

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIII/120/2007
Rady Gminy Bestwina
z dnia 13 grudnia 2007 r.**

**w sprawie zmiany
Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Bestwina
w Sołectwie Bestwina**

Na podstawie art. 17 pkt 5) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. ze zm.) o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, rozstrzyga się zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane z Funduszy Unii Europejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami w nawiązaniu do bieżących funduszy i programów. Podejmowane będą też starania o pozyskanie środków z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Zużalek

1087

**UCHWAŁA NR XIII/122/2007
Rady Gminy Bestwina**

z dnia 13 grudnia 2007 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina
w sołectwie Janowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.)

Rada Gminy Bestwina
uchwała, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Stwierdzając zgodność zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina, w związku z Uchwałą Nr VII/65/2007 Rady Gminy Bestwina z dnia 14 maja 2007 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Janowice (przyjętego Uchwałą Nr XXVI/194/2005 Rady Gminy Bestwina z dnia 13 czerwca 2005r.), zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar sołectwa Janowice o zasięgu zaznaczonym na rysunku planu, który stanowi

załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, stanowiące łącznie symbole kategorii terenów i symbole cyfrowe odpowiednio do położenia w sołectwie Janowice:
 - 1) **MN2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej,
 - 2) **KDZ** – Tereny dróg publicznych,
 - 3) oznaczenie cyfrowe: 03 Janowice.

§ 3

1. Do planu załącza się, nie stanowiący ustaleń planu, aneks który stanowi mapa w skali 1 : 10 000 przedstawiająca zasady obsługi infrastrukturą techniczną sołectwa Janowice, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacja tych urządzeń zostanie uściślona na etapie opracowania projektu budowlanego, z zachowaniem warunków, o których mowa w planie.
2. Załącznik nr 2 zawiera wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bestwina.
3. Załącznik nr 3 do Uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 4

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
 - 1) inne ustalenia rysunku planu, o których mowa w § 2,
 - 2) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
 - 3) ustalenia zawarte w rozdziałach II, III i IV.
2. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust. 1 oraz przepisów odrębnych.
3. Jeżeli jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) **wysokości budynku** – rozumie się przez to maksymalny wymiar pionowy budynku zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym,
 - 5) **zabudowie biologicznej** cieków rozumie się przez to roślinność zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi,
 - 6) **działalności nieuciążliwej** – rozumie się przez to działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

§ 5

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń:
 - 1) scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - 2) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod tereny 03MN2 należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
 - a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzący do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - c) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów.
2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
 - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenu,
 - 3) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,
 - 4) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

Rozdział II

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².
2. Następujące wydzielone tereny są przestrzeniami publicznymi: 03KDZ.

§ 7

Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych i ciągów pieszo-jezdných w obrębie terenów, zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, oraz według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

§ 8

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane i rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie formy obiektów, w tym formy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy i rozbudowy,
 - 2) dopuszcza się urządzenie drugiej linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej, stosownie do odrębnych przepisów,
 - 3) obowiązuje odsunięcie zabudowy i ogrodzeń od granicy sąsiadujących gruntów leśnych co najmniej 15m,
 - 4) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - 5) kolorystyka ogrodzeń winna być utrzymana w kolorze naturalnego kamienia, elementów ceramicznych, drewna lub kolorach brązu, zieleni, a tynkowane w jasnych stonowanych barwach,
 - 6) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnianie urządzeń melioracyjnych,
 - 7) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 9

Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów

- b) dla nowych terenów wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
 - c) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 2) w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią i ruchami masowymi:
 - a) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych planem wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowywania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 10

1. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
 - 1) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków, nie związanych z gospodarką leśną oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 30m od ściany lasu,
 - 3) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni,
 - 4) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji, do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 5) zakaz magazynowania odpadów w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. Ustanawia się następujące zasady ochrony jakości wód:
 - 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu,
 - 2) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
 - 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi

w planie.

3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym,
 - 1) obowiązek ograniczania uciążliwości lokalizowanych obiektów w zakresie zanieczyszczeń powietrza, emisji, hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji dotyczących zabudowy terenu; obowiązek nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania,
 - 2) tereny o symbolu **03MN2** przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem nie jonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacyjnej określone w planie.

III. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 11

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu gminy:

1. Układ komunikacyjny stanowią następujące elementy:
 - 1) **KDZ** – drogi (ulice) zbiorcze (powiatowe), droga klasy **KDZ** realizuje powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu.
2. W celu ochrony przed uciążliwością komunikacyjną tworzy się strefę techniczną komunikacji obejmującą tereny przylegające do istniejących i projektowanych odcinków dróg zbiorczych **03KDZ**.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu strefy o której mowa w ust. 2:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach: 10m od linii rozgraniczających odcinków dróg **03KDZ**,

2) wskazana jest lokalizacja pasów zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych, przeciwsnieżnych i przeciwwietrznych oraz obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej w rejonach, w których z drogą sąsiaduje zabudowa mieszkalna,

- 3) w przypadkach, gdy wzdułuż istniejących odcinków ulic następuje wypełnienie istniejącej linii zabudowy, dopuszcza się zmniejszenie odległości określonych w ust. 3 pkt 1) o 5m od linii rozgraniczających odcinków wymienionych klas dróg.
 4. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej klasy **KDZ** co najmniej 8m. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie budynku przy drodze w odległości mniejszej niż określone może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
 5. Zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.
- W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, w tym ogrodzeń, może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.
6. Dla nowo realizowanych budynków mieszkaniowych obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

§ 12

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) głównym źródłem zasilania w wodę obszaru objętego planem będzie istniejący wodociąg komunalny,
- 2) dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową ustala się następujące zasady:
 - a) dla nowych terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody,
 - b) utrzymanie w dobrym stanie technicznym ujęć wody, urządzeń i obiektów towarzyszących, tj. stacji uzdatniania i zbiorników oraz sieci wodociągowej, a także istniejących nie eksploatowanych odwiertów i studni oraz zapewnienie

- ochrony ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) modernizację sieci wodociągowej na obszarze gminy, poprzez zinventaryzowanie przewodów, aktualizację jej przebiegu na podkładach mapowych, przebudowę sieci wodociągowej, głównie wymianę rurociągów wodociągowych, szczególnie azbestowo-cementowych i rurociągów posiadających zawężone przekroje, uniemożliwiające zapewnienie niezbędnego ciśnienia w sieci z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III,
- d) wyposażenie nowo projektowanych i remontowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- e) pokrycie, zgodnie z przepisami szczególnymi, zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 13

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków z terenów sołectwa Janowice:

1. Zastosowanie systemu kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków bytowych i opadowych:
 - 1) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych będzie przewidywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno-ciśnieniowy, realizowany w terenach ze skoncentrowaną zabudową,
 - 2) ścieki bytowe z terenu sołectwa odprowadzane będą siecią kolektorów kanalizacyjnych do planowanej grupowej oczyszczalni w Kaniowie,
 - 3) sieć kanalizacyjną stanowić będą kolektory główne, przebiegające generalnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, oraz kolektory boczne stanowiące odgałęzienie kolektorów głównych, a obejmujące swym zasięgiem tereny zagospodarowane,
 - 4) realizacja sieci kanalizacyjnej dla miejscowości Janowice warunkowana jest budową oczyszczalni ścieków lokalizowanej w pobliżu terenu ZUW w Kaniowie,
 - 5) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
 - 6) dopuszcza się alternatywnie realizację jednej, grupowej oczyszczalni ścieków odbierającej ścieki z terenu całej gminy Bestwina,

- 7) na terenach zainwestowanych, ale nieuzbrojonych w kanalizację sanitarną, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, oraz zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych poprzez wywożenie ścieków na oczyszczalnię. Zbiorniki bezodpływowe, oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
 - 1) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
 - 2) odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów,
 - 3) wody opadowe z dróg **03KDZ** należy odprowadzać do pobliskich cieków kolektorami kanalizacji deszczowej lub rowami przydrożnymi; Jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiornika powinna odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych.

§ 14

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia w Bestwinie oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,
- 2) wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia należy utrzymać istniejące strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie stref za zgoda administratora sieci,
- 3) wzdłuż gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie stref za zgoda administratora sieci,
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- 5) dopuszczalne trasy gazociągów oraz lokalizacje stacji gazowych II stopnia nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 6) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 15

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię

elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarem objętym planem (GPZ Komorowice, GPZ Rafineria, GPZ Czechowice),
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV, linii kablowych 15 kV i 0,4 kV, wokół projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy pozostawić strefy techniczne, których warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie stref za zgodą administratora sieci,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację napowietrznych i wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 4) dopuszczalne trasy linii elektroenergetycznych oraz lokalizacje stacji transformatorowych nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) w aneksie do uchwały zaznaczono projektowane stacje transformatorowe linie średniego i niskiego napięcia należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 6) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 16

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji przewodowej i radiowej, dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać:
 - a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących lub wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
 - b) w budynkach wolnostojących, jako obiekty

infrastruktury telekomunikacji, lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów budynków oraz dostosowania wystroju architektonicznego budynków do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu,

- c) w przypadku konieczności budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami, aby uniknąć niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni,
- 4) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 17

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

- 1) do celów grzewczych nowych obiektów użyteczności publicznej i usługowych należy stosować źródła nieuciążliwe dla otoczenia: gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne,
- 2) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej, według bieżących potrzeb, w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów.

