym budowa zbiorników retencyjnych,
- wprowadzanie obiektów małej architektury,
- wprowadzanie obiektów tymczasowych służących obsłudze sprzedaży sezonowej.

§ 6

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych i komercyjnych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **6U** o przeznaczeniu.

- podstawowym: tereny obiektów handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, administracji, turystyki, oświaty, zdrowia, łączności, kultury, obsługi komunikacji i gospodarki komunalnej
- uzupełniającym: tereny zieleni

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

1) Nakazy:

- Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni nieruchomości budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
 - maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m
- w przypadku realizowania obiektów handlowych i usługowych w formie zorganizowanych zespołów pawilonów należy zachować ich zbliżoną formę architektoniczną i zapewnić wspólne zagospodarowanie terenu,
- uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej,
- stosowanie następujących zasad umieszczania reklam:
 - Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, pogarszać warunków zamieszkania w terenach sąsiednich.
 - Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
 - W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.

7. zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

L. p.	Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych
1	Hotele, motele, pensjonaty	1 pokój lub 4 łóżka	1
2	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000 m ²	50m ² powierzchni użytkowej	1
3	Kancelarie prawnicze, przychodnie i gabinety lekarskie, itp	1 gabinet	1

4	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	4 miejsca konsumpcyjne	1
5	Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją	100m ² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
6	Domy kultury, biblioteki, itp.	125m ² powierzchni całkowitej	1
7	Obiekty związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
8	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3
9	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
10	Stacje gazowe	1 obiekt	2
11	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2

2) Zakazy:

- realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i obiektów magazynowych o powierzchni użytkowej powyżej 500m²
- lokalizowania obiektów przemysłowych,
- przekraczanie lub niedotrzymanie warunków zagospodarowania terenu wyrażonych w ust. 1 – nakazach.

3) Dopuszczenia:

- lokalizowanie garaży, o ile są wbudowane w obiekt o funkcji usługowej i służą tej funkcji,
- lokalizowania parkingów dla samochodów osobowych do 100 miejsc parkingowych,
- lokalizowanie myjni i warsztatów samochodowych,
- lokalizowanie stacji paliw,
- lokalizowanie obiektów biurowych,
- lokalizowanie nieuciążliwego rzemiosła i wytwórczości
- lokalizowanie wolnostojących wież i masztów, w tym należących do obiektów stacji bazowych telefonii komórkowych, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
- wprowadzanie infrastruktury technicznej towarzyszącej obiektom lokalizowanym zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
- wprowadzanie obiektów małej architektury,
- wprowadzanie obiektów tymczasowych służących obsłudze sprzedaży sezonowej,
- realizacja funkcji mieszkaniowych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu – maksymalnie do 50% powierzchni całkowitej obiektów funkcji podstawowej liczonej wraz z powierzchnią obiektów garażowych i go-

spodarczych.

§ 7

- Wyznacza się **tereny komunikacji**, oznaczonych na rysunku Planu symbolami **KD**, w tym tereny dróg publicznych zbiorczych **KDz** i tereny dróg publicznych lokalnych **KDI**.
- Dla wymienionych w § 7, ust. 1 terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale nr 7 *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych*.

Rozdział 5

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

§ 8

- W obszarze objętym Planem nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie.
- Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9

- Podczas realizacji ustaleń Planu, należy zasto-

sować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisyjnych oraz standardów jakości powietrza. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych. Obowiązuje zakaz składowania wszelkiego rodzaju niezabezpieczonych materiałów pyłących oraz surowców, odpadów, paliw i innych materiałów szkodliwych za wyjątkiem czasowego składowania odpadów, surowców i materiałów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
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.

§ 11

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni nieprzepuszczalnych, 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.

§ 12

1. W obszarze objętym niniejszym Planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. W obszarze objętym niniejszym Planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13

1. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów.
2. Usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości grunтовой do zabudowy wymaga:
 - 1) zapewnienia dojazdu:
 - a. bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
 - b. poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
 - 2) zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.
2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
 - 1) zapewnienie zgodności dokonywanych podziałów na działki budowlane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami ochrony przeciwpożarowej
 - 2) projektowane do wydzielenia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej
 - 3) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
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 bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części terenu.
5. Minimalne powierzchnie projektowanych działek do zabudowy:
 - 1) usługowej, przemysłowej i innej w terenach oznaczonych symbolem **UC** – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.

Rozdział 7

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

przestrzeni publicznych

§ 15

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
3. Dopuszcza się, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i niewydzielonych 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.
4. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) teren oznaczony symbolem **1UC** obsługiwany poprzez drogi publiczne projektowane, oznaczone symbolami **3KDz** powiązaną od północy z ul. Będzińską i **5KDI** obsługującą teren od strony północnej i zachodniej,
 - b) teren oznaczony symbolem **2UC** obsługiwany poprzez drogi publiczne projektowane oznaczone symbolami **3KDz** – powiązaną od północy z ul. Będzińską oraz **4KDz** – powiązaną z drogą publiczną: 3 Szyb, położoną poza granicą opracowania niniejszej zmiany Planu,

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **drogi zbiorcze**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Planu dla dróg zbiorczych:
 - 1) Nakazy:
 - a. szerokość między liniami rozgraniczającymi – min. 30 m dla **3KDz** i min. 20m dla **4KDz**,
 - b. minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – zgodnie wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a w przypadku ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c. wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne.
 - 2) Zakazy:
 - a. lokalizowanie zabudowy nie stanowiącej przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
 - 3) Dopuszczenia:
 - a. wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b. lokalizowanie miejsc postojowych dla samo-

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

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDI** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **drogi lokalne**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Planu dla dróg dojazdowych:
 - 1) Nakazy:
 - a. szerokość między liniami rozgraniczającymi – min. 12m,
 - b. minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – zgodnie wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a w przypadku ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c. wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne.
 - 2) Zakazy:
 - a. lokalizowanie zabudowy nie stanowiącej przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
 - 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, wiat przystankowych i kiosków,
 - e. pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
 - f. lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

§ 18

1. Na wszystkich terenach objętych Planem utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznych na rysunku Planu sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi

ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.

3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg oraz niewydzielonych dojazdów,
- 2) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
- 3) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
- 4) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,

4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w zakresie:

1) **zaopatrzenia w wodę:**

- a. z miejskich sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
- b. w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
- c. 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,
- d. korzystanie ze studni indywidualnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

2) **odprowadzania ścieków komunalnych:**

- a. do oczyszczalni ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
- b. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w terenach oznaczonych symbolem **1UC i 2UC** dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności i pod rygorem wywozu ścieków do oczyszczalni,
- c. obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, bądź ich rolnicze wykorzystywanie, a także wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
- d. wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,

3) **odprowadzania wód opadowych:**

- a. do miejskich sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urzą-

dzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki,

- b. do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Miasta, 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,

- d. dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych odbierających wody opadowe.

4) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a. z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np.: stacji transformatorowych itp., 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 gaz:**

- a. w sposób dopuszczony przepisami odrębnymi,

6) **zaopatrzenia w energię cieplną:**

- a. ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw lub technologii proekologicznych,
- b. dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,

7) **gospodarki odpadami komunalnymi:**

- a. obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z Planem gospodarki odpadami dla Miasta Czeladź.

§ 19

W obszarze objętym niniejszym Planem nie występują przestrzenie publiczne oraz tereny przeznaczone na realizację imprez masowych

§ 20

Ustala się następującą listę głównych celów publicznych:

1. Zadania związane z realizacją budowy dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami **3KDz i 4KDz** oraz drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **5KDI** wraz z niezbędną in-

frastrukturą techniczną.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21

W terenach objętych niniejszym Planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji ustaleń Planu.

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

§ 22

1. Ustala się stawki procentowe w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent), służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem, dla nieruchomości nie stanowiących własności gminy Czeladź, zloka-

lizowanych w terenach oznaczonych symbolami: **1UC i 2UC.**

2. Dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 23

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta Czeladź.

§ 25

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

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi**

mgr Janusz Gątkiewicz



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXVI/1013/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 19 kwietnia 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź**

**w obszarze obejmującym teren ograniczony:
od wschodu linią rozgraniczającą drogę polną
nr geodezyjny 114 (karta mapy 25), od południa
linią rozgraniczającą drogę polną nr geodezyjny 113
(karta mapy 25) i śladem kolei piaskowej,
od zachodu działką nr 18 (karta mapy 25),
od północy pasem terenu o szerokości 100m
od ul. Będzińskiej**

Uwagi złożone w wyniku wyłożenia projektu zmiany
planu do publicznego wglądu zostały uwzględnione
przez Burmistrza Miasta Czeladź.

