

UCHWAŁA NR XXXII/60/266/2005
RADY GMINY SUSZEC z dnia 31 sierpnia 2005

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Mizerów (pow. 760,99 ha)**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz.1591 z 2001r. ze zm.); art.14 ust.8 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)

Rada Gminy Suszec

stwierdza zgodność niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suszec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Suszec Nr VIII/32/62/2003 z dnia 29 maja 2003r. i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mizerów.

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, który stanowi załącznik numer 1.
2. Załącznikami tekstowymi do uchwały są:
 - 1) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec” – załącznik numer 2,
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik numer 3,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik numer 4.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Suszec,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mizerów,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2 000 stanowiący załącznik do uchwały, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy,
- 4) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść uchwały, o której mowa w art. 20 ust.1 ustawy,
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717ze zm.),
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) **usługach publicznych** –należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
- 8) **usługach komercyjnych** –należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji takich jak: handel, gastronomia, rzemiosło, turystyka, sport, rekreacja i inne,
- 9) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 10) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,

- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację.

§ 3

1. Określa się następujący przedmiot ustaleń planu:
 - 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 12) Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy.
2. Przedmiot ustaleń planu, w podziale na jednoznacznie wyznaczone tereny o różnym przeznaczeniu wiodącym i dopuszczalnym, został opisany w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 2. Problemy, zjawiska i obiekty nie występujące na obszarze objętym planem nie zostały uwzględnione w tekście i rysunku planu.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń tekstowych uchwały oraz graficznych rysunku planu, są tereny jednoznacznie wyznaczone liniami rozgraniczającymi. Każdy z rozgraniczonych terenów oznaczony jest symbolem odpowiadającym przeznaczeniu.
2. Dla terenów niniejszego planu wprowadza się oznaczenie literowe na początku symbolu - D, oznaczające obszar jednostki strukturalnej wydzielonej w granicach gminy.
3. Zastosowane w planie pozostałe symbole oznaczają:
 - a) cyfrowe – kolejny numer terenu w ramach obszaru objętego planem,
 - b) literowe – przeznaczenie wiodące terenu.
4. Obowiązuje następująca symbolika:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	MN
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	MW
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	UMN
TERENY USŁUG PUBLICZNYCH	UP
TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH	U
TERENY ZIELENI	RZ
TERENY ROLNICZE	R
TERENY ROLNICZE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	RMm

TERENY ZABUDOWY OBIEKTAMI I URZĄDZENIAMI PRODUKCJI ROLNICZEJ I PRZETWÓRSTWA ROLNO-SPOŻYWCZEGO	RP
TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH	ZD
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały)	WS
TERENY KOMUNIKACJI – DROGA GŁÓWNA	KDG
TERENY KOMUNIKACJI – DROGA ZBIORCZA	KDZ
TERENY KOMUNIKACJI – DROGA LOKALNA	KDL
TERENY KOMUNIKACJI – DROGA DOJAZDOWA	KDD

5. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie wiodące i dopuszczalne:
 - a) przeznaczenie wiodące – zdefiniowane dla terenu jest oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem z oznaczeniem terenu (ust.4) i odpowiada przeznaczeniu oraz zagospodarowaniu, które przeważa w terenie wyznaczonym konkretnymi liniami rozgraniczającymi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowanym przeznaczeniem wiodącym w analizowanym terenie występują inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie wiodące. Warunki i zasady realizacji przeznaczenia dopuszczalnego określają zapisy planu.
6. Na rysunku planu obowiązują oznaczenia graficzne:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) numery i symbole terenów jednoznacznie wydzielonych,
 - 4) trasy rowerowe,
 - 5) linie urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 6) strefa ograniczonej zabudowy wzdłuż linii energetycznych,
 - 7) linie rozgraniczające dróg,
 - 8) granica terenu zalewowego,
 - 9) obiekty zabytkowe,
 - 10) strefa A bezpośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - 11) aleje przydrożne i śródpolne,
 - 12) kapliczki, krzyże,
 - 13) stacje trafo.
7. Na rysunku planu ponadto oznaczono jako nie obligatoryjne, nie będące ustaleniami planu - orientacyjne linie wyznaczające postulowany przebieg granic nowych, planowanych działek budowlanych.
8. Na obszarze objętym planem nie występują tereny osuwiskowe, w związku z czym nie oznaczono ich na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe

§ 5

Dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania oznaczonych symbolami D1MN ÷ D32MN, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu.**
 - 1) Przeznaczenie wiodące – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) mieszkania socjalne i komunalne,
 - c) zieleń izolacyjna, przydomowa ,
 - d) usługi komercyjne,
 - e) urządzenia rekreacji przydomowej (altany, baseny, kominki, itp.),