§ 18

1. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.

Rozdział III

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 19

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **03 MN2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów 03MN2:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod: budynki mieszkaniowe jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) ulice, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 03MN2 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 03 MN2:
 - 1) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 10 arów,
 - 2) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej,
 - 3) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
 - 4) forma architektoniczna budynków mieszkalnych musi spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9m,
 - b) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30°-45°, z możliwością doświetlania facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - 5) forma obiektów gospodarczych, w tym garaży powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość obiektów gospodarczych nie może być większa niż 6m,
 - b) dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem jednospadowych,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.

§ 20

1. **Wyznacza się** Tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem 03KDZ z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi

publiczne.

2. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających drogi 03KDZ zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wydzielają tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających drogi 03KDZ.
5. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych mogą być:
 - a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) dopuszcza się ciągi, obiekty i urządzenia, nie związane z gospodarką drogową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
 - d) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
 - e) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
 - f) obiekty małej architektury.
6. Układ drogowy ustalony w planie może być rozbudowany o drogi dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach odrębnych, w tym ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości 5,0m.
7. Ustala się sposób włączeń komunikacyjnych, nie wydzielonych na rysunku planu, do dróg powiatowych odnośnie klas, funkcji i akcesji zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do drogi 03KDZ co najmniej w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
9. Ustala się lokalizację ogrodzeń poza liniami rozgraniczającymi dróg. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 21

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się następująco:

- 1) dla terenów 03MN2 w wysokości 30%,
- 2) pozostałe wydzielone tereny – w wysokości 0%.

§ 22

Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

§ 23

PRZEWODNICZĄCY RADY

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym

Jerzy Zużalek

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE JANOWICE
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY NR 111/122/2007 Z DNIA 13 GRUDNIA 2007
LEGENDA**

Ustalenia ogólne

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy

**Przeznaczenie terenów wydzielonych
liniami rozgraniczającymi**

-  MN2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  KDZ - Tereny dróg publicznych

Strefy techniczne i ochronne infrastruktury technicznej

zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 PN2,5MPa

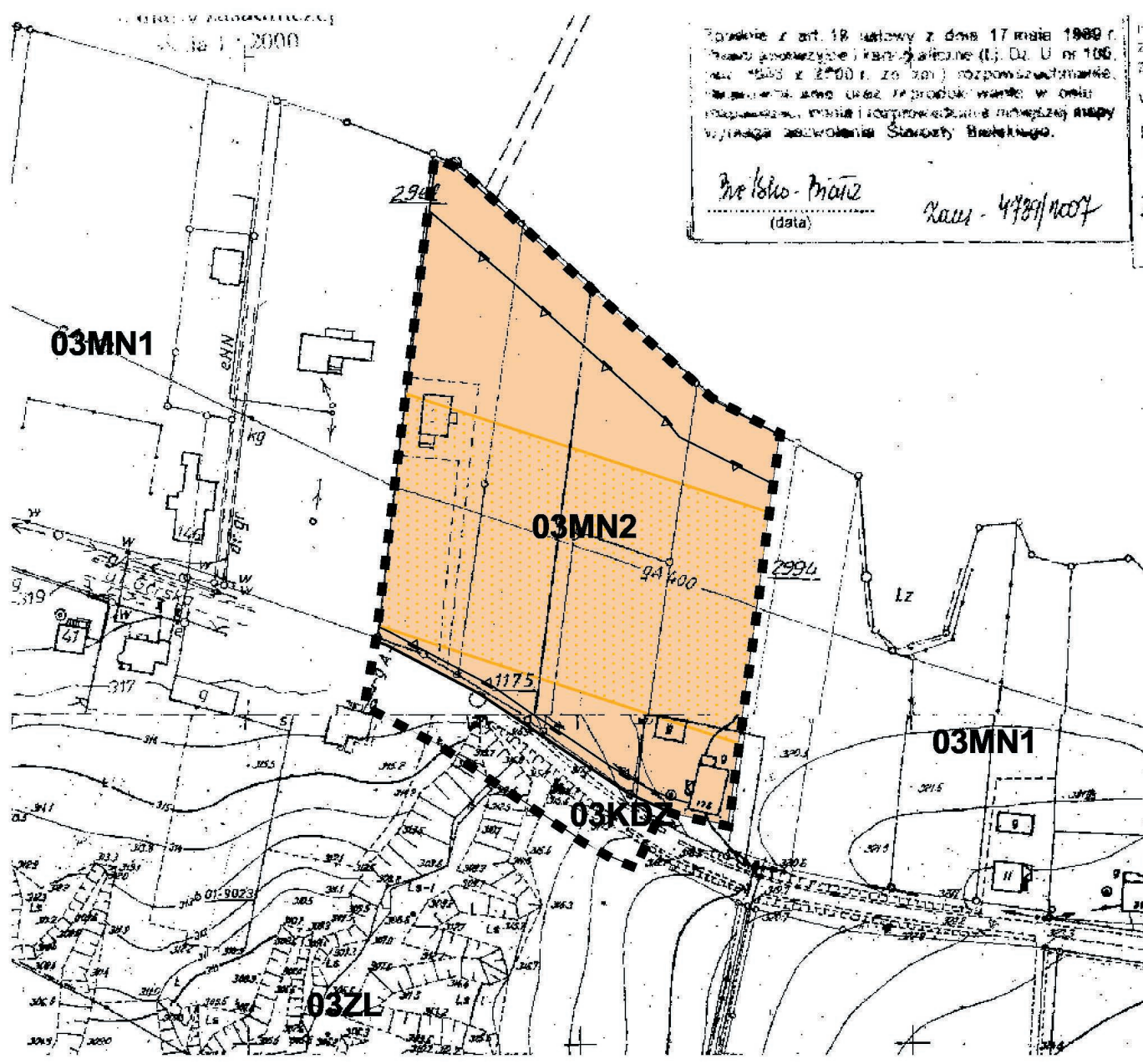
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE JANOWICE
PRZEZNACZENIE | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY NR XIII/122/2007

Skala 1:2 000

Z DNIA 13 grudnia 2007r.

20 0 20 40 60 m



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE JANOWICE
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY RADY GMINY NR ...XIII/122/2007.....
Z DNIA 13. GRUDNIA 2007



**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIII/122/2007
Rady Gminy Bestwina
z dnia 13 grudnia 2007 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Gminy Bestwina w Sołectwie Janowice**

Na podstawie art. 17 pkt 5) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. ze zm.) o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, rozstrzyga się zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane z Funduszy Unii Europejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami w nawiązaniu do bieżących funduszy i programów. Podejmowane będą też starania o pozyskanie środków z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Zużatek

1088

**UCHWAŁA NR XIII/123/2007
Rady Gminy Bestwina**

z dnia 13 grudnia 2007 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina
w sołectwie Janowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.)

Rada Gminy Bestwina
uchwala, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Stwierdzając zgodność zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina, związku z Uchwałą Nr VII/66/2007 Rady Gminy Bestwina z dnia 14 maja 2007 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Janowice (przyjętego Uchwałą Nr XXVI/194/2005 Rady Gminy Bestwina z dnia 13 czerwca 2005 r.), zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszary sołectwa Janowice o zasięgach oznaczonych na rysunku planu, który stanowią załączniki nr 1A, 1B, 1C do uchwały.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, który stanowią załączniki nr 1A, 1B, 1C do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1A,1B,1C są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszarów objętych planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
 - 3) elementy kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV,
 - 5) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2, stanowiące łącznie symbole kategorii terenów i symbole cyfrowe **odpowiednio do położenia:**
 - 1) **MR1** – Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 2) **MN1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jed-

- 3) **MN2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 4) **R1** – Tereny rolnicze,
 - 5) **ZE1** – Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych,
 - 6) **KDZ, KDL** – Tereny dróg publicznych,
 - 7) oznaczenie cyfrowe: 03 Janowice.
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
- 1) granice sołectwa,
 - 2) ciek.