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi**

mgr Janusz Gątkiewicz

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXVI/1013/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 19 kwietnia 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego 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 następujące finansowanie zapisanych w
planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicz-
nej, należących do zadań własnych gminy:

1) **Budowa drogi zbiorczej o długości w planie
600 m i szerokości w liniach rozgraniczających
30m, szerokości jezdni min. 6m, z chodnikami
– symbol Planu 3KDz:**

I. koszt budowy – ok. **881 000 zł.**

II. termin realizacji – 2007-2013.

2) **Budowa drogi zbiorczej o długości w planie
150m i szerokości w liniach rozgraniczających
20m, szerokości jezdni min. 6m, z chodnikami
– symbol planu 4KDz:**

I. koszt budowy – ok. **220 300 zł.**

II. termin realizacji – 2007-2013.

3) **Budowa drogi lokalnej o długości w planie
715m i szerokości w liniach rozgraniczających
12m, szerokości jezdni min. 5m, z chodnikami
– symbol planu 5KDI:**

I. koszt budowy – ok. **472 000 zł.**

II. termin realizacji – 2007-2013.

2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i
zadań, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) Środki/dochody własne gminy,
- 2) Fundusze Unii Europejskiej
- 3) kredyt bankowy,
- 4) emisja obligacji komunalnych.

3. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków
finansowych nie wymienionych w ust. 3 w tym
również finansowania inwestycji ze środków pry-
watnych.

4. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się
Burmistrzowi Miasta Czeladź.

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi**

mgr Janusz Gątkiewicz

1760

**UCHWAŁA NR LXVI/1014/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi**

z dnia 19 kwietnia 2006r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź
zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXIII/269/2003 z dnia 30 grudnia 2003 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27
marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze
zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca
1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.
U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami) w związku
z uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLII/615/2004
z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do

sporządzenia zmian w miejscowym planie ogólnym
zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź.

Rada Miejska w Czeladzi

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zawartymi
w Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź,
zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi

Nr LXI/920/2005 z dnia 29.12.2005 r.
uchwała:

**Zmianę miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź
w obszarze obejmującym teren ograniczony:
od zachodu linią rozgraniczającą drogę polną
oznaczoną numerem geodezyjnym 114
(karta mapy 25), od południa ul. Małobądzką,
od wschodu linią rozgraniczającą ul. 3 Szyb,
od północy teren cmentarza i pas
o szerokości 100m od ul. Będzińskiej**

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: Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, 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. Integralną częścią niniejszej Uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek Planu w skali 1:2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1:1000 oraz rastrowych map ewidencji gruntów

- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
2. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granice obszaru objętego Planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole identyfikacyjne, określające przeznaczenie terenu,
 - 5) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a. strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
 - b. triasowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 329 Bytom,
3. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
 - 1) orientacyjny przebieg sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) treść podkładów mapowych, w tym granice działek własnościowych

§ 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. zmianami),
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren ograniczony: od zachodu linią rozgraniczającą drogę polną oznaczoną numerem geodezyjnym 114(karta mapy 25), od południa ul. Małobądzką, od wschodu linią rozgraniczającą ul. 3 Szyb, od północy teren cmentarza i pas o szerokości 100m od ul. Będzińskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren ograniczony: od zachodu linią rozgraniczającą drogę polną oznaczoną numerem geodezyjnym 114(karta mapy 25), od południa ul. Małobądzką, od wschodu linią rozgraniczającą ul. 3 Szyb, od północy teren cmentarza i pas o szerokości 100m od ul. Będzińskiej, którego ustalenia ujęte są w

- Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren ograniczony: od zachodu linią rozgraniczającą drogę polną oznaczoną numerem geodezyjnym 114(karta mapy 25), od południa ul. Małobądzką, od wschodu linią rozgraniczającą ul. 3 Szyb, od północy teren cmentarza i pas o szerokości 100m od ul. Będzińskiej, sporządzony na mapie zasadniczej 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
 - 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta w obszarze obejmującym teren ograniczony: od zachodu linią rozgraniczającą drogę polną oznaczoną numerem geodezyjnym 114(karta mapy 25), od południa ul. Małobądzką, od wschodu linią rozgraniczającą ul. 3 Szyb, od północy teren cmentarza i pas o szerokości 100m od ul. Będzińskiej,
 - 6) **teren** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
 - 7) **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,
 - 8) **nieruchomości budowlanej** – należy przez to rozumieć kompleks działek budowlanych pozostających we władaniu jednego inwestora, których łączna 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) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
 - 10) **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,
 - 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który może być zamienny, dominujący, równoważny lub uzupełniający w stosunku do przeznaczenia podstawowego,
 - 12) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne do realizacji danego ustalenia,
 - 13) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
 - 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
 - 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiezanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii
 - 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć niewydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia drogę dojazdową lub służebność drogową niezbędne dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych,
 - 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) **poziom terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
 - 20) **zbliżonej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć zbliżone formy otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i formy dachów,
 - 21) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchnią 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 vegetację,
 - 22) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
 - 23) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozu-

mieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,

- 24) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych
- 25) **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) **UC** tereny usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 2) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) **KD** tereny komunikacji, w tym
KDz tereny dróg publicznych-zbiorczych

Rozdział 3

Ogólne warunki zagospodarowania terenów

§ 4

Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1. Nakazy:
- 1. stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody, ochrony 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,
 - 2. stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
 - 3. lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały,
 - 4. lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym

zezwoleнием zarządcy drogi lub pośrednio poprzez niewydzielony dojazd,

- 5. zapewnienie przy realizacji nowej zabudowy usługowej dostępu do obiektu dla osób niepełnosprawnych,
 - 6. dbałość o osiągnięcie harmonii przestrzennej nowych i przebudowywanych obiektów oraz zagospodarowania terenu
 - 7. wtórne zagospodarowanie humusu.
2. Zakazy:
- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - 2) aruszanie urządzeń melioracji wodnych,
 - 3) magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów związanych z prowadzoną działalnością na danym terenie lub 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,
 - 4) utwardzania terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących z zastrzeżeniem dopuszczeń
 - 5) składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska,
 - 6) wykonywania robót ziemnych – niwelacji i deniwelacji terenu z użyciem materiałów odpadowych z działalności górniczej i hutniczej.

3. Dopuszczenia:

- 1) Adaptuje się istniejące zagospodarowania terenu zgodne z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany kubatury,
- 2) Podstawowemu przeznaczeniu terenu może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:
 - a. zieleń urządzone,
 - b. komunikacja wewnętrzna (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, ścieżki rowerowe i drogi piesze),
 - c. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej zrealizowane w formie obiektów wbudowanych, podziemnych lub wolnostojących w tym zbiorników retencyjnych,
- 3) W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcenie terenu poprzez jego niwelację, deniwelację oraz wykonywanie innych robót ziemnych w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących, tj. w sposób nie prowadzący do zalewania działek sąsiednich wodami opadowymi

mi z terenu, na którym dokonano przekształceń, nie powodujący powstawania na działkach sąsiednich osuwisk (w przypadku wykopów w terenie przyległym) lub zasypywania działek (w przypadku nasypów w terenie przyległym). Przekształcenie to może nastąpić wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego Planu.

- 4) Stosowanie materiałów pylących do podbudowy nawierzchni utwardzonych.