- f) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) drogi dojazdowe wewnętrzne, chodniki.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** -realizacja nowej zabudowy wymaga:
- 1) harmonijnego wkomponowania w zabudowę istniejącą z uwzględnieniem historycznego układu i tradycji lokalnej,
 - 2) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji, zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, dla których raport może być wymagany z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
 - 2) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
 - 3) Zakaz składowania odpadów.
 - 4) Dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce, ilość i czas gromadzenia muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i utylizacji.
 - 5) Nakazuje się pozostawienie niezabudowanego pasa o szerokości minimum 10 m wzdłuż kanałów odwadniających celem ich ochrony biologicznej oraz umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 1) Nakazuje się zachowanie budynku dawnej karczmy objętego ochroną konserwatorską i postulowanego do wpisu do rejestru zabytków województwa śląskiego (jednostka D30MN).
 - 2) Nakazuje się zachowanie krzyża przydrożnego przy ul. Wyzwolenia objętego ochroną konserwatorską i postulowanego do wpisu do rejestru zabytków województwa śląskiego (jednostka D10MN).
 - 3) Każda działalność inwestycyjna dotycząca powyższych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia winna być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**
- 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 30% powierzchni istniejącej działki budowlanej.
 - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 50% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych.
 - 4) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej $15^{\circ} \pm 45^{\circ}$. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakazuje się stosowania dachów płaskich.
 - 5) Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych:
 - a) nowych i modernizowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami (poddasza zaliczają się do kondygnacji), wysokość zabudowy od poziomu terenu do szczytu kalenicy nie może przekraczać 10,5 m,
 - b) nowych budynków usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość zabudowy od poziomu terenu do szczytu kalenicy do 6 m, maksymalna powierzchnia użytkowa - 100 m²,
 - c) budynków gospodarczych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), o maksymalnej wysokości od poziomu terenu do szczytu kalenicy 6 m.
 - 6) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
 - 7) Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
 - 8) Ustala się dostosowanie układu zabudowy realizowanej w ramach przebudowy i budowy do układu zabudowy sąsiedniej, stosując następujące zasady:
 - a) w sąsiedztwie zabudowy ułożonej kalenicowo w stosunku do ulicy budynek nowoprojektowany lub przebudowywany powinien być realizowany również w układzie kalenicowym,
 - b) w sąsiedztwie zabudowy ułożonej szczytowo w stosunku do ulicy budynek nowoprojektowany lub przebudowywany powinien być realizowany również w układzie szczytowym,
 - c) między zabudową ułożoną szczytowo a zabudową ułożoną kalenicowo budynek nowoprojektowany lub przebudowywany może być realizowany w jednym z tych dwóch układów.
 - 9) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od klasy technicznej drogi i wynosi odpowiednio od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) KDZ - droga zbiorcza -20 m
 - b) KDL – droga lokalna -12m,

c) KDD - droga dojazdowa -10m.

6. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.

- 1) Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynków wolnostojących, także z lokalizacją funkcji usługowej, z zapewnieniem niezbędnych miejsc parkingowych wynosi 7 arów, a dla bliźniaczych 6 arów.
- 2) Dopuszcza się procesy scalania działek, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań (działka nie mogąca samodzielnie realizować funkcji ustalonych planem).
- 3) Dopuszcza się podział geodezyjny jedynie w sposób uwzględniający wydzielenie drogi dojazdowej.
- 4) Dla nowo wydzielanych działek minimalna szerokość frontów wynosi 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°. Dopuszcza się inną szerokość frontów działek oraz inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu i istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem spełniania wymogów przepisów szczególnych.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę o innym przeznaczeniu i dopuszcza się działania takie jak: remont oraz budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa w ramach tego przeznaczenia .
- 2) Umożliwia się wprowadzenie w ramach istniejącej i nowo powstającej zabudowy usług komercyjnych.
- 3) Dopuszcza się adaptację budynku po zlikwidowanym przedszkolu na mieszkania socjalne i komunalne (jednostka D29MN).

8. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego zawarte są w § 16 uchwały.
- 2) Ustala się utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających.
- 3) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio droga o określonej służebności.
- 4) Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki – minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, a w razie realizacji usług komercyjnych należy ilość miejsc parkingowych zwiększyć o 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod działalność usługową.
- 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
- 6) Po zrealizowaniu systemu kanalizacji nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. Dopuszcza się również użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
- 7) Do czasu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej objętych zadaniami własnymi gminy wynikającymi z przyjętych na podstawie uchwał Rady Gminy "Wieloletniego Planu Inwestycyjnego" oraz "Wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych" dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do wód lub ziemi pod warunkiem spełnienia norm ich jakości.
- 9) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia, wzdłuż linii średniego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 16m, wzdłuż linii niskiego napięcia – o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.
- 10) Dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o wymiarach 5 x 5m.
- 11) Ustala się utrzymanie istniejących i budowę nowych sieci telekomunikacyjnych.
- 12) Ustala się zaopatrzenie w gaz ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej poprzez indywidualne reduktory ciśnienia. Ustala się strefy ochronne dla urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 13) Dopuszcza się stosowanie przydomowych zbiorników na gaz płynny.
- 14) Zaleca się pozyskiwanie ciepła ze źródeł proekologicznych.

- 15) Wprowadza się zakaz składowania odpadów oraz nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w pojemniki służące do ich gromadzenia, a także nakaz systematycznego wywozu.
 - 16) Wprowadza się obowiązek uregulowania przez prowadzących działalność gospodarczą stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**
Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 6

Dla terenu zainwestowanego i przeznaczonego do zainwestowania, oznaczonego symbolem D33MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) Przeznaczenie wiodące – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) zieleń izolacyjna, przydomowa ,
 - c) usługi komercyjne,
 - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) parkingi, drogi dojazdowe wewnętrzne, chodniki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -realizacja nowej zabudowy wymaga:

- 1) harmonijnego wkomponowania w zabudowę istniejącą z uwzględnieniem historycznego układu i tradycji lokalnej,
- 2) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji,
- 3) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, dla których raport może być wymagany z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 2) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
- 3) Zakaz składowania odpadów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 40% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa na minimum 30% powierzchni działki budowlanej.
- 3) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w formie budynków wolnostojących.
- 4) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej 15° - 45° . Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakazuje się stosowania dachów płaskich.
- 5) Maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych:
 - a) nowych i modernizowanych budynków mieszkalnych - do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami (poddasza zaliczają się do kondygnacji),
 - b) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do szczytu kalenicy nie może przekraczać 12 m,
 - c) nowych budynków usługowych i gospodarczych - do 2 kondygnacji nadziemnych.
- 6) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
- 7) Dostosowanie układu zabudowy realizowanej w ramach przebudowy i budowy do układu zabudowy sąsiedniej zgodnie z istniejącą linią zabudowy stosując następujące zasady:
 - a) w sąsiedztwie zabudowy ułożonej kalenicowo w stosunku do ulicy budynek nowoprojektowany lub przebudowywany powinien być realizowany również w układzie kalenicowym,
 - b) w sąsiedztwie zabudowy ułożonej szczytowo w stosunku do ulicy budynek nowoprojektowany lub przebudowywany powinien być realizowany również w układzie szczytowym,
 - c) między zabudową ułożoną szczytowo a zabudową ułożoną kalenicowo budynek nowoprojektowany lub przebudowywany może być realizowany w jednym z tych dwóch układów.
- 8) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od klasy technicznej drogi i wynosi odpowiednio od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) KDZ - droga zbiorcza -20,
 - b) KDD - droga dojazdowa -10m.

5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.

- 1) Dopuszcza się procesy scalania działek, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.
- 2) Dopuszcza się podział geodezyjny jedynie w sposób uwzględniający wydzielenie drogi dojazdowej.
- 3) Dla nowo wydzielanych działek minimalna szerokość frontów oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego uzależnione są od istniejącego zagospodarowania oraz spełniania wymogów przepisów szczególnych.

6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną, dopuszcza się działania takie jak: remont oraz budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa.
- 2) Umożliwia się wprowadzenie w ramach istniejącej i nowo powstającej zabudowy usług komercyjnych.

7. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego zawarte są w § 16 uchwały.
 - 2) Ustala się utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających.
 - 3) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio drogą o określonej służebności.
 - 4) Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.
 - 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
 - 6) Po zrealizowaniu systemu kanalizacji nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. Dopuszcza się również użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
 - 7) Do czasu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej objętych zadaniami własnymi gminy wynikającymi z przyjętych na podstawie uchwał Rady Gminy "Wieloletniego Planu Inwestycyjnego" oraz "Wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych" dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 8) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do wód lub ziemi pod warunkiem spełnienia norm ich jakości.
 - 9) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia, wzdłuż linii średniego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 16m, wzdłuż linii niskiego napięcia – o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.
 - 10) Dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o wymiarach 5 x 5m.
 - 11) Ustala się utrzymanie istniejących i budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
 - 12) Ustala się zaopatrzenie w gaz ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej poprzez indywidualne reduktory ciśnienia. Ustala się strefy ochronne dla urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 13) Dopuszcza się stosowanie przydomowych zbiorników na gaz płynny.
 - 14) Zaleca się pozyskiwanie ciepła ze źródeł proekologicznych.
 - 15) Wprowadza się zakaz składowania odpadów oraz nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w pojemniki służące do gromadzenia odpadów komunalnych, a także nakaz systematycznego ich wywozu.
 - 16) Wprowadza się obowiązek uregulowania przez prowadzących działalność gospodarczą stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**
Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 7

**Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową
z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami
D34UMN ÷ D40UMN ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) Przeznaczenie wiodące – **zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej**
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń izolacyjna, rekreacyjna,
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) budynki gospodarcze, garaże,
 - d) parkingi, drogi dojazdowe wewnętrzne, chodniki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -realizacja nowej zabudowy wymaga:

- 1) harmonijnego wkomponowania w zabudowę istniejącą z uwzględnieniem historycznego układu i tradycji lokalnej,
- 2) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji,
- 3) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, dla których raport może być wymagany z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 2) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
- 3) Zabrania się gromadzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
- 4) Zakaz składowania odpadów.
- 5) Dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce, ilość i czas gromadzenia muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i utylizacji.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Nakazuje się zachowanie krzyża przydrożnego przy ul. Wyzwolenia objętego ochroną konserwatorską i postulowanego do wpisu do rejestru zabytków województwa śląskiego (jednostka D36UMN).
- 2) Każda działalność inwestycyjna dotycząca powyższego obiektu i jego bezpośredniego otoczenia winna być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 50% powierzchni istniejącej działki.
- 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 30% działki budowlanej.
- 3) Ustala się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących.
- 4) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
- 5) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej $15^{\circ}\pm 45^{\circ}$ Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych oraz dostosowanie jego formy do zabudowy sąsiedniej.
- 6) Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych:
 - a) nowych i modernizowanych budynków usługowych lub mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami (poddasza zaliczają się do kondygnacji),
 - b) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do szczytu kalenicy nie może przekraczać 10,5 m,
 - c) budynków gospodarczych, usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze).
- 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od klasy technicznej drogi i wynosi odpowiednio od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) KDZ - droga zbiorcza -20 m
 - b) KDL – droga lokalna 12 m
 - c) KDD - droga dojazdowa -10 m

6. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.

1. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki z zapewnieniem niezbędnych miejsc parkingowych wynosi 10 arów.
- 3) Dopuszcza się procesy scalania działek, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań
- 3) Dopuszcza się podział geodezyjny jedynie w sposób uwzględniający wydzielenie drogi dojazdowej.
- 4) Dla nowo wydzielanych działek minimalna szerokość frontów wynosi 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° . Dopuszcza się inną szerokość frontów działek oraz inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, w przypadkach wynika-

- jących z ukształtowania terenu i istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem spełniania wymogów przepisów szczególnych.
- 7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę o innym przeznaczeniu i dopuszcza się działania takie jak: remont oraz budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa w ramach tego przeznaczenia .
 - 2) Wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem gdy stanowi ona mieszkanie dla właściciela obiektu usługowego lub jego administratora.
 - 3) Wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy produkcyjnej za wyjątkiem rzemiosła.
- 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 1) Zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego zawarte są w § 16 uchwały.
 - 2) Utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających.
 - 3) Wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji w ilości uzależnionej od rodzaju prowadzonej działalności.:
 - a) min. 1 miejsce na 10 m² pow. użytkowej obiektu gastronomicznego.
 - b) min. 45 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów usług handlu.
 - c) min. 1miejsce na 40m² powierzchni użytkowej obiektów działalności rzemieślniczej.
 - 4) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio drogą o określonej służebności.
 - 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
 - 6) Po zrealizowaniu systemu kanalizacji nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. Dopuszcza się również użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
 - 7) **Do czasu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej objętych zadaniami własnymi gminy wynikającymi z przyjętych na podstawie uchwał Rady Gminy "Wieloletniego Planu Inwestycyjnego" oraz "Wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych" dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.**
 - 8) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do wód lub ziemi pod warunkiem spełnienia norm ich jakości.
 - 9) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia, wzdłuż linii średniego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 16m, wzdłuż linii niskiego napięcia – o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.
 - 10) Dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o wymiarach 5 x 5m.
 - 11) Ustala się utrzymanie istniejących i budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
 - 12) Ustala się zaopatrzenie w gaz ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej poprzez indywidualne reduktory ciśnienia. Ustala się strefy ochronne dla urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 13) Dopuszcza się stosowanie przydomowych zbiorników na gaz płynny.
 - 14) Zaleca się pozyskiwanie ciepła ze źródeł proekologicznych.
 - 15) Wprowadza się zakaz składowania odpadów oraz nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w pojemniki służące do gromadzenia odpadów komunalnych, a także nakaz systematycznego ich wywozu.
 - 16) Wprowadza się obowiązek uregulowania przez prowadzących działalność gospodarczą stanu formalnoprawnego w zakresie gospodarki odpadami.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**
Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 8

**Dla terenów usług publicznych oznaczonych symbolami
D41UP ÷ D42UP ustala się:**

- 1. Przeznaczenie terenu.**
 - 1) Przeznaczenie wiodące – **usługi publiczne**

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń izolacyjna i urządzona,
 - b) place zabaw, boiska,
 - c) usługi komercyjne,
 - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca parkingowe i chodniki.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** -realizacja rozbudowy istniejącej zabudowy wymaga:
 - 1) harmonijnego wkomponowania w zabudowę istniejącą z uwzględnieniem historycznego układu i tradycji lokalnej,
 - 2) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji,
 - 3) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
 - 1) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
 - 2) Zakaz składowania odpadów.
 - 3) Nakaz ustawienia i systematycznego pojemników na odpady.
 - 4) opuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce, ilość i czas gromadzenia muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i utylizacji.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 50% powierzchni istniejącej działki.
 - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej wynosić będzie co najmniej 30% działki.
 - 3) Ustala się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących.
 - 4) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
 - 5) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej 15° - 45° . Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakazuje się stosowania dachów płaskich.
 - 6) Ustala się maksymalną wysokość nowobudowanych obiektów - 12m.
 - 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od klasy technicznej drogi i wynosi odpowiednio od zewnętrznej krawędzi jezdni:
KDZ - droga zbiorcza -20 m,
KDD - droga dojazdowa -10 m.
- 5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.**
 - 1) Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki w przypadku funkcji usługowej wynosi 15 arów.
 - 2) Dopuszcza się procesy scalania działek, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.
 - 3) Dopuszcza się podział geodezyjny jedynie w sposób uwzględniający dostęp do drogi dojazdowej.
 - 4) Dla nowo wydzielanych działek minimalna szerokość frontów wynosi 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° . Dopuszcza się inną szerokość frontów działek oraz inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu i istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem spełniania wymogów przepisów szczególnych.
- 6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
 - 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się działania takie jak: remont oraz budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa.
 - 2) Utrzymuje się funkcjonowanie przedszkola, szkoły podstawowej wraz z boiskiem sportowym.
 - 3) Utrzymuje się lokalizację poczty, remizy i innych istniejących budynków usługowych.
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 1) Zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego zawarte są w § 16 uchwały.
 - 2) Ustala się utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających .
 - 3) Wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji, w ilości uzależnionej od rodzaju prowadzonej działalności (min. 45 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów).
 - 4) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio drogą o określonej służebności.
 - 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.

- 6) Po zrealizowaniu systemu kanalizacji nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. Dopuszcza się również użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
 - 7) **Do czasu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej objętych zadaniami własnymi gminy wynikającymi z przyjętych na podstawie uchwał Rady Gminy "Wieloletniego Planu Inwestycyjnego" oraz "Wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych" dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.**
 - 8) Dopuszcza się użytkowanie indywidualnej oczyszczalni ścieków przy Zespole Szkół, pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
 - 9) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do wód lub ziemi pod warunkiem spełnienia norm ich jakości.
 - 10) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia, wzdłuż linii niskiego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.
 - 11) Ustala się utrzymanie istniejących i budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
 - 12) Ustala się zaopatrzenie w gaz ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej poprzez indywidualne reduktory ciśnienia. Ustala się strefy ochronne dla urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 13) Zaleca się pozyskiwanie ciepła ze źródeł proekologicznych.
 - 14) Wprowadza obowiązek dla prowadzących działalność gospodarczą posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie wytwarzania odpadów oraz postępowania z wytworzonymi odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**
Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 9

Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę usługową komercyjną oznaczonego symbolem D43U ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu.**
 - 1) Przeznaczenie wiodące – **zabudowa usługowa komercyjna**
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń izolacyjna i urządzona,
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) boisko sportowe,
 - d) parkingi, chodniki, wewnętrzne drogi dojazdowe.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** -realizacja nowej zabudowy wymaga:
 - 1) harmonijnego wkomponowania w zabudowę istniejącą z uwzględnieniem historycznego układu i tradycji lokalnej,
 - 2) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji,
 - 3) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
 - 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, dla których raport może być wymagany z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
 - 2) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
 - 3) Zakaz składowania odpadów.
 - 4) Nakaz ustawienia i systematycznego opróżniania koszy.
 - 5) Dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce, ilość i czas gromadzenia muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i utylizacji.
- 4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 50% powierzchni istniejącej działki, w przypadku przekroczenia tego wskaźnika w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów.
 - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 30% powierzchni działki budowlanej.

- 3) Ustala się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących.
 - 4) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
 - 5) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej 15° – 45° . Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych oraz dostosowanie jego formy do zabudowy sąsiedniej.
 - 6) Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych:
 - a) nowych i modernizowanych budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami (poddasza zaliczają się do kondygnacji),
 - b) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do szczytu kalenicy nie może przekraczać 10,5 m.
 - 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od klasy technicznej drogi i wynosi odpowiednio od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) KDZ - droga zbiorcza -20 m,
 - b) KDD - droga dojazdowa -10 m.
- 5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.**
- 1) Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki w przypadku funkcji usługowej wynosi 10 arów.
 - 2) Dopuszcza się procesy scalania działek, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.
 - 3) Dopuszcza się podział geodezyjny jedynie w sposób uwzględniający dostęp do drogi dojazdowej.
 - 4) Dla nowo wydzielanych działek minimalna szerokość frontów wynosi 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° . Dopuszcza się inną szerokość frontów działek oraz inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu i istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem spełniania wymogów przepisów szczególnych.
- 6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
- 1) Wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem, gdy funkcja mieszkaniowa stanowi część obiektu usługowego służącą jako mieszkanie dla właściciela tego obiektu lub jego administratora.
 - 2) Utrzymuje się funkcjonowanie istniejącego boiska sportowego.
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 1) Zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego zawarte są w § 16 uchwały.
 - 2) Ustala się utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających.
 - 3) Wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji, w ilości uzależnionej od rodzaju prowadzonej działalności:
 - a) min. 1 miejsce na 10 m² pow. użytkowej obiektu gastronomicznego,
 - b) min. 45 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów usług i handlu,
 - c) min. 1miejsce na 40m² powierzchni użytkowej obiektów działalności rzemieślniczej.
 - 4) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio drogą o określonej służebności.
 - 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
 - 6) Po zrealizowaniu systemu kanalizacji nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. Dopuszcza się również użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
 - 7) Do czasu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej objętych zadaniami własnymi gminy wynikającymi z przyjętych na podstawie uchwał Rady Gminy "Wieloletniego Planu Inwestycyjnego" oraz "Wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych" dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 8) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do wód lub ziemi pod warunkiem spełnienia norm ich jakości.
 - 9) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia, wzdłuż linii niskiego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefie należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.
 - 10) Dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o wymiarach 5 x 5m.

- 11) Ustala się utrzymanie istniejących i budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
 - 12) Ustala się zaopatrzenie w gaz ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej poprzez indywidualne reduktory ciśnienia. Ustala się strefy ochronne dla urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 13) Dopuszcza się stosowanie przydomowych zbiorników na gaz płynny.
 - 14) Zaleca się pozyskiwanie ciepła ze źródeł proekologicznych.
 - 15) Wprowadza obowiązek dla prowadzących działalność gospodarczą posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie wytwarzania odpadów oraz postępowania z wytworzonymi odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**
Do czasu i realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 10

Dla terenów zieleni oznaczonych symbolami

D44RZ ÷ D70RZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) Przeznaczenie wiodące – **tereny zieleni (niskiej i wysokiej)**
 - a) łąki,
 - b) pastwiska,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) grunty orne,
 - b) tereny zadrzewione,
 - c) śródpolne enklawy leśne, szpalery i pojedyncze drzewa,
 - d) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -realizacja modernizacji i remontów istniejących obiektów wymaga:

- 1) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji,
- 2) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych.
- 2) Ustala się dostosowanie poziomu nawożenia mineralnego do rzeczywistego zapotrzebowania upraw.
- 3) Ustala się możliwość zadrzewiania, zadarniania, zakrzewiania terenów nieprzydatnych rolniczo, a także terenów narażonych na erozję.
- 4) Nakaz utrzymania oraz modernizacji urządzeń melioracyjnych służących regulacji stosunków wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej.
- 5) Zakaz składowania odpadów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zakaz wprowadzania nowej zabudowy.

5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.

Dopuszcza się podział i scalanie pod warunkiem wydzielenia drogi dojazdowej.