§ 3

1. Do planu załącza się, nie stanowiący ustaleń planu aneks, który stanowi mapa w skali 1 : 10 000 przedstawiająca zasady obsługi infrastrukturą techniczną sołectwa Janowice, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacja tych urządzeń zostanie uściślona na etapie opracowania projektu budowlanego, z zachowaniem warunków, o których mowa w planie.
2. Załącznik nr 2 do Uchwały zawiera wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bestwina.
3. Załącznik nr 3 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 4

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
 - 1) inne ustalenia rysunku planu, o których mowa w § 2,
 - 2) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
 - 3) ustalenia zawarte w rozdziałach II, III i IV.
2. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust. 1 oraz przepisów odrębnych.
3. Jeżeli jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) **wysokości budynku** – rozumie się przez to maksymalny wymiar pionowy budynku zgodnie z

- przepisami szczególnymi,
- 4) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym,
- 5) **zabudowie biologicznej** cieków rozumie się przez to roślinność, zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi,
- 6) **działalności nieuciążliwej** – rozumie się przez to działalność nie powodującą naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

§ 5

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń:
 - 1) scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - 2) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne, ekologiczne (tereny **03R1**, **03ZE1**) należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
 - a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - c) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów.
2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
 - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów,
 - 3) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,
 - 4) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

Rozdział II

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².
2. Następujące wydzielone tereny są przestrzeniami publicznymi: 03KDZ, 03KDL.

§ 7

Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych i ciągów pieszo-jezdných zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, oraz według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

§ 8

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane i rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie formy obiektów, w tym formy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy i rozbudowy,
 - 2) dopuszcza się urządzenie drugiej linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej, stosownie do odrębnych przepisów,
 - 3) obowiązuje odsunięcie zabudowy oraz ogrodzeń od granicy sąsiadujących gruntów leśnych co najmniej 15m,
 - 4) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych,
 - 5) kolorystyka ogrodzeń winna być utrzymana w kolorze naturalnego kamienia, elementów ceramicznych, drewna lub kolorach brązu, zieleni, a tynkowane w jasnych stonowanych barwach,

- 6) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnianie urządzeń melioracyjnych,
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 9

Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) dla nowych terenów wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
 - c) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 2) w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią i ruchami masowymi:
 - a) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych planem wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowywania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 10

1. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
 - 1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego, o zasadach zagospodarowania określonych w rozdz. III: tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych (03ZE1),
 - 2) w dolinach cieków obowiązuje zakaz zabudowy zgodnie z warunkami określonymi dla wymienionej kategorii terenów, grodzienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryt potoków; regulacje techniczne cieków powinny być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem zachowania

- naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem, a także utrzymania obudowy biologicznej cieków,
- 3) zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych przy zachowaniu ograniczeń zadrzewień i zakrzaceń w pasie 10m od górnej krawędzi cieku z uwagi na wymagania w zakresie regulacji potoków,
 - 4) ochrona i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na terenach rolnych nie zmeliorowanych,
 - 5) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 6) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w tym ogrodzeń, innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10m od linii brzegowej potoków,
 - 7) zakaz lokalizacji nowych budynków, nie związanych z gospodarką leśną oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 15m od ściany lasu,
 - 8) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 9) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji, do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych,
 - 10) zakaz magazynowania odpadów w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. Ustanawia się następujące zasady ochrony jakości wód:
- 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu,
 - 2) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
 - 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w planie.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym,
 - 2) obowiązek ograniczania uciążliwości lokalizowanych obiektów w zakresie zanieczyszczeń powietrza, emisji, hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych do terenu, do którego odnosi

- się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji dotyczących zabudowy terenu. Obowiązek nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania,
- 3) tereny o symbolu:
 - a) **03MR1** przeznaczone w planie dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) **03MN1** przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) **03MN2** przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury określone w planie.

III. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 11

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru:

1. Układ komunikacyjny stanowią:
 - 1) Droga (ulica) zbiorcza **KDZ** która realizuje powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu,
 - 2) Droga (ulica) lokalna **KDL** która realizuje powiązania wewnętrzne.
2. W celu ochrony przed uciążliwością komunikacyjną tworzy się strefę techniczną komunikacji obejmującą tereny przylegające do istniejących i projektowanych odcinków dróg (ulic) zbiorczych **03KDZ**.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu strefy o której mowa w ust. 2:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach 10m od linii rozgraniczających odcinków dróg **03KDZ**,
 - 2) wskazana jest lokalizacja pasów zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych, przeciwnieżnych i przeciwwietrznych oraz

- objektów i urządzeń służących ochronie akustycznej w rejonach, w których z drogą (ulicą) sąsiadują enklawy zabudowy mieszkalnej,
- 3) w przypadkach, gdy wzdłuż istniejących odcinków ulic następuje wypełnienie istniejącej linii zabudowy, dopuszcza się zmniejszenie odległości określonych w ust. 3 pkt. 1) o 5m od linii rozgraniczających odcinków wymienionych klas dróg.
4. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
- a) drogi klasy **KDZ, KDL** – na terenie zabudowy 8 m, a poza terenem zabudowy 20m,
- b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie odległości wymienionych w p. a), za zgodą zarządcy drogi.
5. Zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.
- W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, w tym ogrodzeń, może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.
6. Dla nowo realizowanych budynków mieszkaniowych obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla obiektów usługowych 30 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

§ 12

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) głównym źródłem zasilania w wodę obszaru objętego planem będzie istniejący wodociąg komunalny,
- 2) dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową ustala się następujące zasady:
- a) dla nowych terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody,
- b) pokrycie, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych przez istniejący i rozbudowywany

system zaopatrzenia w wodę,

- c) wyposażenie nowo projektowanych i remontowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- d) utrzymanie w dobrym stanie technicznym ujęć wody, urządzeń i obiektów towarzyszących, tj. stacji uzdatniania i zbiorników oraz sieci wodociągowej, a także istniejących nie eksploatowanych odwiertów i studni oraz zapewnienie ochrony ujęć wody zgodnie z przepisami szczególnymi,
- e) modernizację sieci wodociągowej na obszarze gminy, poprzez zinwentaryzowanie przewodów, aktualizację jej przebiegu na podkładach mapowych, przebudowę sieci wodociągowej, głównie wymianę rurociągów wodociągowych, szczególnie azbestowo-cementowych i rurociągów posiadających zawężone przekroje, uniemożliwiające zapewnienie niezbędnego ciśnienia w sieci z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III,
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 13

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków z terenów sołectwa Janowice:

1. Zastosowanie systemu kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków sanitarnych i opadowych:
- 1) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych będzie przewidywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno-ciśnieniowy, realizowany w terenach ze skoncentrowaną zabudową,
- 2) ścieki socjalno-bytowe z terenu sołectwa odprowadzane będą siecią kolektorów kanalizacyjnych do planowanej grupowej oczyszczalni w Kaniowie,
- 3) sieć kanalizacyjną stanowić będą kolektory główne, przebiegające generalnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, oraz kolektory boczne stanowiące odgałęzienie kolektorów głównych, a obejmujące swym zasięgiem tereny zagospodarowane,
- 4) realizacja sieci kanalizacyjnej dla miejscowości Janowice warunkowana jest budową oczyszczalni ścieków lokalizowanej w pobliżu terenu ZUW w Kaniowie,
- 5) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich

do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą użytkownika sieci,

- 6) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
 - 7) dopuszcza się alternatywnie realizację jednej, grupowej oczyszczalni ścieków odbierającej ścieki z terenu całej gminy Bestwina,
 - 8) na terenach zainwestowanych, ale nieuzbrojonych w kanalizację sanitarną, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, oraz zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych poprzez wywożenie ścieków na oczyszczalnię; zbiorniki bezodpływowe, oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
- 1) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
 - 2) odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów,
 - 3) wody opadowe z dróg 03KDZ należy odprowadzać do pobliskich cieków kolektorami kanalizacji deszczowej lub rowami przydrożnymi; jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiornika powinna odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych.

§ 14

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia w Bestwinie oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,
- 2) wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia należy utrzymać istniejące strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 3) wzdłuż gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji gazowych II stopnia,
- 5) dopuszczalne trasy gazociągów oraz lokalizacje stacji gazowych II stopnia nie mogą kolidować z

pozostałymi ustaleniami planu,

- 6) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 15

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarem objętym planem (GPZ Komorowice, GPZ Rafineria, GPZ Czechowice),
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV, linii kablowych 15 kV i 0,4 kV, wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy pozostawić strefy techniczne, których warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych; dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację napowietrznych i wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 4) dopuszczalne trasy linii elektroenergetycznych oraz lokalizacje stacji transformatorowych nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) na mapie stanowiącej aneks do uchwały zaznaczono projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz projektowane odcinki linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, służące do zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę – dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 6) linie średniego i niskiego napięcia należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 16

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników

systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji przewodowej i radiowej, dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać:
 - a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących lub wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
 - b) w budynkach wolnostojących, jako obiekty infrastruktury telekomunikacji, lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów budynków oraz dostosowania wystroju architektonicznego budynków do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu,
 - c) w przypadku konieczności budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami, aby uniknąć niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 17

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

- 1) do celów grzewczych nowych obiektów użyteczności publicznej i usługowych należy stosować źródła nieuciążliwe dla otoczenia: gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne,
- 2) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej, według bieżących potrzeb, w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów.