Rozdział 4

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 5

1. Wyznacza się **tereny usług w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UC i 2UC** o przeznaczeniu.

- 1) podstawowym:

- a) tereny obiektów handlu detalicznego i gastronomii, obiektów administracji, łączności, kultury, centrów wystawienniczych,
b) tereny handlu hurtowego, działalności produkcyjnej, obsługi komunikacji oraz centrów dystrybucyjnych i baz logistycznych,

- 2) uzupełniającym:

- a) tereny zieleni

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

- 1) Nakazy:

- a. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- maksymalna powierzchnia zabudowy 90% powierzchni nieruchomości budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% zagospodarowana w formie

zieleni urządzonej,

- maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15m

- b. w przypadku realizowania obiektów handlowych i usługowych w formie zorganizowanych zespołów pawilonów należy zachować ich zbliżoną formę architektoniczną i zapewnić wspólne zagospodarowanie terenu,
- c. uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej,
- d. ograniczenie uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, w pasie terenu szerokości minimum 10m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni szerokości minimum 3m, w sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkaniowej, tj. wzdłuż południowych i wschodnich granic terenu o symbolu **1UC**,
- e. stosowanie następujących zasad umieszczania reklam:
- Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, pogarszać warunków zamieszkania w terenach sąsiednich.
 - Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
 - W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.
- f. zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

L. p.	Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych
1	Hotele, motele, pensjonaty	1 pokój lub 4 łóżka	1
2	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000m ²	50m ² powierzchni użytkowej	1
3	Sklepy, domy towarowe o powierzchni użytkowej powyżej 2000m ²	30m ² powierzchni użytkowej	1
4	Targowiska, hale targowe	30m ² powierzchni użytkowej	1
5	Kancelarie prawnicze, przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	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	100m ² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
8	Domy kultury, biblioteki, itp.	125m ² powierzchni całkowitej	1
9	Kina, teatry	5 miejsc siedzących	1
10	Obiekty związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
11	Place składowe, hurtownie, magazyny	1200m ² powierzchni użytkowej	1, lecz nie mniej niż 4 miejsca
12	Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne	20 stanowisk pracy	1, lecz nie mniej niż 4 miejsca
13	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3
14	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
15	Stacje gazowe	1 obiekt	2
16	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2

2) Zakazy:

- realizacja funkcji mieszkaniowych,
- prowadzenie działalności produkcyjnej, której uciążliwości wykraczają poza granice władania terenem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- przekraczanie lub niedotrzymanie warunków zagospodarowania terenu wyrażonych w ust. 1 – nakazach,
- w wydzieleniu 2 UC w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (w pasie 50 m od linii rozgraniczających teren cmentarza) zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3) Dopuszczenia:

- lokalizowanie parkingów i garaży zbiorowych,
- lokalizowanie myjni i warsztatów samochodowych,
- lokalizowanie stacji paliw,
- lokalizowanie wolnostojących wież i masztów, w tym należących do obiektów stacji bazowych telefonii komórkowych, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
- realizacja elektrowni wiatrowych,
- lokalizowanie hal magazynowych,
- lokalizowanie obiektów biurowych,

- wprowadzanie infrastruktury technicznej towarzyszącej obiektom lokalizowanym zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, w tym budowa zbiorników retencyjnych,
- wprowadzanie obiektów małej architektury,
- wprowadzanie obiektów tymczasowych służących obsłudze sprzedaży sezonowej.

§ 6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – oznaczone na rysunku Planu symbolem **3MN** o przeznaczeniu:

- podstawowym: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tym zabudowa bliźniacza,
- uzupełniającym:
 - tereny usług i handlu w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej,
 - tereny zieleni i ogrodów przydomowych.

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

- Nakazy:
 - Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,

- maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących do 30% powierzchni zabudowy oraz wysokości 1,0 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 3,5m (przy realizacji dachów płaskich) lub nie więcej niż 6,0 m (przy realizacji dachów dwu i wielu spadowych),
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych 2 kondygnacje nadziemne z użytkowymi poddaszami i nie więcej niż 11 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - stosowanie dachów płaskich, symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połąci dachowych do 45°, kalenice dachów równoległe lub prostopadłe do osi drogi publicznej lub wewnętrznej przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu do zabudowy, pokrycie dachów blachą, dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązów i szarości lub w przypadku dachów płaskich zastosowanie innych materiałów,
 - b. zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w granicach władania terenem, w ilości 2 miejsca parkingowe (w tym w garażach) na 1 mieszkanie lub na 1 dom jednorodzinny,
 - c. wykończenie elewacji - w kolorach nie powodujących dysharmonii z otoczeniem.
- 2) Zakazy:
- a. lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym 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. realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń o wysokości powyżej 1,2m nad poziomem terenu,
 - c. lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy w czasie realizacji inwestycji.
 - d. lokalizacji naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej i zespołów antenowych telefonii komórkowej usytuowanych na dachach budynków,
 - e. budowy na działkach garaży dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t
 - f. stosowania na elewacjach „sidingu”, blach

- faldowych oraz innych tym podobnych materiałów niebudowlanych,
 - g. stosowanie od strony drogi ogrodzeń innych niż ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,8m,
 - h. lokalizowanie masztów o wysokości przekraczającej 6 m,
 - i. przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wyznaczonego w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Dopuszczenia:
- a. adaptacja oraz możliwość przebudowy i modernizacji istniejących obiektów niezgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, bez możliwości ich rozbudowy,
 - b. adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń niniejszego Planu,
 - c. sytuowanie obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym w granicy własności na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub pod warunkiem nie ograniczania możliwości użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego lub projektowanego,
 - d. lokalizowanie funkcji usługowej i handlowej w powiązaniu z istniejącą lub projektowaną zabudową funkcji podstawowej, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:
 - funkcja ta nie przekroczy 30% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy funkcji podstawowej,
 - zapewnione zostaną miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2 miejsca na 1 punkt usługowy lub handlowy,
 - nie zostanie ograniczona możliwość użytkowania działek sąsiednich,
 - funkcja ta nie spowoduje uciążliwości dla działek sąsiednich,
 - e. umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach budynków o łącznej powierzchni tych reklam nieprzekraczającej 2,0 m² z zastrzeżeniem, że treść reklamy związana jest wyłącznie z działalnością prowadzoną na nieruchomości na której reklama jest umieszczona

§ 7

1. Wyznacza się **tereny komunikacji**, oznaczonych na rysunku Planu symbolami KD, w tym tereny dróg publicznych: **KDz**.
2. Dla wymienionych w § 7, ust. 1 terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale nr 7 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni

publicznych.

Rozdział 5

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

§ 8

1. W obszarze objętym Planem występują następujące tereny podlegające ochronie:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 329 Bytom.
2. Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9

1. Podczas realizacji ustaleń Planu, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisyjnych oraz standardów jakości powietrza. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych. Obowiązuje zakaz składowania wszelkiego rodzaju niezabezpieczonych materiałów pyłących oraz surowców, odpadów, paliw i innych materiałów szkodliwych za wyjątkiem czasowego składowania odpadów, surowców i materiałów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
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.

§ 11

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z po-

wierzchni nieprzepuszczalnych, 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.
4. W realizacji rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu należy uwzględniać usytuowanie obszaru objętego Planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Bytom (T/3).

§ 12

1. W obszarze objętym niniejszym Planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. W obszarze objętym niniejszym Planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13

1. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów.
2. Usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi.
3. W obszarze objętym Planem mogą występować materiały archeologiczne. Z tego względu ustala się obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego lub badań wyprzedzających dla prac ziemnych związanych z posadowieniem budynków i budowli.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga:
 - 1) zapewnienia dojazdu:
 - a. bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
 - b. poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
 - 2) zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.
2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
 - 1) zapewnienie zgodności dokonywanych podziałów na działki budowlane z przepisami ustawy

- o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami ochrony przeciwpożarowej
- 2) projektowane do wydzielenia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej
 - 3) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
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 bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części terenu.
5. Minimalne powierzchnie projektowanych działek do zabudowy:
- 1) usługowej, przemysłowej i innej w terenach oznaczonych symbolem **UC** – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.
 - 2) mieszkaniowej w terenie **3MN** – 500m² i szerokości nie mniejszej niż 18m.