6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza możliwość, remontu, rozbudowy istniejącej substancji oraz wymiany kubatury. Wymagania architektoniczne jak dla terenów MN.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 11

Dla terenu ogrodów działkowych oznaczonego symbolem D71ZD

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) Przeznaczenie wiodące – **tereny ogrodów działkowych**
uprawy ogrodnicze, sadownicze, polowe.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny komunikacji wewnętrznej, parkingi,
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) altany, obiekty służące działalności statutowej związku działkowców (świetlice),

- d) place zabaw, tereny i obiekty służące rekreacji.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** -realizacja nowej zabudowy wymaga: zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.
 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
 - 1) Ochrona terenów ogrodów działkowych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 2) Zakaz składowania odpadów.
 - 3) Dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce, ilość i czas gromadzenia muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i utylizacji.
 4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - 1) Dopuszcza się budowę altan i pomieszczeń gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m² oraz wysokości do 5,0 m, o dachach spadzistych.
 - 2) Wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych w ilości min. 1 miejsce na 1 działkę.
 5. **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.**
 - 1) Ustala się wielkość indywidualnej działki na 3-5 arów.
 - 2) Dopuszcza się podział i scalanie pod warunkiem wydzielenia drogi dojazdowej z uwzględnieniem planu zagospodarowania terenu ogródków działkowych.
 6. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**
Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
 7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
 - 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia, wzdłuż linii niskiego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefie należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.
 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 12

Dla terenów rolniczych z możliwością zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami D72RMm ÷ D78RMm ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu.**
 - 1) Przeznaczenie wiodące; **tereny rolnicze z możliwością zabudowy zagrodowej**
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki produkcji i obsługi gospodarki rolnej,
 - b) zieleń izolacyjna, przydomowa itp.,
 - c) obiekty działów specjalnych produkcji rolnej,
 - d) funkcje usługowe,
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** -realizacja nowej zabudowy wymaga:
 - 1) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji,
 - 2) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
 - 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, dla których raport może być wymagany z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
 - 2) Nakazuje się pozostawienie niezabudowanego pasa o szerokości minimum 10m wzdłuż kanałów odwadniających celem ich ochrony biologicznej oraz umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych.
 - 3) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
 - 4) Zakaz składowania odpadów.
 - 5) Dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce, ilość i czas gromadzenia muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i utylizacji.
 - 6) Zabrania się gromadzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

- 1) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° ÷ 45° . Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakazuje się stosowania dachów płaskich.
- 2) Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych:
 - a) nowych i modernizowanych budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami (poddasza zaliczają się do kondygnacji),
 - b) budynków gospodarczych – do 2 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze),
 - c) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do szczytu kalenicy nie może przekraczać 10,5 m.
- 3) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od klasy technicznej drogi i wynosi odpowiednio od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) KDZ - droga zbiorcza - 20m,
 - b) KDL - droga lokalna -12 m,
 - c) KDD - droga dojazdowa -10 m.
5. **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.**

Dopuszcza się podział geodezyjny i scalanie jedynie w sposób uwzględniający wydzielenie drogi dojazdowej.
6. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
 - 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się możliwość wymiany kubatury, remontu, przebudowy oraz jej rozbudowy.
 - 2) Budynki i obiekty gospodarcze lub inwentarskie lokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej.
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 1) Zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego zawarte są w § 16 uchwały.
 - 2) Ustala się utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających.
 - 3) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio drogą o określonej służebności.
 - 4) Zaleca się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
 - 5) W przypadku zabudowy rozproszonej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i regularnej jej kontroli.
 - 6) Po zrealizowaniu systemu kanalizacji nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. Dopuszcza się również użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
 - 7) **Do czasu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej objętych zadaniami własnymi gminy wynikającymi z przyjętych na podstawie uchwał Rady Gminy "Wieloletniego Planu Inwestycyjnego" oraz "Wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych" dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.**
 - 8) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do wód lub ziemi pod warunkiem spełnienia norm ich jakości.
 - 9) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia, wzdłuż linii średniego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 16 m, wzdłuż linii niskiego napięcia – o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.
 - 10) Ustala się utrzymanie istniejących i budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
 - 11) Ustala się zaopatrzenie w gaz ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej poprzez indywidualne reduktory ciśnienia. Ustala się strefy ochronne dla urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 12) Dopuszcza się stosowanie przydomowych zbiorników na gaz płynny.
 - 13) Zaleca się pozyskiwanie ciepła ze źródeł proekologicznych.
 - 14) Wprowadza się zakaz składowania odpadów oraz nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w pojemniki służące do gromadzenia odpadów, a także nakaz systematycznego ich wywozu.

- 15) Wprowadza się obowiązek uregulowania przez prowadzących działalność gospodarczą stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 13

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami D79R ÷ D96R ustala się:

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Przeznaczenie wiodące –**tereny rolnicze chronione**
 - a) uprawy polowe,
 - b) pastwiska, łąki.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty produkcji rolnej,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę siedliskową.
- 2) Zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych i pojedynczych drzew, w szczególności na terenach podmokłych.
- 2) Nakazuje się ochronę zwartych kompleksów gleb III klasy bonitacyjnej.
- 3) Zaleca się kształtowanie pasów zieleni wzdłuż dróg polnych (naturalne zapory przeciwwiatrowe).
- 4) Zakaz składowania odpadów.
- 5) Ustala się dostosowanie poziomu nawożenia mineralnego do rzeczywistego zapotrzebowania upraw na pierwiastki biogenne.
- 6) Zaleca się stosowanie przeciwerozrywnych i ekologicznych systemów uprawy gleby.
- 7) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, pod warunkiem zabezpieczenia otoczenia przed ewentualnym negatywnym wpływem inwestycji.

4. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.

Dopuszcza się podział geodezyjny i scalanie jedynie w sposób uwzględniający wydzielenie drogi dojazdowej.