§ 18

1. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych

zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.

Rozdział III

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 19

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem 03MR1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 03MR1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) zabudowę zagrodową i budynki jednorodzinne,
 - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu usług i rzemiosła usługowego,
 - c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej, służące realizacji celów publicznych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
 - b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) ulice, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - d) obiekty małej architektury i zieleń urządzonej,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 03MR1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 03MR1:
 - 1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
 - 4) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 12 arów,
 - 5) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
 - 6) niezbędne miejsca postojowe powinny być

- zapewnione w granicach działki budowlanej,
- 7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami musi spełniać następujące warunki:
- a) wysokość budynków nie może być większa niż 9m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
 - b) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlania facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
- 8) forma architektoniczna wolnostojących budynków użyteczności publicznej, wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
- a) wysokość nie może być większa niż: dla budynków użyteczności publicznej wymienionych w ust. 2, pkt. 1, lit. c) – 12m, dla pozostałych budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obiektów wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 9m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości budynku powyżej 12m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu,
- 9) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
- a) budynki jednorodzinne,
 - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu usług i rzemiosła usługowego,
 - c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej służącej realizacji celów publicznych,
 - d) budynki zamieszkania zbiorowego związanego z usługami turystyki oraz stałym pobylem ludzi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
- a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
 - b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) ulice, drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - d) obiekty małej architektury i zieleń urządzonej,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 03MN1 obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 03MN1:
- 1) budynki, o których mowa w ust. 2, pkt 1) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 6 arów,
 - 4) minimalna powierzchnia, którą należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 50% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej,
 - 5) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
 - 6) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami i zamieszkania zbiorowego powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
 - b) dachy nowych budynków należy wznosić

§ 20

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem 03MN1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 03MN1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:

b) dachy nowych budynków należy wznosić

- jako dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30°-45°, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami bądź oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
- c) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
- 7) forma wolnostojących budynków użyteczności publicznej, wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
- a) wysokość nie może być większa niż: dla budynków użyteczności publicznej wymienionych w ust. 2, pkt. 1, lit. c) – 12m, dla pozostałych budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obiektów wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 9m,
- b) dachy dwu- lub wielospadowe, z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości budynku powyżej 12m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
- c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.
- 8) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 21

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem 03MN2.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 03MN2:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod: budynki jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) ulice, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 03MN2 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry

i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 03MN2:

- 1) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 10 arów,
- 2) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej,
- 3) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
- 4) forma architektoniczna budynków mieszkalnych musi spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m,
 - b) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30°-45°, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
- 5) forma obiektów gospodarczych, w tym garaży powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość obiektów gospodarczych nie może być większa niż 6m,
 - b) dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem jednospadowych, kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.

§ 22

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolem 03R1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 03R1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) uprawy rolne,
 - b) zalesienia,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) nie kubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
 - b) drogi dojazdowe, ścieżki turystyczne i rowerowe,
 - c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania tere-

nu 03R1:

- 1) dopuszcza się wymianę substancji, rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej,
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

§ 23

1. Wyznacza się **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem 03ZE1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 03ZE1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) trwałe użytki zielone,
 - b) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,
 - c) zalesienia,
 - d) cieki,
 - e) urządzenia wodne w rozumieniu ustawy Prawo wodne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) inne użytki rolne,
 - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
 - c) drogi dojazdowe,
 - d) ścieżki piesze i rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów 03ZE1:
 - 1) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej,
 - 2) zachowanie cieków i zbiorników wodnych oraz istniejącej zieleni stanowiącej ich zabudowę biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
 - 3) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej,
 - 4) zakaz lokalizacji nowych budynków ,
 - 5) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 24

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem 03KDZ, 03KDL** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne.
2. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających drogi **KDZ** zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych

wydzielają tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych: w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg **KDZ, KDL**.
5. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych mogą być:
 - 1) ciągi piesze i rowerowe,
 - 2) dopuszcza się ciągi, obiekty i urządzenia, nie związane z gospodarką drogową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
 - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
 - 5) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
 - 6) obiekty małej architektury.
6. Układ drogowy ustalony w planie może być rozbudowany o drogi dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach odrębnych, w tym ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości 5,0m.
7. Ustala się zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla obiektów usługowych w granicach działek przeznaczonych dla tych obiektów.
8. Ustala się sposób włączeń komunikacyjnych, nie wydzielonych na rysunku planu, do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych odnośnie klas, funkcji i akcesji zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy co najmniej w następujących odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni: 8 m w terenach zabudowanych i 20m od krawędzi jezdni dróg **03KDZ, 03KDL** w terenach niezabudowanych.
10. Ustala się lokalizację ogrodzeń poza liniami rozgraniczającymi dróg. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w obrębie linii rozgraniczających za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 25

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się następująco:

- 1) dla terenów **03MR1, 03MN1, 03MN2** – w wysokości 30%,
- 2) pozostałe wydzielone tereny – w wysokości 0%.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

§ 27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Zużatek

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE JANOWICE
ZAŁĄCZNIK NR 1A - 1C DO UCHWAŁY RADY GMINY NR XIII/123/2007 Z DNIA 13 GRUDNIA 2007
LEGENDA

Ustalenia ogólne

-  granice obszaru objętego planem
-  granice sołectwa
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

-  MR1 - Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
-  MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
-  MN2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  R1 - Tereny rolnicze
-  ZE1 - Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych
-  KDZ, KDL - Tereny dróg publicznych

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Warunki zabudowy wynikające z zagrożenia powodzią i ruchami masowymi

Obszary, dla których obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami- cały obszar

Strefy techniczne i ochronne infrastruktury technicznej

-  zasięg strefy technicznej istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 15kV
-  zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 PN2,5MPa

Informacje dodatkowe (nie stanowiące ustaleń planu)

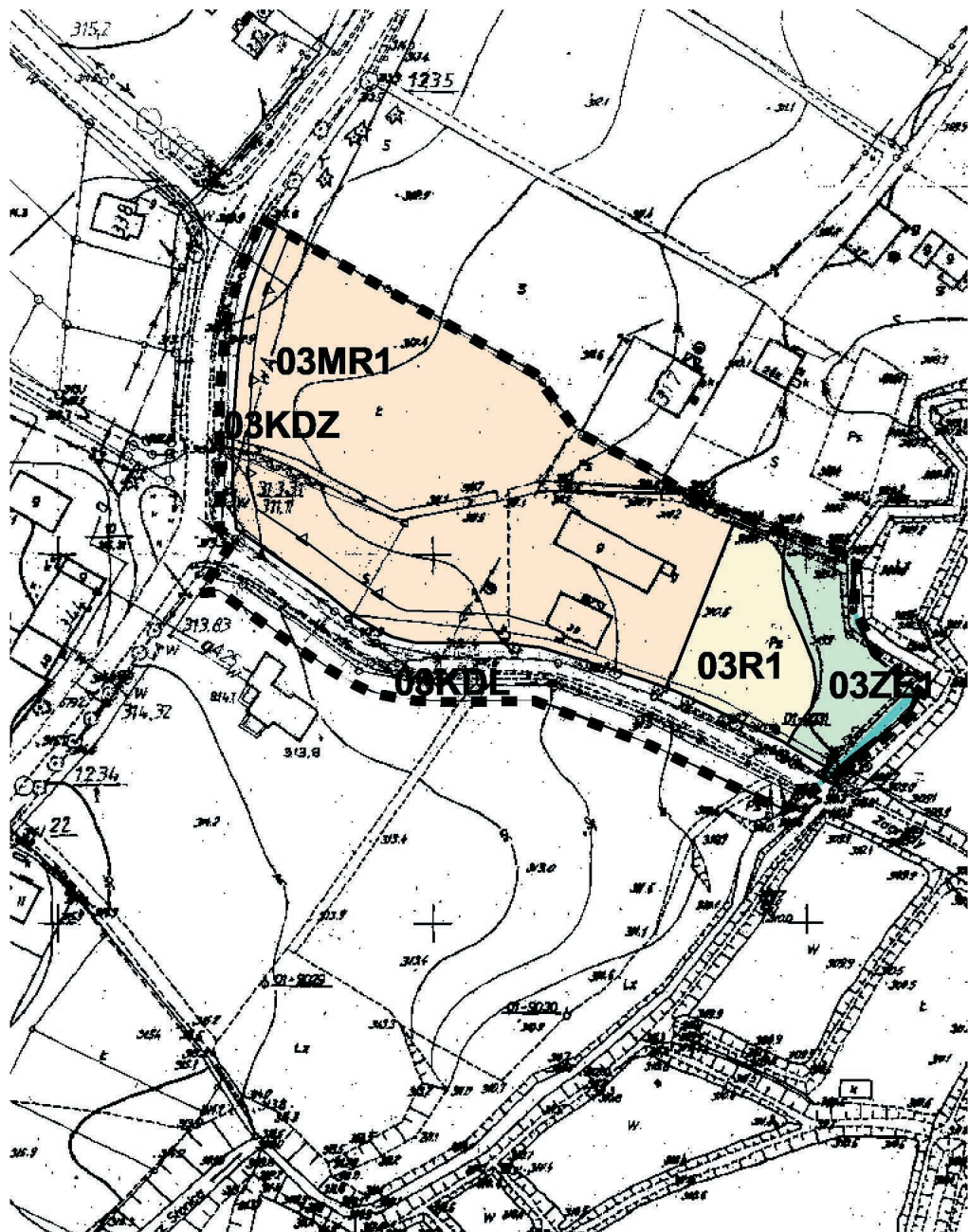
-  ciek

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE JANOWICE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**ZAŁĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY RADY GMINY NR XIII/123/2007
Z DNIA 13 grudnia 2007r.**