Rozdział 7

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

§ 15

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
3. Dopuszcza się, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i niewydzielonych 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.
4. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) teren oznaczony symbolem **1UC** i **2UC** obsługiwany poprzez drogę publiczną projektowaną, oznaczoną symbolem **4KDz** oraz drogę publicz-

- ną istniejącą ul. 3 Szyb - położoną poza granicą opracowania niniejszej zmiany Planu,
- b) teren oznaczony symbolem **3MN** obsługiwany poprzez drogę publiczną: ul. 3 Szyb, położoną poza granicą opracowania niniejszej zmiany Planu,

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **drogi zbiorcze**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Planu dla dróg zbiorczych:
 - 1) Nakazy:
 - a. szerokość między liniami rozgraniczającymi – min. 20m,
 - b. minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – zgodnie wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a w przypadku ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c. wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne.
 - 2) Zakazy:
 - a. lokalizowanie zabudowy nie stanowiącej przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
 - 3) Dopuszczenia:
 - a. wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b. lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
 - c. lokalizowanie ścieżek rowerowych,
 - d. lokalizowanie zatok autobusowych, wiat przystankowych i kiosków,
 - e. pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
 - f. lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,

§ 17

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

jącymi zasadami ogólnymi:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg oraz niewydzielonych dojazdów,
 - 2) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
 - 3) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
 - 4) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,
4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w zakresie:
- 1) **zaopatrzenia w wodę:**
 - a. z miejskich sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
 - b. w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
 - c. 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,
 - d. korzystanie ze studni indywidualnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) **odprowadzania ścieków komunalnych:**
 - a. do oczyszczalni ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
 - b. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w terenach oznaczonych symbolem **1UC, 2UC i 3MN** dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności i pod rygorem wywozu ścieków do oczyszczalni,
 - c. obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, bądź ich rolnicze wykorzystywanie, a także wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
 - d. wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
 - 3) **odprowadzania wód opadowych:**
 - a. do miejskich sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki,
 - b. do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w ob-

szarze Miasta, 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,
 - d. dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych odbierających wody opadowe.
- 4) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a. z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np.: stacji transformatorowych itp., 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 gaz:**
- a. w sposób dopuszczony przepisami odrębnymi,
- 6) **zaopatrzenia w energię cieplną:**
- a. ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw lub technologii proekologicznych,
 - b. dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 7) **gospodarki odpadami komunalnymi:**
- a. obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodnie z *Planem gospodarki odpadami dla Miasta Czeladź*.

§ 18

W obszarze objętym niniejszym *Planem* nie występują przestrzenie publiczne oraz tereny przeznaczone na realizację imprez masowych

§ 19

Ustala się następującą listę głównych celów publicznych:

1. Zadania związane z realizacją budowy drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 4KDz wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20

W terenach objętych niniejszym Planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji ustaleń Planu.

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

§ 21

1. Ustala się stawki procentowe w wysokości 5 % (słownie: pięć procent), służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem, dla nieruchomości nie stanowiących własności gminy Czeladź, zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: **1UC i 2UC**.
2. Dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 22

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta Czeladź.

§ 24

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi

mgr Janusz Gątkiewicz

**Załącznik graficzny do Uchwały Nr
LXVI/1014/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi
z dn. 19 kwietnia 2006 r.**

Skala 1:1 000

Formalność: kopia do terenu, A3

Legenda:

USTALENIA PLANISTYCZNE

-  - granica obszaru objętego zmianą Planu
-  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  - rozgraniczające linie zabudowy
-  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  - tereny usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych
-  - tereny dróg publicznych – zbornych

INFORMACJE PLANISTYCZNE
**ORIENTACYJNY PRZEBIEG SIECI I LOKALIZACJA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ**

-  - linie elektroenergetyczne 110KV wraz ze stacją odcienną
-  - linie elektroenergetyczne pozostałe
-  - wodociąg
-  - sieć gazowa średniego ciśnienia
-  - sieć gazowa niskiego ciśnienia
-  - sieć telekomunikacyjna

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejskiej w Czeladzi

mgr Janusz Gątkiewicz

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXVI/1014/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 19 kwietnia 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do
projektu zmiany miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź**

**w obszarze obejmującym teren ograniczony:
od zachodu linią rozgraniczającą drogę polną
oznaczoną numerem geodezyjnym 114(karta mapy
25), od południa ul. Małobądzką, od wschodu linią
rograniczającą ul. 3 Szyb, od północy
teren cmentarza i pas o szerokości 100m
od ul. Będzińskiej**

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego
wglądu nie zgłoszono żadnych uwag.

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi**

mgr Janusz Gątkiewicz

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXVI/1014/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 19 kwietnia 2006 r.**

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

**przestrzennego 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 następujące finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:
 - 1) **Budowa drogi zbiorczej o długości w planie 411 m i szerokości w liniach rozgraniczających 20m, szerokości jezdni min. 6m. z chodnikami – symbol planu 4KDz:**
 - I. koszt budowy – ok. 604 000 zł.
 - II. termin realizacji – 2007-2013.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:
 - 1) Środki/dochody własne gminy,
 - 2) Fundusze Unii Europejskiej
 - 3) kredyt bankowy,
 - 4) emisja obligacji komunalnych.
3. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w ust. 3 w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.
4. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi**

mgr Janusz Gątkiewicz

1761

**UCHWAŁA NR LXVI/1015/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi**

z dnia 19 kwietnia 2006 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź
zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXVII/343/2004 z dnia 26 lutego 2004 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLII/616/2004 z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź

Rada Miejska w Czeladzi

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zawartymi
w Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź,

zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi
Nr LXI/920/2005 z dnia 29.12.2005 r.
uchwała:

**Zmianę miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź
w obszarze obejmującym teren pomiędzy
ul. Handlową, ul. 3 Szyb, ul. Wiejską
i śladem kolei piaskowej**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1: Postanowienia ogólne.

Rozdział 2: Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach za-

gospodarowania.

Rozdział 3: Ogólne warunki zagospodarowania terenów

Rozdział 4: Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, 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. Integralną częścią niniejszej Uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek Planu w skali 1:2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1:1000 oraz rastrowych map ewidencji gruntów
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
2. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granice obszaru objętego Planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole identyfikacyjne, określające przeznaczenie terenu,
 - 5) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych

przepisów:

- a. strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
 - b. trisasowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 329 Bytom,
3. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
 - 1) orientacyjny przebieg sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) treść podkładów mapowych, w tym granice działek własnościowych

§ 2

Ilekoć 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. zmianami),
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren pomiędzy ul. Handlową, ul. 3 Szyb, ul. Wiejską i śladem kolei piaskowej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren pomiędzy ul. Handlową, ul. 3 Szyb, ul. Wiejską i śladem kolei piaskowej, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren pomiędzy ul. Handlową, ul. 3 Szyb, ul. Wiejską i śladem kolei piaskowej sporządzony na mapie zasadniczej 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź ograniczony ul. Handlową, ul. 3 Szyb, ul. Wiejską i śladem kolei piaskowej,
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **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 wymagania realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej Uchwały,

- 8) **nieruchomości budowlanej** – należy przez to rozumieć kompleks działek budowlanych pozostających we władaniu jednego inwestora, których łączna 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) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 10) **przeznaczeniu podstawowemu** – 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,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który może być zamienny, dominujący, równoważny lub uzupełniający w stosunku do przeznaczenia podstawowego,
- 12) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne do realizacji danego ustalenia,
- 13) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiezanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii
- 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć niewydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia drogę dojazdową lub służebność drogową niezbędne dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych,
- 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) **poziom terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 20) **zbliżonej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć zbliżone formy otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i formy dachów,
- 21) **małym zespole mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne lub ich zespoły nieprzekraczające 3 kondygnacji nadziemnych i długości 30m.
- 22) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy 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 roślinność,
- 23) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 24) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 25) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych
- 26) **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) **RM** tereny upraw polowych oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 3) **UC** tereny usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej

- 2000m²,
4) **U** tereny zabudowy usługowej
5) **W** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
– projektowane ujęcie wód,
6) **KD** tereny komunikacji, w tym
KDz tereny dróg publicznych – zbior-
czych
KDd tereny dróg publicznych – dojazd-
owych

Rozdział 3

Ogólne warunki zagospodarowania terenów

§ 4

Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1. Nakazy:

- 1) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody, ochrony 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,
- 2) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
- 3) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały,
- 4) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez niewydzielony dojazd,
- 5) zapewnienie przy realizacji nowej zabudowy usługowej dostępu do obiektu dla osób niepełnosprawnych,
- 6) dbałość o osiągnięcie harmonii przestrzennej nowych i przebudowywanych obiektów oraz zagospodarowania terenu,
- 7) wtórne zagospodarowanie humusu.

2. Zakazy:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- 2) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
- 3) magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów związanych z prowadzoną działalnością na danym terenie lub 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,

- 4) utwardzania terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących z zastrzeżeniem dopuszczeń
- 5) składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska,
- 6) wykonywania robót ziemnych – niwelacji i deniwelacji terenu z użyciem materiałów odpadowych z działalności górniczej i hutniczej.