5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

- 1) Dopuszcza się wymianę kubatury, modernizację, remont i rozbudowę istniejących obiektów. Wymagania architektoniczne jak dla terenów MN.
- 2) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej w przypadku powstania w jednym kompleksie nowego gospodarstwa rolnego o powierzchni nie mniejszej jak 5 hektarów przeliczeniowe, z wyłączeniem terenów zalewowych.
- 3) Budynki i obiekty gospodarcze lub inwentarskie lokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego zawarte są w § 16 uchwały.
- 2) Ustala się utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających
- 3) Zaleca się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
- 4) W przypadku zabudowy rozproszonej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i regularnej jej kontroli.
- 5) Po zrealizowaniu systemu kanalizacji nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. Dopuszcza się również użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
- 6) W okresie przejściowym dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem ich systematycznego wywożenia do oczyszczalni .
- 7) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do wód lub ziemi pod warunkiem spełnienia norm ich jakości.
- 8) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia, wzdłuż linii średniego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy

o szerokości 16 m, wzdłuż linii niskiego napięcia – o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.

- 9) Ustala się utrzymanie istniejących i budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
 - 10) Ustala się zaopatrzenie w gaz ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej poprzez indywidualne reduktory ciśnienia. Ustala się strefy ochronne dla urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 11) Dopuszcza się stosowanie przydomowych zbiorników na gaz płynny.
 - 12) Zaleca się pozyskiwanie ciepła ze źródeł proekologicznych.
 - 13) Wprowadza się zakaz składowania odpadów oraz nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w pojemniki służące do gromadzenia odpadów, a także nakaz systematycznego ich wywozu.
 - 14) Wprowadza się obowiązek uregulowania przez prowadzących działalność gospodarczą stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami.
- 7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 14

Dla terenów zabudowy obiektami i urządzeniami produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego oznaczonych symbolami D97RP - D98RP ustala się;

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) Przeznaczenie wiodące– **obiekty i urządzenia produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego**
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -realizacja nowej zabudowy wymaga:

- 1) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji,
- 2) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, pod warunkiem zabezpieczenia otoczenia przed ewentualnym negatywnym wpływem inwestycji.
- 2) Nakaz utrzymania, wprowadzania i ochrony różnych form zieleni.
- 3) Zakaz składowania odpadów.
- 4) Dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce, ilość i czas gromadzenia muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i utylizacji.
- 5) Nakazuje się pozostawienie niezabudowanego pasa o szerokości minimum 10 m wzdłuż kanałów odwadniających celem ich ochrony biologicznej oraz umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych.
- 6) Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Nakazuje się zachowanie założeń i obiektów zabytków wpisanych do rejestru zabytków to jest założenia dworskiego obejmującego budynki późno klasycystyczne z I poł. XIX w. (jednostka D97RP):
 - a) budynek dworu tzw. zarządcówka (rejestr zabytków nr 451/65),
 - b) oficyna dworska (rejestr zabytków nr452/65),
 - c) spichlerz (rejestr zabytków nr453/65).
- 2) Założenia dworskie wraz z otoczeniem obejmuje się strefą A bezpośredniej ochrony konserwatorskiej.
- 3) Uwarunkowania działalności w strefie A bezpośredniej ochrony konserwatorskiej:
 - a) utrzymanie obiektów zabytkowych w ich stylowym kształcie architektonicznym, konserwacja i rewaloryzacja,
 - b) ochrona i pielęgnacja starodrzewu i zieleni komponowanej w obrębie historycznych założeń,
 - c) każda działalność w strefie wymaga uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 50% po wierzchni istniejącej działki, w przypadku przekroczenia tego wskaźnika w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych.
 - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 20% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) Ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących.
 - 4) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
 - 5) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 15° - 45° . Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
 - 6) Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych do 12m.
 - 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od klasy technicznej drogi i wynosi odpowiednio od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) KDZ - droga zbiorcza -20 m,
 - b) KDL - droga lokalna - 12m,
 - c) KDD - droga dojazdowa -10 m.
- 6. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.**
- 1) Dopuszcza się procesy scalania działek, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.
 - 2) Dopuszcza się podział geodezyjny jedynie w sposób uwzględniający wydzielenie drogi dojazdowej.
 - 3) Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki uzależniona jest od wymagań technologicznych realizowanych działów produkcji i przetwórstwa rolno-spożywczego.
 - 4) Dla nowo wydzielanych działek minimalna szerokość frontów wynosi 40 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° . Dopuszcza się inną szerokość frontów działek oraz inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu i istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem spełniania wymogów przepisów szczególnych.
- 7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
- 1) Umożliwia się wprowadzanie w ramach nowo powstającej zabudowy gospodarczej przedsięwzięć mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
 - 2) W jednostce D97RP dopuszcza się budowę obiektów na cele przetwórstwa spożywczego (ubój i rozbiór tusz zwierzęcych oraz ich przetwórstwo). Uciążliwość zakładu na otoczenie nie może wykroczać poza granicę własności.
 - 3) Uciążliwość obiektów produkcji i przetwórstwa rolno - spożywczego na otoczenie nie może wykroczać poza granicę własności.
 - 4) Wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem, gdy funkcja mieszkaniowa stanowi część obiektu służąca jako mieszkanie dla właściciela lub jego administratora.
 - 5) Wewnętrzny układ komunikacyjny musi zapewniać prawidłową obsługę transportową i ochronę przeciwpożarową.
- 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) Zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego zawarte są w § 16 uchwały.
 - 2) Ustala się utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających.
 - 3) Wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji, w ilości uzależnionej od rodzaju prowadzonej działalności:
 - a) min. 1miejsce na 4 zatrudnionych,
 - b) min. 1miejsce /25m² powierzchni użytkowej usług i biur,
 - c) min. 1miejsce/100m² powierzchni użytkowej magazynów.
 - 4) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio drogą o określonej służebności.
 - 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
 - 6) Po zrealizowaniu systemu kanalizacji nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. Dopuszcza się również użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia norm jakości odprowadzanych ścieków.
 - 7) **Do czasu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej objętych zadaniami własnymi gminy wynikającymi z przyjętych na podstawie uchwał Rady Gminy "Wieloletniego Planu Inwestycyjnego" oraz "Wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych" dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych rozwiązań dotyczących zaopa-**

- trzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do wód lub ziemi pod warunkiem spełnienia norm ich jakości.
 - 9) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia, wzdłuż linii średniego napięcia wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 16m, wzdłuż linii niskiego napięcia – o szerokości 6m. Wszelką działalność inwestycyjną w strefach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i uzgodnić z zarządcą sieci.
 - 10) Ustala się utrzymanie istniejących i budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
 - 11) Ustala się zaopatrzenie w gaz ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej poprzez indywidualne reduktory ciśnienia. Ustala się strefy ochronne dla urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 12) Dopuszcza się stosowanie przydomowych zbiorników na gaz płynny.
 - 13) Zaleca się pozyskiwania ciepła ze źródeł proekologicznych.
 - 14) Wprowadza się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie wytwarzania odpadów oraz postępowania z wytworzonymi odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 15

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, stawy, kanały) oznaczonych symbolami D99WS ÷ D125WS, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu.**
 - 1) Przeznaczenie wiodące –**tereny wód powierzchniowych**
 - a) kanały, rzeki,
 - b) stawy.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia przeciwpowodziowe i melioracyjne.
- 2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
 - 1) Nakazuje się pozostawienie niezabudowanych pasów szerokości minimum 10m wzdłuż cieków w celu :
 - a) umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych,
 - b) umożliwienia dostępu w ramach powszechnego korzystania z wód,
 - c) ochrony otuliny biologicznej.
 - 2) Zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
 - 1) Zabrania się prowadzenia działań grożących degradacją stawów.
 - 2) W celu ochrony czystości wód należy przestrzegać zasad gospodarki wodno-ściekowej i obowiązujących w tym zakresie norm jakości.

§ 16

Dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami

droga główna	D126KDG
drogi zbiorcze	D127KDZ - D129KDZ
drogi lokalne	D130KDL ÷ D131KDL
drogi dojazdowe	D132KDD ÷ D152KDD

ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu.**
 - 1) Przeznaczenie wiodące –**tereny dróg publicznych**
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dla poszczególnych dróg**

- 1) D126KDG – TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO–DROGA GŁÓWNA
 - a) droga wojewódzka nr 933,
 - b) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 30 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej wynosi 30m od krawędzi jezdni.
 - 2) D127KDZ – D129KDZ - TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO – DROGI ZBIORCZE
 - a) drogi powiatowe,
 - b) droga jedno jezdniowa, dwupasmowa,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających min.20 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej wynosi 20m od krawędzi jezdni,
 - e) wprowadza się zakaz realizacji nowych zjazdów na drogi oznaczone symbolami D128KDZ i D129KDZ.
 - 3) D130KDL ÷ D131KDL – TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO –DROGI LOKALNE
 - a) drogi gminne,
 - b) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej wynosi 12m od krawędzi jezdni.
 - 4) D132KDD ÷ D152KDD - TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO – DROGI DOJAZDOWE
 - a) drogi gminne,
 - b) droga jednojezdniowa, jednopasmowa,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej wynosi 10m od krawędzi jezdni.
- 3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
- 1) Ustala się prowadzenie dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) Ustala się możliwość remontu (w rozumieniu prawa budowlanego), odbudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy zabudowy znajdującej się obecnie w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
 - 4) W przypadku rozbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych, obowiązują ustalone planem linie zabudowy.
 - 5) Ustala się pozostawienie w liniach rozgraniczających dróg - obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej takich jak krzyże przydrożne.
 - 6) Istniejące w pasie drogowym budynki, obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnienia ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie.
 - 7) Wykonanie przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów i urządzeń wymaga zgody zarządcy drogi.
 - 8) W szczególnie uzasadnionych przypadkach właściwy zarządca drogi może wyrazić zgodę na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona.
 - 9) Wykonanie lub przebudowa zjazdu z drogi do pól uprawnych i zabudowań należy:
 - a) w wypadku budowy lub modernizacji drogi – do zarządcy drogi,
 - b) w pozostałych wypadkach – do właściciela lub użytkownika gruntów przyległych do drogi, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
 - 10) Na etapie uzgadniania lokalizacji obiektów budowlanych, wymagana jest zgoda zarządcy drogi na urządzenie zjazdu.
 - 11) Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych, wiat autobusowych i innych obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających dróg po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
- 4. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości.**
Dopuszcza się podział i scalanie w celu uregulowania stosunków własnościowych i uzyskania parametrów dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia i przepisy końcowe

§ 17

Ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają praw nabytych właścicieli gruntów i nieruchomości.

§ 18

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art.36 ust.4 ustawy w wysokości 0 %.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suszec.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie, zgodnie z art. 29 ustawy, po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Podpisał:

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Bogusław Musiolik

/ - /

podpis nieczytelny