Skala 1:2 000

20 0 20 40 60 m



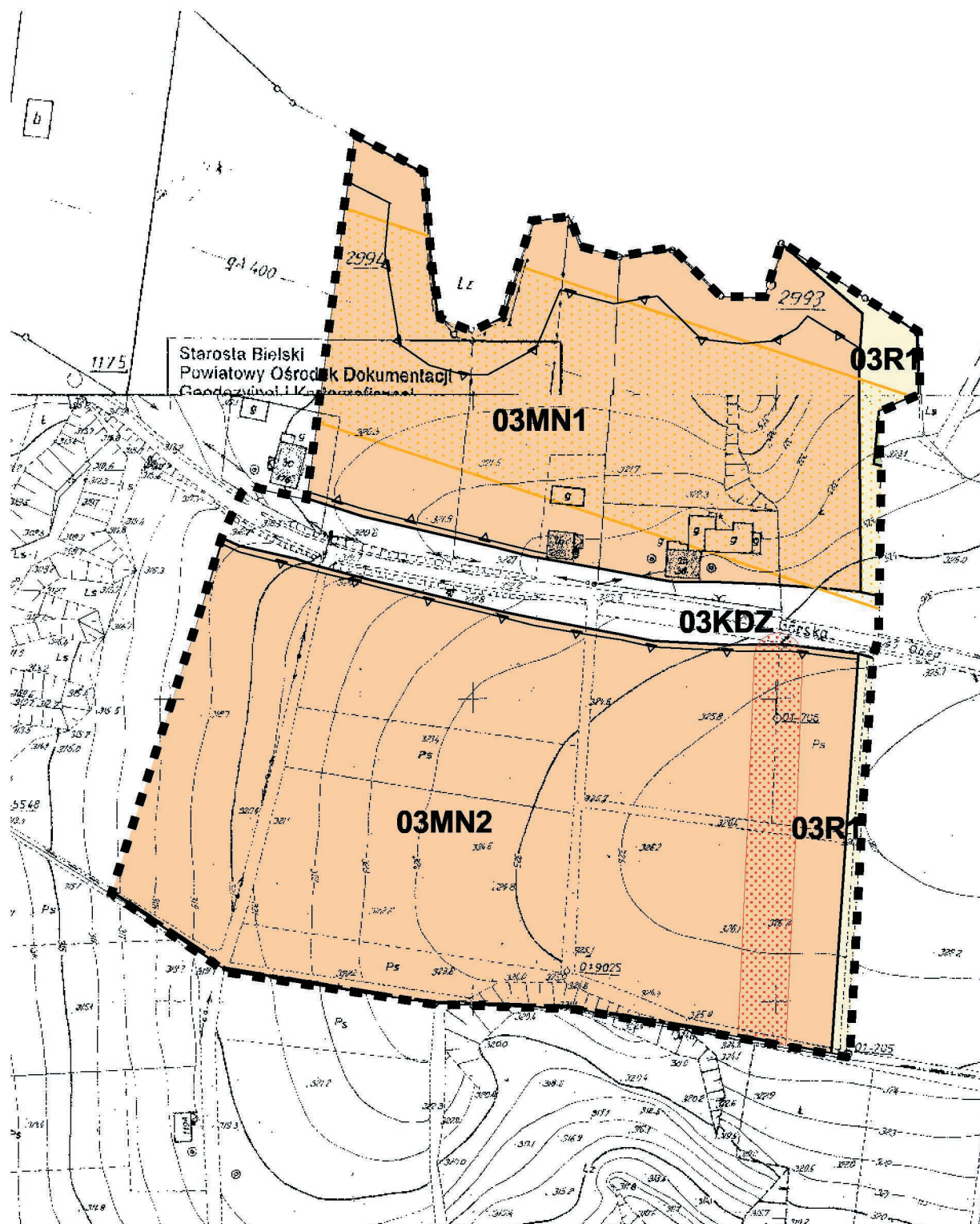
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE JANOWICE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

ZAŁĄCZNIK NR 1B DO UCHWAŁY RADY GMINY NR XIII/123/2007

Z DNIA 13 grudnia 2007r.

Skala 1:2 000

20 0 20 40 60 m

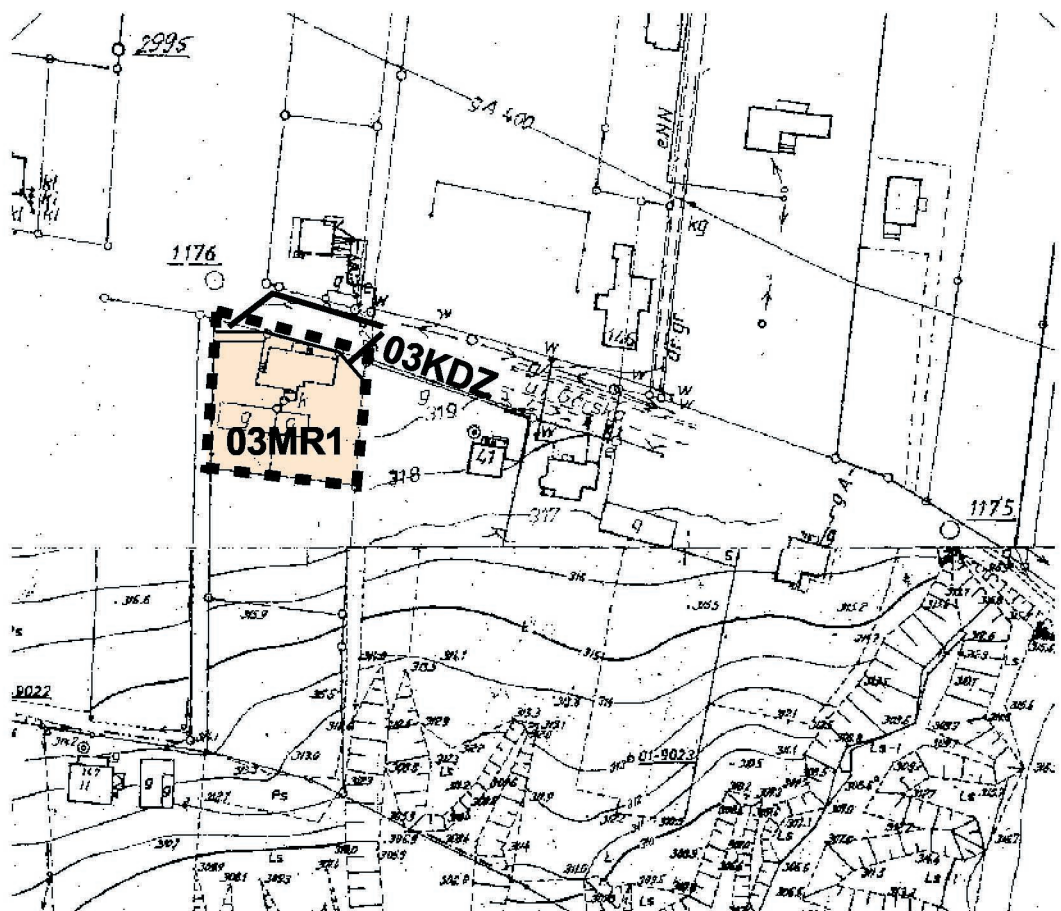


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE JANOWICE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**ZAŁĄCZNIK NR 1C DO UCHWAŁY RADY GMINY NR XIII/123/2007
Z DNIA 13 grudnia 2007r.**

Skala 1:2 000
20 0 20 40 60 m

0	20	40	60
---	----	----	----



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE JANOWICE
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY RADY GMINY NR ~~XIII/123/2002~~.....
Z DNIA ~~13.09.2002~~.....



**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIII/123/2007
Rady Gminy Bestwina
z dnia 13 grudnia 2007 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Gminy Bestwina w Sołectwie Janowice**

Na podstawie art. 17 pkt 5) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. ze zm.) o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, rozstrzyga się zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane z Funduszy Unii Europejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami w nawiązaniu do bieżących funduszy i programów. Podejmowane będą też starania o pozyskanie środków z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Zużalek

1089

**UCHWAŁA NR XIII/125/2007
Rady Gminy Bestwina**

z dnia 13 grudnia 2007 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina
w sołectwie Kaniów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.)