3. Dopuszczenia:

- 1) Adaptuje się istniejące zagospodarowania terenu zgodne z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany kubatury,
- 2) Podstawowemu przeznaczeniu terenu może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:
 - a. zieleń urządzona,
 - b. komunikacja wewnętrzna (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, ścieżki rowerowe i drogi piesze),
 - c. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej zrealizowane w formie obiektów wbudowanych, podziemnych lub wolnostojących w tym zbiorników retencyjnych,
- 3) W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcenie terenu poprzez jego niwelację, deniwelację oraz wykonywanie innych robót ziemnych w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących, tj. w sposób nie prowadzący do zalewania działek sąsiednich wodami opadowymi z terenu, na którym dokonano przekształceń, nie powodujący powstawania na działkach sąsiednich osuwisk (w przypadku wykopów w terenie przyległym) lub zasypywania działek (w przypadku nasypów w terenie przyległym). Przekształcenie to może nastąpić wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego Planu.
- 4) Stosowanie materiałów pyłących do podbudowy nawierzchni utwardzonych.

ROZDZIAŁ 4

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 5

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – oznaczone na rysunku Planu symbolem **1MN i 5MN** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tym zabudowa

- bliźniacza, i małe zespoły mieszkaniowe,
- 2) uzupełniającym:
- tereny usług i handlu w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej,
 - tereny zieleni i ogrodów przydomowych.
2. Dla wymienionych w § 5, ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Nakazy:
- Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących do 30% powierzchni zabudowy oraz wysokości 1,0 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 3,5m (przy realizacji dachów płaskich) lub nie więcej niż 6,0m (przy realizacji dachów dwu i wiele spadowych),
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych 2 kondygnacje nadziemne z użytkowymi poddaszami i nie więcej niż 11m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu. Dla zabudowy zorganizowanej – małych zespołów mieszkaniowych: wysokości 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie więcej niż 14m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - stosowanie dachów płaskich, symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, kalenice dachów równoległe lub prostopadłe do osi drogi publicznej lub wewnętrznej przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu do zabudowy, pokrycie dachów blachą, dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązów i szarości lub w przypadku dachów płaskich zastosowanie innych materiałów,
 - zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w granicach władania terenem, w ilości 2 miejsca parkingowe (w tym w garażach) na 1 mieszkanie lub na 1 dom jednorodzinny,
 - wykończenie elewacji - w kolorach nie powodujących dysharmonii z otoczeniem.
- 2) Zakazy:
- lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych zgodnie

- z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym 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,
 - realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń o wysokości powyżej 1,2 m nad poziomem terenu,
 - lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy w czasie realizacji inwestycji.
 - lokalizacji naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej i zespołów antenowych telefonii komórkowej usytuowanych na dachach budynków,
 - realizacji obiektów i lokali gastronomicznych, rozrywkowych (dyskoteki, kluby itp.), ogródków piwnych, działalności związanych z obsługą samochodów, warsztatów stolarskich, kamieniarskich, stacji paliw w tym LPG itp.
 - budowy na działkach garaży dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t
 - stosowania na elewacjach „sidingu”, blach fałdowych oraz innych tym podobnych materiałów niebudowlanych,
 - stosowanie od strony drogi ogrodzeń innych niż ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,8 m,
 - lokalizowanie masztów o wysokości przekraczającej 6 m,
 - przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wyznaczonego w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej.
3. Dopuszczenia:
- adaptacja oraz możliwość przebudowy i modernizacji istniejących obiektów niezgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, bez możliwości ich rozbudowy,
 - adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń niniejszego Planu,
 - realizacji dominant wysokościowych o wysokości nie przekraczającej 3m (tj. jednej kondygnacji mieszkalnej) powyżej kalenicy dachu wyłącznie w małych zespołach mieszkaniowych,
 - sytuowanie obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym w granicy własności na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub pod warunkiem nie ograniczania możliwości użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego lub projektowanego,
 - lokalizowanie funkcji usługowej i handlowej w powiązaniu z istniejącą lub projektowaną zabudową funkcji podstawowej, jeżeli łącznie

zostaną spełnione następujące warunki:

- funkcja ta nie przekroczy 30% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy funkcji podstawowej,
 - zapewnione zostaną miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2 miejsca na 1 punkt usługowy lub handlowy,
 - nie zostanie ograniczona możliwość użytkowania działek sąsiednich,
 - funkcja ta nie spowoduje uciążliwości dla działek sąsiednich,
- f. umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach budynków o łącznej powierzchni tych reklam nieprzekraczającej 2,0m² z zastrzeżeniem, że treść reklamy związana jest wyłącznie z działalnością prowadzoną na nieruchomości na której reklama jest umieszczona

§ 6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** – oznaczone na rysunku Planu symbolem **2RM** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod zabudowę gospodarczą wraz z zabudową mieszkaniową związaną z produkcją rolną.
- 2) uzupełniającym:
 - a. tereny gospodarstw agroturystycznych,
 - b. tereny zieleni i ogrodów przydomowych.

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

- 1) Nakazy:
 - a. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
 - w nowoprojektowanej zabudowie stosowanie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, kalenice dachów równoległe lub prostopadłe do osi drogi publicznej lub wewnętrznej przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu do zabudowy, pokrycie dachów blachą, dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązów i szarości; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczalne zastosowanie dachów płaskich
 - maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z użytkowymi poddaszami, lecz nie więcej niż 11m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,

- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – do 1,5 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 6,0m, dla zabudowy usługowo-wytwórczej do 1,5 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 11,0m przy realizacji dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

- b. zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych dla samochodów osobowych w granicach władania terenem, w ilości co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie lub dom jednorodzinny oraz z zastrzeżeniem, że obsługa komunikacyjna i niezbędna ilość miejsc parkingowych dla innych pojazdów jest dopuszczalna wyłącznie w ramach prowadzonej działalności związanej z produkcją rolniczą, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- c. obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych z terenów placów manewrowych, parkingów w separatorach substancji ropopochodnych i błota przed odprowadzeniem do kanalizacji,
- d. stosowanie wykończeń elewacji w kolorach nie powodujących dysharmonii z otoczeniem.

2) Zakazy:

- a. lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy oraz przedsięwzięć realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
- b. realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń o wysokości powyżej 1,2m nad poziomem terenu,
- c. lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy w czasie realizacji inwestycji oraz tymczasowych obiektów związanych z prowadzoną produkcją rolniczą,
- d. lokalizowanie stacji paliw w tym LPG,
- e. lokalizowanie masztów o wysokości przekraczającej 6m.

3) Dopuszczenia:

- a. umieszczanie reklam dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3,0m², montowanych wyłącznie na elewacjach budynków lub murowanych elementach ogrodzeń posesji, których dotyczy prowadzona działalność gospodarcza.
- b. lokalizowanie obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną (np.: silosy) o parametrach innych niż dopuszczone w ust. 2, pkt 1a.

§ 7

1. Wyznacza się **tereny usług w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²** oznaczonych na rysunku planu symbolem **3UC** o przeznaczeniu.

1) podstawowym:

- a) tereny obiektów handlu detalicznego i gastronomii, obiektów administracji, łączności, kultury, centrów wystawienniczych,
- b) tereny handlu hurtowego, działalności produkcyjnej, obsługi komunikacji oraz centrów dystrybucyjnych i baz logistycznych,

2) uzupełniającym:

- a) tereny zieleni

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

1) Nakazy:

a. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchni zabudowy 90% powierzchni nieruchomości budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
- maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15m

b. w przypadku realizowania obiektów handlowych i usługowych w formie zorganizowanych zespołów pawilonów należy zachować ich zbliżoną formę architektoniczną i zapew-

nić wspólne zagospodarowanie terenu,

- c. uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej,
- d. ograniczenie uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, w pasie terenu szerokości minimum 7 m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni szerokości minimum 3m, w sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkaniowej oznaczonymi symbolem 1MN,
- e. stosowanie następujących zasad umieszczania reklam:
 - Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, pogarszać warunków zamieszkania w terenach sąsiednich.
 - Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
 - W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.
- f. zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

L. p.	Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych
1	Hotele, motele, pensjonaty	1 pokój lub 4 łóżka	1
2	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000m ²	50m ² powierzchni użytkowej	1
3	Sklepy, domy towarowe o powierzchni użytkowej powyżej 2000m ²	30m ² powierzchni użytkowej	1
4	Targowiska, hale targowe	30m ² powierzchni użytkowej	1
5	Kancelarie prawnicze, przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	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	100m ² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
8	Domy kultury, biblioteki, itp.	125m ² powierzchni całkowitej	1

9	Kina, teatry	5 miejsc siedzących	1
10	Obiekty związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
11	Place składowe, hurtownie, magazyny	1200m ² powierzchni użytkowej	1, lecz nie mniej niż 4 miejsca
12	Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne	20 stanowisk pracy	1, lecz nie mniej niż 4 miejsca
13	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3
14	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
15	Stacje gazowe	1 obiekt	2
16	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2

2) Zakazy:

- realizacja funkcji mieszkaniowych,
- prowadzenie działalności produkcyjnej, której uciążliwości wykraczają poza granice władania terenem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- przekraczanie lub niedotrzymanie warunków zagospodarowania terenu wyrażonych w ust. 1 – nakazach.