Rada Gminy Bestwina
uchwała, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Stwierdzając zgodność zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina, związku z Uchwałą Nr VII/68/2007 Rady Gminy Bestwina z dnia 14 maja 2007 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Kaniów (przyjętego Uchwałą Nr XXVII/197/2005 Rady Gminy Bestwina z dnia 11 sierpnia 2005 r.), zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszary sołectwa Kaniów o zasięgach oznaczonych na rysunku planu, który stanowią załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G,

1H, 1I, 1K, 1L, 1M, 1N, 1O, 1P, 1R.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu który stanowią załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I, 1K, 1L, 1M, 1N, 1O, 1P, 1R, do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I, 1K, 1L, 1M, 1N, 1O, 1P, 1R, są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszarów objętych planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
 - 3) elementy kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) aleje i zespoły drzew, które obejmuje się ochroną,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV,
 - 5) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę,
 - 6) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,

- 7) zasięg obszarów zagrożonych powodzią **ZZ**,
 - 8) obszary górniczych odkształceń terenu na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga wykonania badań geologiczno-inżynierskich,
 - 9) zasięgi prognozowanych kategorii odkształceń terenu.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2, stanowiące łącznie symbole kategorii terenów i symbole cyfrowe odpowiednio do położenia:
- 1) **MR1** – Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 2) **MR3** – Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) **MN1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 4) **R1** – Tereny rolnicze,
 - 5) **RU2** – Tereny obsługi produkcji rolnej i usług,
 - 6) **ZE1** – Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych,
 - 7) **WS** – Tereny wód powierzchniowych,
 - 8) **KDZ, KDL, KDD** – Tereny dróg publicznych,
 - 9) **K** – Tereny oczyszczalni ścieków,
 - 10) oznaczenie cyfrowe: 04 Kaniów.
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
- 1) granice terenu górniczego Kaniów,
 - 2) granice terenu górniczego Kaniów III,
 - 3) granice obszaru górniczego Czechowice II,
 - 4) granica terenu i obszaru górniczego Bestwina,
 - 5) ciek,
 - 6) przepompownię,
 - 7) tereny byłych stawów.

§ 3

1. Do planu załącza się, nie stanowiący ustaleń planu aneks, który stanowi mapa w skali 1 : 10 000 przedstawiająca zasady obsługi infrastrukturą techniczną, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacja tych urządzeń zostanie uściślona na etapie opracowania projektu budowlanego, z zachowaniem warunków, o których mowa w planie.
2. Załącznik nr 2 zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina
3. Załącznik nr 3 do Uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 4

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospo-

darowania terenu, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:

- 1) inne ustalenia rysunku planu, o których mowa w § 2,
 - 2) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
 - 3) ustalenia zawarte w rozdziałach II, III i IV.
2. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust. 1 oraz przepisów odrębnych.
3. Jeżeli jest mowa o:
- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) **wysokości budynku** – rozumie się przez to maksymalny wymiar pionowy budynku zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) **zasadniczych cechach formy architektonicznej obiektów zabytkowych lub historycznych** – rozumie się przez to wysokość obiektu, kształt dachu, zasady kompozycji elewacji i kolorystyki takich obiektów występujących na danym terenie bądź w najbliższym otoczeniu,
 - 5) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej skomponowanej pod względem estetycznym i plastycznym,
 - 6) **zabudowie biologicznej** ciek rozumie się przez to roślinność zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi,
 - 7) **działalności nieuciążliwej** – rozumie się przez to działalność nie powodującą naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

§ 5

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń:
 - 1) scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - 2) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne, leśne, ekologiczne (tereny 04**R1**, 04**RU2**, 04**ZE1**), należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
 - a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,

- c) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów.
2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
 - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenu,
 - 3) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,
 - 4) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

Rozdział II

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².
2. Następujące wydzielone tereny są terenami publicznymi 04KDZ, 04KDL, 04KDD.

§ 7

Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych i ciągów pieszo-jezdných zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, oraz według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

§ 8

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się nastę-

pujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane i rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów, w zakresie formy obiektów, w tym formy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy i rozbudowy,
- 2) obowiązuje w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych oznaczonych 04KDZ, 04KDL i 04KDD, co oznacza lokalizację budynków mieszkalnych w nawiązaniu do przeważającego usytuowania budynków przy danym odcinku trasy komunikacyjnej,
- 3) dopuszcza się urządzenie drugiej linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej, stosownie do odrębnych przepisów prawnych,
- 4) obowiązuje odsunięcie zabudowy oraz ogrodzeń od granicy sąsiadujących gruntów leśnych co najmniej 15m,
- 5) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- 6) kolorystyka ogrodzeń winna być utrzymana w kolorze naturalnego kamienia, elementów ceramicznych, drewna lub kolorach brązu, zieleni, a tynkowane w jasnych stonowanych barwach,
- 7) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
- 8) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnienie urządzeń melioracyjnych,
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. Ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej i zasady ich kształtowania jako dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem:
 - 1) **aleje** – wskazujące odcinki dróg i ulic, dla których obowiązuje utrzymanie i dosadzenie zieleni wysokiej w formie ciągów drzew przy uwzględnieniu warunku, zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach, przy relacjach skrętnych.

§ 9

Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) dla nowych terenów wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
 - c) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 2) w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią i zagrożeniami związanymi ze szkodami górniczymi:
 - a) na terenach położonych w granicach obszarów zagrożonych powodzią **ZZ** wznoszenie obiektów budowlanych wymaga stosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień,
 - b) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych planem wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wyznacza się obszary oznaczone na rysunku planu, na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga uzgodnień w zakresie warunków geologiczno-górniczych z właściwym organem nadzoru górniczego.

§ 10

1. Wskazuje się **strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody** w Kaniowie, obejmujące obszary oznaczone na załącznikach do uchwały nr 1A, 1C, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I, 1M, 1O, 1P.
2. W granicach strefy ochrony pośredniej zewnętrznej obowiązują następujące zakazy określone w Decyzji Wojewody Katowickiego o ustanowieniu strefy:
 - 1) wprowadzania ścieków do ziemi i wód podziemnych,
 - 2) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
 - 3) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - 4) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów

- komunalnych i przemysłowych,
- 5) mycia pojazdów mechanicznych,
- 6) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 11

1. Obejmuje się ochroną aleje i zespoły drzew oznaczone na rysunku planu.
2. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
 - 1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego, w tym stanowiące korytarze ekologiczne rzek, o zasadach zagospodarowania określonych w rozdz. III: tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych (**04ZE1**),
 - 2) zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych przy zachowaniu warunku ograniczeń zadrzewień i zakrzaczeń w pasie 10m od górnej krawędzi cieku z uwagi na wymagania w zakresie regulacji potoków,
 - 3) zakaz zabudowy, grodzenia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryt potoków, regulacje techniczne cieków winny być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem a także utrzymania obudowy biologicznej cieków,
 - 4) ochrona i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na terenach rolnych,
 - 5) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 6) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10m od cieków,
 - 7) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 8) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji oraz prowadzeniem eksploatacji kopalni, do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych,
 - 9) zakaz magazynowania odpadów w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
3. Ustanawia się następujące zasady ochrony jakości wód:

- 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu,
 - 2) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
 - 3) wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych za zgodą użytkownika sieci pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) zakaz lokalizacji w obrębie terenów zagrożonych zalewaniami obiektów, które po zalaniu mogłyby zagrażać skażeniem środowiska,
 - 5) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w planie.
4. Ustanawia się następujący sposób zagospodarowania obszarów i terenów górniczych:
- 1) wskazuje się:
 - a) teren górniczy Kaniów, obejmujący obszary oznaczone na załączniku 1C (częściowo) do uchwały,
 - b) teren górniczy Kaniów III obejmujący obszary oznaczone na załączniku 1D (częściowo), 1L, 1N do uchwały,
 - c) obszar górniczego Czechowice II, obejmujący obszary oznaczone na załącznikach 1A, 1B (częściowo), 1D, 1E, 1F, 1K, 1L, 1N, 1O, 1P,
 - d) teren górniczy Czechowice II, obejmujący obszary oznaczone na załącznikach 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1H, 1K, 1L, 1N, 1O, 1P, 1R,
 - e) obszaru i terenu górniczego Bestwina, obejmujący obszary oznaczone na załącznikach 1A, 1B (częściowo), 1D, 1E, 1F, 1K, 1L, 1N, 1O, 1P.
 - 2) ustala się zasady ochrony i wykorzystania złóż w obszarach górniczych, o którym mowa w ust. 1:
 - a) eksploatacja złóż w obrębie obszarów górniczych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach terenów górniczych uzgadnianie decyzji związanych z zabudową terenu z państwowym nadzorem górniczym,
 - 3) w granicach obszarów i terenów górniczych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu.
5. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów

- infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym oraz związanych z eksploatacją i przetwórstwem złóż surowców mineralnych,
- 2) obowiązek ograniczania uciążliwości lokalizowanych obiektów w zakresie zanieczyszczeń powietrza, emisji, hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji dotyczących zabudowy terenu; obowiązek nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania,
 - 3) tereny o symbolu:
 - a) 04MR1 przeznaczone w planie dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) 04MR3 przeznaczone w planie dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) 04MN1 przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe.
 6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem nie jonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej określone w planie oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.

III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 12

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury następujących obiektów ze względu na ich wartości kulturowe:
 - 1) Czechowicka nr 21/23, dom mieszkalny, murowany,
 - 2) Modra nr 2, dom mieszkalny, murowany,
 - 3) Modra nr 4, dom mieszkalny,
 - 4) Modra nr 6, dom mieszkalny,
 - 5) Modra nr 10, dom mieszkalny, prawdopodobnie zarządzówka, murowany,
 - 6) Jawiszowicka 31, dom mieszkalny,
 - 7) Poziomkowa nr 2, chałupa, drewniana.

- 8) ul. Czechowicka, krzyż przydrożny,
- 9) ul. Rybacka, kapliczka przydrożna,
- 10) ul. Batalionów Chłopskich, krzyż przydrożny,
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych,
 - 2) zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,
 - 3) dla obiektów wymienionych ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji zabytkowych obiektów przy zachowaniu cech stylowych, projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

§ 13

1. Ustanawia się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony obiektów i obszarów o istotnych walorach zabytkowych o wartościach lokalnych.
2. W granicach **strefy częściowej ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
 - 1) dla obiektów zabytkowych:
 - a) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury i zieleni,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących współczesnych obiektów pod warunkiem przystosowania wyglądu wymienionych obiektów do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
 - 2) dla zespołów dworsko-parkowych:
 - a) zachowuje się historyczną architekturę, historyczny układ dróg i działek,
 - b) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni,
 - c) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje się obniżenia wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych tych obiektów oraz zapewni sukcesywną ich odnowę,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów historycznych i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia tych obiektów.
3. Projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych, zespołów dworsko-parkowych, wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków.
4. Prace wycinkowe i pielęgnacyjne drzewostanu w

granicach wymienionej strefy wymagają opinii organów do ochrony zabytków.

5. Instalowanie anten nadajników i odbiorników, w tym anten telewizji satelitarnej na obiektach zabytkowych wymaga zgody właściwego organu ds. ochrony dóbr kultury.

IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 14

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru:

1. Układ komunikacyjny stanowią następujące elementy:
 - 1) 04KDZ – drogi(ulice) zbiorcze,
 - 2) 04KDL – drogi (ulice) lokalne,
 - 3) 04KDD – drogi (ulice) dojazdowe.
2. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
 - a) drogi klasy **KDZ, KDL** – na terenie zabudowy 8m, a poza terenem zabudowy 20m,
 - drogi klasy **KDD** – na terenie zabudowy 6m, a poza terenem zabudowy 15m,
 - b) w szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie budynku przy drodze w odległości mniejszej niż określone może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
3. Zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, w tym ogrodzeń, może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.
4. Dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych 30 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

§ 15

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Głównym źródłem zasilania w wodę obszaru objętego planem będzie zbiorowy system zaopatrzenia

w wodę.

2) Dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową ustala się:

- a) utrzymanie w dobrym stanie technicznym ujęć wody, urządzeń i obiektów towarzyszących, tj. stacji uzdatniania i zbiorników oraz sieci wodociągowej, a także istniejących nie eksploatowanych odwiertów i studni oraz zapewnienie ochrony ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) modernizację sieci wodociągowej na obszarze gminy, poprzez zinventaryzowanie przewodów, aktualizację jej przebiegu na podkładach mapowych, przebudowę sieci wodociągowej, głównie wymianę rurociągów wodociągowych, szczególnie azbestowo-cementowych i rurociągów posiadających zawężone przekroje, uniemożliwiające zapewnienie niezbędnego ciśnienia w sieci z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III,
- c) dla nowych terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody,
- d) wyposażenie nowo projektowanych i remontowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- e) pokrycie, zgodnie z przepisami szczególnymi, zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę.

3) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 16

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków z terenów objętych planem:

1. Zastosowanie systemu kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków bytowych i opadowych.
 - 1) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych będzie przewidywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno-ciśnieniowy, realizowany w terenach ze skoncentrowaną zabudową,
 - 2) ścieki socjalno-bytowe z terenu gminy odprowadzane będą siecią kolektorów kanalizacyjnych poszczególnych sołectw do oczyszczalni ścieków tj. z obszaru sołectwa Kaniów do oczyszczalni ścieków w Kaniowie,

3) sieć kanalizacyjną stanowić będą kolektory główne, przebiegające generalnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, oraz kolektory boczne stanowiące odgałęzienie kolektorów głównych, a obejmujące swym zasięgiem tereny zagospodarowane,

4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych, oraz za zgoda użytkownika sieci,

5) dopuszcza się alternatywnie realizację jednej, grupowej oczyszczalni ścieków odbierającej ścieki z terenu całej gminy Bestwina,

6) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych ani wód pochodzących z odwadnianych gruntów,

7) na terenach zainwestowanych w gminie, ale nie uzbrojonych w kanalizację sanitarną, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, oraz zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych poprzez wywożenie ścieków na oczyszczalnię; zbiorniki bezodpływowe, oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach,

8) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

1) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,

2) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów,

3) wody opadowe z dróg **04KDZ** należy odprowadzać do pobliskich cieków kolektorami kanalizacji deszczowej, lub rowami przydrożnymi, jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiornika odpowiadać musi warunkom określonym w przepisach odrębnych.

§ 17

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia w Bestwince oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprodukowanych z tej stacji,

2) wzdłuż gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane, do-

- puszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
 - 4) w aneksie do uchwały do uchwały, przedstawiono zasady zasilania gazem obszarów objętych planem, zobrazowane orientacyjnym przebiegiem projektowanych gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia, dopuszcza się poprowadzenie gazociągów odmiennymi trasami oraz wznoszenie stacji gazowych II stopnia, jeżeli taka potrzeba wynika ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
 - 5) dopuszczalne trasy gazociągów oraz lokalizacje stacji gazowych II stopnia nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
 - 6) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 18

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarem objętym planem (GPZ Komorowice, GPZ Rafineria, GPZ Czechowice),
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV, linii kablowych 15 kV i 0,4 kV, wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy pozostawić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację napowietrznych i wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 4) dopuszczalne trasy linii elektroenergetycznych oraz lokalizacje stacji transformatorowych nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) w aneksie do uchwały zaznaczono projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz projektowane odcinki linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, służące do zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę – dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi

- ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 6) linie średniego i niskiego napięcia należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 19

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji przewodowej i radiowej, dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać:
 - a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących lub wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
 - b) w budynkach wolnostojących, jako obiekty infrastruktury telekomunikacji, lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów budynków oraz dostosowania wystroju architektonicznego budynków do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu,
- 4) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 20

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

- 1) do celów grzewczych nowych obiektów użyteczności publicznej i usługowych należy stosować źródła nieuciążliwe dla otoczenia: gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne,
- 2) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej, według bieżących

potrzeb, w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów.

§ 21

1. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązki posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.

Rozdział III

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 22

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem 04MR1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 04MR1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) zabudowę zagrodową i budynki jednorodzinne,
 - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu usług i rzemiosła usługowego,
 - c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej, służące realizacji celów publicznych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) ulice, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - d) obiekty małej architektury i zieleni urządzonej,
 - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 04MR1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy j jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 04MR1:
 - 1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych

- działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
- 4) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 12 arów,
- 5) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- 6) niezbędne miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej,
- 7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami i zamieszkania zbiorowego musi spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
 - b) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlania facjatami, lukarnami i oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
- 8) forma architektoniczna wolnostojących budynków użyteczności publicznej, wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość nie może być większa niż: dla budynków użyteczności publicznej wymienionych w ust. 2, pkt 1, lit. c) – 12m, dla pozostałych budynków użyteczności publicznej, obiektów wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 9m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości budynku powyżej 12m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu,
- 9) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji

obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 23

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem 04MR3.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 04MR3:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) zabudowę zagrodową,
 - b) budynki jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 04MR3 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 04MR3:
 - 1) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
 - 2) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 12 arów,
 - 3) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 70% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
 - 4) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
 - 5) forma architektoniczna budynków mieszkalnych musi spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9m,
 - b) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlania facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi. W przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację dotychczasowej formy dachów,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - 6) forma architektoniczna obiektów gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość nie może być większa niż 7 m, a w zabudowie zagrodowej – 9m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednako-

wym kącie nachylenia połaci, z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości budynku powyżej 12m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację dotychczasowej formy dachów,

- c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.

§ 24

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem 04MN1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 04MN1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) budynki jednorodzinne,
 - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu usług i rzemiosła usługowego,
 - c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej służącej realizacji celów publicznych,
 - d) budynki zamieszkania zbiorowego związanego z usługami turystyki oraz stałym pobytom ludzi,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
 - b) pomocnicze obiekty gospodarcze i garaże, wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych, bądź w budynkach wolnostojących,
 - c) ulice, drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - d) obiekty małej architektury i zieleń urządzonej,
 - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 04MN1 obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 04MN1:
 - 1) budynki, o których mowa w ust. 2, pkt.1) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust.2, pkt 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza

- niż 6 arów,
- 4) minimalna powierzchnia, którą należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 50% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej,
 - 5) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
 - 6) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
 - b) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwu- i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45°, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami bądź oknami połaciowymi. W przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację dotychczasowej formy dachu,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
 - 7) forma wolnostojących budynków użyteczności publicznej, wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość nie może być większa niż: dla budynków użyteczności publicznej wymienionych w ust. 2, pkt 1, lit. c) – 12m, dla pozostałych budynków użyteczności publicznej, obiektów wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 9m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości traktu budynku powyżej 12m budynku. W przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację dotychczasowej formy dachu,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu,
 - 8) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjne-

go w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 25

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolem 04R1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 04R1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) uprawy rolne,
 - b) zalesienia,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) nie kubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
 - b) drogi dojazdowe, ścieżki turystyczne i rowyrowe,
 - c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
 - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 04R1:
 - 1) dopuszcza się wymianę substancji, rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków ,
 - 3) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

§ 26

1. Wyznacza się **Tereny produkcji obsługi produkcji rolnej i usług** oznaczone na rysunku planu symbolem 04RU2.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 04RU2:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, hodowlą, przetwórstwem i usługami,
 - b) zabudowę związaną z produkcją rolną, przetwórstwem i usługami w drodze adaptacji i modernizacji istniejących obiektów i urządzeń w zespołach dworskich,
 - c) usługi w zakresie administracji, gastronomii, hotelarstwa oraz funkcje mieszkaniowe w drodze adaptacji istniejącej zabudowy zespołów dworskich,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) pomocnicze obiekty gospodarcze dla przeznaczenia podstawowego,
 - b) dojazdy, place, miejsca postojowe,
 - c) zespoły parkowe, zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady, warunki parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów **04RU2**:

- a) place manewrowe i postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej,
 - b) w zagospodarowaniu terenów związanych z obiektami produkcji rolnej należy stosować zielen o funkcjach izolacyjno-estetycznych,
 - c) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi,
 - d) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkalnej oraz podziału własnościowego założeń dworsko-parkowych w granicach objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej,
 - f) w zespołach dworskich dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną pod warunkiem: zachowania ich nie uciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania terenu, uwzględnienia specjalistycznych wskazań konserwatorskich,
 - g) obowiązuje ochrona i odnowa obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
 - h) wysokość budynków, za wyjątkiem zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych zespołów dworskich, nie może być wyższa niż średnia wysokość zabudowy stanowiącej ich bezpośrednie otoczenie.
4. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu.

§ 27

1. Wyznacza się **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **04ZE1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **04ZE1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) trwałe użytki zielone,
 - b) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,
 - c) zalesienia,
 - d) ciek,
 - e) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) inne użytki rolne,
 - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,

- c) drogi dojazdowe,
- d) ścieżki piesze i rowerowe,
- e) obiekty małej architektury,
- f) obiekt, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów **04ZE1**:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej,
- 2) zachowanie cieków i zbiorników wodnych oraz istniejącej zieleni stanowiącej ich zabudowę biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
- 3) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej naturalnych cieków,
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków,
- 5) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 28

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** – oznaczone na rysunku planu symbolem **04WS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **04WS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zbiorniki wodne i ciek wraz z zabudową biologiczną,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia rekreacyjne,
 - d) drogi dojazdowe,
 - e) przeprawy mostowe,
 - f) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.

3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów **04WS**:

- 1) zakaz odprowadzania do cieku nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i przemysłowych,
- 2) zakaz magazynowania odpadów w korycie rzeki,
- 3) utrzymanie zabudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

§ 29

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone symbolami **04KDZ**, **04KDL**, **04KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne.

2. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z rysunkiem planu.

3. Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wydzielają tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc posto-

- jowych dla samochodów osobowych:
- 1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) **04KDL**, **04KDD**,
 - 2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klasy **04KDD**.
5. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych mogą być:
- 1) ciągi piesze i rowerowe,
 - 2) wyjątkowo ciągi, obiekty i urządzenia, nie związane z gospodarką drogową zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
 - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
 - 5) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
 - 6) obiekty małej architektury.
5. Ustala się zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla obiektów usługowych w granicach działek przeznaczonych dla tych obiektów.
6. Ustala się sposób włączeń komunikacyjnych, nie wydzielonych na rysunku planu, do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych odnośnie klas, funkcji i akcesji zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do poszczególnych klas dróg, co najmniej w następujących odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni:
- 1) 8m od krawędzi jezdni ulic **04KDZ**, **04KDL**, w terenie zabudowanym i 20m od krawędzi jezdni dróg **04KDZ** i **04KDL** w terenie nie zabudowanym,
 - 2) 6m od krawędzi jezdni dróg **04KDD** w terenie zabudowanym i 15m od krawędzi jezdni dróg **04KDD** w terenie nie zabudowanym.
8. Ustala się lokalizację ogrodzeń poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem zgody zarządcy drogi.

§ 30

1. Wyznacza się **Tereny oczyszczalni ścieków** oznaczone na rysunku planu symbolem **04K**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04K**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod oczyszczalnię ścieków,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty, urządzenia, sieci, infrastruktury

- technicznej,
 - b) obiekty administracyjno-gospodarcze związane z oczyszczalnią,
 - c) drogi dojazdowe i powierzchnie manewrowe,
 - d) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, zieleń nie urządzona.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **04K**:
 - 1) rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne muszą uwzględniać:
 - a) położenie w terenach zalewowych i związaną z tym konieczność zabezpieczenia terenu przed wezbraniami wód,
 - b) zapewnienie osiągnięcia stopnia oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) ograniczenie uciążliwości obiektu do terenów, które nie mogą obejmować terenów lokalizacji istniejącej zabudowy oraz terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - 2) warunkiem realizacji inwestycji na terenach **04K** położonych w zasięgu terenów zalewami jest zastosowanie zabezpieczeń, o których mowa w ust. 3 pkt 1), lit. a).

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 31

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się następująco:

- 1) dla terenów **04MR1**, **04MR3**, **04MN1**, – w wysokości 30%,
- 2) pozostałe wydzielone tereny – w wysokości 0%.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

§ 33

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Zużalek

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE KANIÓW**

ZAŁĄCZNIK NR 1A - 1R DO UCHWAŁY RADY GMINY NR XLII/125/2007
DNIA 12. GRUDNIA 2007

LEGENDA

Ustalenia ogólne

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  aleje i zespoły drzew, które obejmuje się ochroną

**Przeznaczenie terenów wydzielonych
liniami rozgraniczającymi**

-  MR1 - Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
-  MR3 - Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
-  R1 - Tereny rolnicze
-  RU2 - Tereny obsługi produkcji rolnej i usług
-  ZE1 - Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych
-  WS - Tereny wód powierzchniowych
-  KDZ, KDD, KDW - Tereny dróg publicznych i wewnętrznych
-  K - Tereny oczyszczalni ścieków

Informacje dodatkowe (nie stanowiące ustaleń planu)

-  granice obszaru górniczego Czechowice II
-  granica terenu górniczego Kaniów
-  przepompownię
-  cieki
-  tereny byłych stawów
-  granice Obszaru Górniczego i Terenu Górniczego Bestwina
-  granica terenu górniczego Kaniów III
-  granica terenu górniczego Kaniów

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Ochrona dóbr kultury, przyrody i krajobrazu

-  obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę
-  granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej

Strefy ochrony sanitarnej

Warunki zabudowy wynikające z uwarunkowań fizjograficznych

-  zasięg obszarów zagrożonych powodzią ZZ
-  obszary na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga badań geologiczno-inżynierskich oraz uzgodnień w zakresie warunków geologiczno-górnich z właściwym organem nadzoru górniczego
-  zasięgi prognozowanych kategorii odkształceń terenu

Tereny zagospodarowane poddawane rekultywacji

Obszary, dla których obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia budynków - cały obszar

Strefy techniczne i ochronne infrastruktury technicznej

-  zasięg strefy technicznej wzdłuż napowietrznych istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 15kV

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE KANIÓW
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**ZAŁĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY RADY GMINY NR XIII/125/2007
Z DNIA 13 grudnia 2007r.**

Skala 1:2 000

20 0 20 40 60 m