3) Dopuszczenia:

- lokalizowanie parkingów i garaży zbiorowych,
- lokalizowanie myjni i warsztatów samochodowych,
- lokalizowanie stacji paliw,
- lokalizowanie wolnostojących wież i masztów, w tym należących do obiektów stacji bazowych telefonii komórkowych, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
- realizacja elektrowni wiatrowych,
- lokalizowanie hal magazynowych,
- lokalizowanie obiektów biurowych,
- wprowadzanie infrastruktury technicznej towarzyszącej obiektom lokalizowanym zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, w tym budowa zbiorników retencyjnych,
- wprowadzanie obiektów małej architektury,
- wprowadzanie obiektów tymczasowych służących obsłudze sprzedaży sezonowej.

§ 8

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych i komercyjnych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **4 U** o przeznaczeniu.

- podstawowym: tereny obiektów handlu detalicznego i gastronomii, obiektów administracji, turystyki, oświaty, zdrowia, łączności, kultury, obsługi komunikacji,
- uzupełniającym: tereny zieleni

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

1) Nakazy:

- Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchni zabudowy 70% powierzchni nieruchomości budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
 - maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m
- w przypadku realizowania obiektów handlowych i usługowych w formie zorganizowanych zespołów pawilonów należy zachować ich zbliżoną formę architektoniczną i zapewnić wspólne zagospodarowanie terenu,
- uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej,
- stosowanie następujących zasad umieszczania reklam:
 - Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, pogarszać warunków zamieszkania w terenach sąsiednich.
 - Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
 - W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.
- zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

L. p.	Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik Minimalnej liczby miejsc parkingowych
1	Hotele, motele, pensjonaty	1 pokój lub 4 łóżka	1
2	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000m ²	50m ² powierzchni użytkowej	1
3	Kancelarie prawnicze, przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	1
4	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	4 miejsca konsumpcyjne	1
5	Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją	100m ² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
6	Domy kultury, biblioteki, itp.	125m ² powierzchni całkowitej	1
7	Obiekty związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
8	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3
9	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
10	Stacje gazowe	1 obiekt	2
11	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2

2) Zakazy:

- realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i obiektów magazynowych o powierzchni użytkowej powyżej 500 m²
- realizacja funkcji mieszkaniowych,
- lokalizowania obiektów przemysłowych,
- przekraczanie lub niedotrzymanie warunków zagospodarowania terenu wyrażonych w ust. 1 – nakazach,
- w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (w pasie 50m od linii rozgraniczających teren cmentarza) zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowywujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3) Dopuszczenia:

- lokalizowanie garaży, o ile są wbudowane w obiekt o funkcji usługowej i służą tej funkcji,
- lokalizowania parkingów dla samochodów osobowych do 100 miejsc parkingowych,
- lokalizowanie myjni i warsztatów samochodowych,
- lokalizowanie stacji paliw,
- lokalizowanie obiektów biurowych,

- lokalizowanie nieuciążliwego rzemiosła i wytwórczości
- lokalizowanie wolnostojących wież i masztów, w tym należących do obiektów stacji bazowych telefonii komórkowych, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
- wprowadzanie infrastruktury technicznej towarzyszącej obiektom lokalizowanym zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
- wprowadzanie obiektów małej architektury,
- wprowadzanie obiektów tymczasowych służących obsłudze sprzedaży sezonowej.

§ 9

1. Wyznacza się **tereny urzędzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczone na rysunku Planu symbolem identyfikacyjnym **6W**, o przeznaczeniu:

- podstawowym: tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi – rezerwa terenu pod projektowane ujęcie wody,
- uzupełniającym:
 - tereny infrastruktury technicznej,
 - tereny komunikacji,
 - tereny zieleni.

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

1) Nakazy:

- a. wysokość zabudowy – nieprzekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,

2) Zakazy:

- a. lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
b. przekraczania wysokości powyżej wysokości wynikającej z uzasadnionych potrzeb technologicznych.

3) Dopuszczenia:

- a. lokalizowanie związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektów administracyjno-technicznych,
b. utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych. zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu

§ 10

1. Wyznacza się **tereny komunikacji**, oznaczonych na rysunku Planu symbolami **KD** – tereny dróg publicznych: **KDz i KDd**.
2. Dla wymienionych w § 10, ust. 1 terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale nr 7 *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych*.

Rozdział 5

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

§ 11

1. W obszarze objętym Planem występują następujące tereny podlegające ochronie:
a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 329 Bytom.
2. Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 12

1. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hała-

sem

- a. terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są tereny o symbolach: **1MN**,
b. terenami zabudowy zagrodowej są tereny o symbolu: **2RM**

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 emisyjnych oraz standardów jakości powietrza. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych. Obowiązuje zakaz składowania wszelkiego rodzaju niezabezpieczonych materiałów pyłących oraz surowców, odpadów, paliw i innych materiałów szkodliwych za wyjątkiem czasowego składowania odpadów, surowców i materiałów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
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.

§ 14

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni nieprzepuszczalnych, 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.
4. W realizacji rozwiązań gospodarki wodno-ście-

kowej terenu należy uwzględnić usytuowanie obszaru objętego Planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Bytom (T/3).

§ 15

1. W obszarze objętym niniejszym Planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. W obszarze objętym niniejszym Planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 16

1. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów.
2. Usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga:
 - 1) zapewnienia dojazdu:
 - a. bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
 - b. poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
 - 2) zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.
2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
 - 1) zapewnienie zgodności dokonywanych podziałów na działki budowlane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami ochrony przeciwpożarowej
 - 2) projektowane do wydzielenia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej
 - 3) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
 - 4) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,0m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 5,0m.

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 bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części terenu.
5. Minimalne powierzchnie projektowanych działek do zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w terenach 1MN i 2RM – 500m² i szerokości nie mniejszej niż 18m.

Rozdział 7

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

§ 18

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
3. Dopuszcza się, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i niewydzielonych 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.
4. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) teren oznaczony symbolem **1MN i 5MN** obsługiwany z dróg publicznych: ul. Małobądzkiej i ul. 3 Szyb, położonych poza granicą opracowania niniejszej zmiany Planu,
 - b) teren oznaczony symbolem **2RM** obsługiwany poprzez istniejącą drogę wewnętrzną – powiązaną z drogą publiczną: 3 Szyb, położonymi poza granicą opracowania niniejszej zmiany Planu,
 - c) teren oznaczony symbolem **3UC** obsługiwany z dróg publicznych: ul. 3 Szyb, ul. Wiejskiej, ul. Handlowej i ul. Będzińskiej, położonych poza granicą opracowania niniejszej zmiany Planu,
 - d) teren oznaczony symbolem **4U** obsługiwany z drogi publicznej: ul. Handlowej, położonej poza granicą opracowania niniejszej zmiany Planu,
 - e) teren oznaczony symbolem **6W** obsługiwany z drogi publicznej: 3 Szyb, położonej poza granicą opracowania niniejszej zmiany Planu,

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **drogi zbiorcze**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Planu dla dróg zbiorczych:
 - 1) Nakazy:
 - a. szerokość między liniami rozgraniczającymi – min. 20m,
 - b. minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – zgodnie wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a w przypadku ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c. wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne.
 - 2) Zakazy:
 - a. okalizowanie zabudowy nie stanowiącej przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
 - 3) Dopuszczenia:
 - a. wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b. lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
 - c. lokalizowanie ścieżek rowerowych,
 - d. lokalizowanie zatok autobusowych, wiat przystankowych i kiosków,
 - e. pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
 - f. lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **drogi dojazdowe**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Planu dla dróg dojazdowych:
 - 1) Nakazy:
 - a. szerokość między liniami rozgraniczającymi – min. 10 m,
 - b. minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – zgodnie wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a w przypadku ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c. wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne.
 - 2) Zakazy:
 - a. lokalizowanie zabudowy nie stanowiącej przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
 - 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, wiat przystankowych i kiosków,
- e. pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- f. lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

§ 21

1. Na wszystkich terenach objętych *Planem* utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznych na rysunku Planu sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg oraz niewydzielonych dojazdów,
 - 2) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
 - 3) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
 - 4) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie - w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,
4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w zakresie:
 - 1) **zaopatrzenia w wodę:**
 - a. z miejskich sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
 - b. w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
 - c. 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,
 - d. korzystanie ze studni indywidualnych na

warunkach określonych w przepisach odrębnych,

2) odprowadzania ścieków komunalnych:

- a. do oczyszczalni ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
- b. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w terenach oznaczonych symbolem **1MN, 2RM, 3UC i 4U** dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności i pod rygorem wywozu ścieków do oczyszczalni,
- c. obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, bądź ich rolnicze wykorzystywanie, a także wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
- d. wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,

3) odprowadzania wód opadowych:

- a. do miejskich sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki,
- b. do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Miasta, 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,
- d. dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych odbierających wody opadowe.

4) zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a. z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np.: stacji transformatorowych itp., 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 gaz:

- a. w terenach oznaczonych symbolem **MN i RM** - z sieci gazowych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właści-

we przedsiębiorstwo gazownicze, w pozostałych terenach w sposób dopuszczony przepisami odrębnymi,

6) zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a. ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw lub technologii proekologicznych,
- b. dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,

7) gospodarki odpadami komunalnymi:

- a. obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Miasta Czeladź.

§ 22

W obszarze objętym niniejszym Planem nie występują przestrzenie publiczne oraz tereny przeznaczone na realizację imprez masowych

§ 23

Ustala się następującą listę głównych celów publicznych:

1. Zadania związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oznaczonych symbolem **1MN i 5MN**.
2. Zadania związane z realizacją budowy drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **7KDz** wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24

W terenach objętych niniejszym Planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji ustaleń Planu.

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

§ 25

1. Ustala się stawki procentowe w wysokości 5% (słownie: pięć procent), służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nie-

ruchomości objętych Planem, dla nieruchomości nie stanowiących własności gminy Czeladź, zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: **1MN i 3UC**.

2. Dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 26

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 27

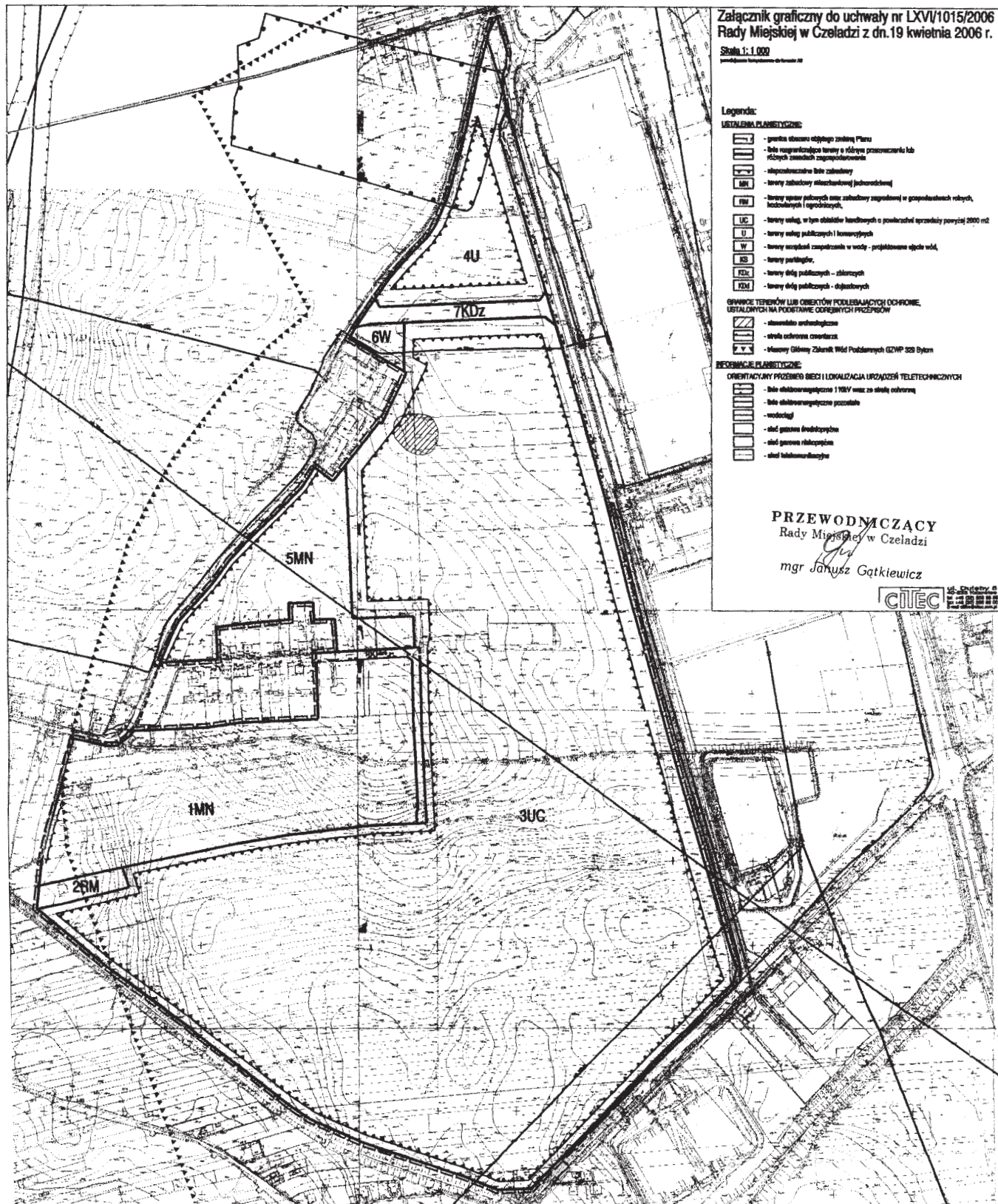
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta Czeladź.

§ 28

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi

mgr Janusz Gątkiewicz



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXVI/1015/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 19 kwietnia 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do
projektu zmiany miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź**

**w obszarze obejmującym teren pomiędzy
ul. Handlową, ul. 3 Szyb, ul. Wiejską i śladem
kolei piaskowej**

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego
wglądu nie zgłoszono żadnych uwag.

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi**

mgr Janusz Gątkiewicz

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXVI/1015/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 19 kwietnia 2006 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego 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 następujące finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:
 - 1) **Budowa drogi zbiorczej o długości w planie 235m i szerokości w liniach rozgraniczających 20m, szerokości jezdni min. 6m, z chodnikami – symbol planu 7KDz:**
 - I. koszt budowy – ok. 345 000 zł.
 - II. termin realizacji – 2007-2013.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:
 - 1) Środki/dochody własne gminy,
 - 2) Fundusze Unii Europejskiej
 - 3) kredyt bankowy,
 - 4) emisja obligacji komunalnych.
3. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w ust. 3 w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.
4. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czeladzi**

mgr Janusz Gątkiewicz

1762

**UCHWAŁA NR LXVI/1016/2006
Rady Miejskiej w Czeladzi**

z dnia 19 kwietnia 2006 r.

w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami) w związku uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLII/617/2004 z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź

Rada Miejska w Czeladzi

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr LXI/920/2005 z dnia 29.12.2005 r. uchwała:

**plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego
Miasta Czeladź w obszarze obejmującym
teren ograniczony:
od strony wschodniej – teren ogródków
działkowych (karta mapy nr 8)
od strony południowej – ul. Będzińska
od strony zachodniej – działka nr 78
(karta mapy nr 9)
od strony północnej – teren ogródków działkowych
i granica administracyjna z miastem Będzin**

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 tere-

nów

Rozdział 4: Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, 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. Integralną częścią niniejszej Uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek Planu w skali 1 : 2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz rastrowych map ewidencji gruntów
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

2. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego Planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole identyfikacyjne, określające przeznaczenie terenu,
- 5) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a. strefy ochrony sanitarnej cmentarzy,

b. strefa ochronna ujęcia wody,

3. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

- 1) orientacyjny przebieg sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) treść podkładów mapowych, w tym granice działek własnościowych

§ 2

Ilekoć 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. zmianami),
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze ograniczonym od strony wschodniej – terenem ogródków działkowych (karta mapy nr 8), od strony południowej – ul. Będzińską, od strony zachodniej – działką nr 78 (karta mapy nr 9), od strony północnej – terenem ogródków działkowych i granicą administracyjną z miastem Będzin
- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze ograniczonym od strony wschodniej – terenem ogródków działkowych (karta mapy nr 8), od strony południowej – ul. Będzińską, od strony zachodniej – działką nr 78 (karta mapy nr 9), od strony północnej – terenem ogródków działkowych i granicą administracyjną z miastem Będzin, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejskowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze ograniczonym od strony wschodniej – terenem ogródków działkowych (karta mapy nr 8), od strony południowej – ul. Będzińską, od strony zachodniej – działką nr 78 (karta mapy nr 9), od strony północnej – terenem ogródków działkowych i granicą administracyjną z miastem Będzin, sporządzony na mapie zasadniczej 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren Miejskowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze ograniczonym od strony wschodniej – terenem ogródków działkowych (karta mapy nr 8), od strony południowej – ul. Będzińską, od strony zachodniej – działką nr 78 (karta mapy nr 9), od strony północnej – terenem ogródków działkowych i granicą administra-

- cyjną z miastem Będzin,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
 - 7) **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,
 - 8) **nieruchomości budowlanej** – należy przez to rozumieć kompleks działek budowlanych pozostających we władaniu jednego inwestora, których łączna 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) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
 - 10) **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,
 - 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który może być zamienny, dominujący, równoważny lub uzupełniający w stosunku do przeznaczenia podstawowego,
 - 12) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne do realizacji danego ustalenia,
 - 13) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale,
 - 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
 - 15) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć niewydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia drogę dojazdową lub służebność drogową niezbędne dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych,

- 16) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone,
- 17) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 18) **poziom terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 19) **zbliżonej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć zbliżone formy otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i formy dachów,
- 20) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy 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 vegetację,
- 21) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 22) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 23) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych
- 24) **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) **UC** tereny usług, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 2) **U** tereny usług publicznych i komercyjnych
 - 3) **KS** tereny parkingów,
 - 4) **KD** tereny dróg publicznych, w tym

- KDz** tereny dróg zbiorczych
KDd tereny dróg dojazdowych

Rozdział 3

Ogólne warunki zagospodarowania terenów

§ 4

Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1. Nakazy:

- 1) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody, ochrony 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,
- 2) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały,
- 3) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały,
- 4) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez niewydzielony dojazd,
- 5) zapewnienie przy realizacji nowej zabudowy usługowej dostępu do obiektu dla osób niepełnosprawnych,
- 6) dbałość o osiągnięcie harmonii przestrzennej nowych i przebudowywanych obiektów oraz zagospodarowania terenu,
- 7) wtórne zagospodarowanie humusu.

2. Zakazy:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- 2) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
- 3) magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów związanych z prowadzoną działalnością na danym terenie lub 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,
- 4) utwardzania terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pylących z zastrzeżeniem dopuszczeń
- 5) składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska,

- 6) wykonywania robót ziemnych – niwelacji i deniwelacji terenu z użyciem materiałów opadowych z działalności górniczej i hutniczej.

3. Dopuszczenia:

- 1) Adaptuje się istniejące zagospodarowania terenu zgodne z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany kubatury,
- 2) Podstawowemu przeznaczeniu terenu może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:
 - a. zieleń urządzona,
 - b. komunikacja wewnętrzna (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, ścieżki rowerowe i drogi piesze),
 - c. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej zrealizowane w formie obiektów wbudowanych, podziemnych lub wolnostojących w tym zbiorników retencyjnych,
- 3) W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcenie terenu poprzez jego niwelację, deniwelację oraz wykonywanie innych robót ziemnych w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących, tj. w sposób nie prowadzący do zalewania działek sąsiednich wodami opadowymi z terenu, na którym dokonano przekształceń, nie powodujący powstawania na działkach sąsiednich osuwisk (w przypadku wykopów w terenie przyległym) lub zasypywania działek (w przypadku nasypów w terenie przyległym). Przekształcenie to może nastąpić wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego Planu.
- 4) Stosowanie materiałów pylących do podbudowy nawierzchni utwardzonych.

Rozdział 4

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 5

1. Wyznacza się **tereny usług, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UC** o przeznaczeniu.

1) podstawowym:

- a) tereny obiektów handlu detalicznego i gastronomii, obiektów administracji, łączności, kultury, centrów wystawienniczych,
- b) tereny handlu hurtowego, działalności produkcyjnej, obsługi komunikacji oraz centrów dystrybucyjnych i baz logistycznych, z zastrzeżeniem dotrzymania ustaleń dotyczących zagospodarowania strefy ochrony po-

- średniej ujęcia wody „Przełajka” określonych w rozdziale 5 niniejszej Uchwały.
- 2) uzupełniającym:
- a) tereny zieleni
2. Dla wymienionych w § ust. 5, ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Nakazy:
- a. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- maksymalna powierzchnia zabudowy 90% powierzchni nieruchomości budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
 - maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m,
- b. w przypadku realizowania obiektów handlowych i usługowych w formie zorganizowanych zespołów pawilonów należy zachować ich zbliżoną formę architektoniczną i zapewnić wspólne zagospodarowanie terenu,
- c. uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej

- działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej,
- d. wkomponowanie wizualne w otaczający krajobraz poprzez wprowadzenie grupowych nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż granic terenu,
- e. stosowanie następujących zasad umieszczania reklam:
- Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, pogarszać warunków zamieszkania w terenach sąsiednich.
 - Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
 - W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.
- f. zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

L. p.	Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych
1	Hotele, motele, pensjonaty	1 pokój lub 4 łóżka	1
2	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000m ²	50m ² powierzchni użytkowej	1
3	Sklepy, domy towarowe o powierzchni użytkowej powyżej 2000m ²	30m ² powierzchni użytkowej	1
4	Targowiska, hale targowe	30m ² powierzchni użytkowej	1
5	Kancelarie prawnicze, przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	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	100m ² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
8	Domy kultury, biblioteki, itp.	125m ² powierzchni całkowitej	1
9	Kina, teatry	5 miejsc siedzących	1

10	Obiekty związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
11	Place składowe, hurtownie, magazyny	1200m ² powierzchni użytkowej	1, lecz nie mniej niż 4 miejsca
12	Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne	20 zatrudnionych	1, lecz nie mniej niż 4 miejsca
13	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3
14	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
15	Stacje gazowe	1 obiekt	2
16	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2

2) Zakazy:

- realizacja funkcji mieszkaniowych,
- prowadzenie działalności produkcyjnej, której uciążliwości wykraczają poza granice władania terenem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- przekraczanie lub niedotrzymanie warunków zagospodarowania terenu wyrażonych w ust. 1 – nakazach.

3) Dopuszczenia:

- lokalizowanie parkingów i garaży zbiorowych,
- lokalizowanie myjni i warsztatów samochodowych,
- lokalizowanie stacji paliw,
- lokalizowanie wolnostojących wież i masztów, w tym należących do obiektów stacji bazowych telefonii komórkowych, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
- realizacja elektrowni wiatrowych,
- lokalizowanie hal magazynowych,
- lokalizowanie obiektów biurowych,
- wprowadzanie infrastruktury technicznej towarzyszącej obiektom lokalizowanym zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, w tym budowa zbiorników retencyjnych,
- wprowadzanie obiektów małej architektury,
- wprowadzanie obiektów tymczasowych służących obsłudze sprzedaży sezonowej.

§ 6

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych i komercyjnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **2U i 3U** o przeznaczeniu.

- podstawowym: tereny obiektów handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, administracji, turystyki, oświaty, zdrowia, łączności, kultury, obsługi komunikacji, z zastrzeżeniem dotrzymania ustaleń dotyczących zagospodarowania strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Przełajka” określonych w rozdziale 5 niniejszej

Uchwały

3) uzupełniającym: tereny zieleni

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

1) Nakazy:

- Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchni zabudowy 70% powierzchni nieruchomości budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
- maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m

- w przypadku realizowania obiektów handlowych i usługowych w formie zorganizowanych zespołów pawilonów należy zachować ich zbliżoną formę architektoniczną i zapewnić wspólne zagospodarowanie terenu,

- uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej,

- stosowanie następujących zasad umieszczania reklam:

- Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, pogarszać warunków zamieszkania w terenach sąsiednich.
- Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
- W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.

- zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z następującymi wskaźnikami: