

**UCHWAŁA NR XXXV/213/09
RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA
z dnia 29 września 2009r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Cudków

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

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar miejscowości Cudków w gminie Dąbrowa Zielona**

**ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

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

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie:

1. zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska przy założeniu zrównoważonego rozwoju
2. zasad wykorzystania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego dla rozwoju funkcji rekreacji, turystyki.
3. zasad podjęcia działalności inwestycyjnej na zasadach ochrony interesów wynikających z tytułu własności terenów sąsiednich oraz ochrona interesów publicznych.

§ 3.

Integralną częścią planu są:

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

§ 4.

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

- 1) granic I sposobu zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

granice obszarów kulturowych:

KA - stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej

granice obszarów przyrodniczych:

GZWP-OWO- obszary występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych

PP - projektowane pomniki przyrody

symbole identyfikacyjne terenów:

MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej

ZL - lasy

ZL_z - dolesienia

1R - tereny rolnicze

WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

tereny dróg publicznych:

KD-L - drogi gminne lokalne

KD- D - drogi gminne dojazdowe

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

§ 6.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *Planie* – należy przez to rozumieć przepisy planu, o którym mowa w § 1.
2. *Przepisach szczególnych* – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. *Terenie* – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami identyfikacyjnymi.
4. *Przeznaczeniu podstawowym terenu* – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję, która winna dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu, określone jako dopuszczalne;
5. *Przeznaczeniu dopuszczalnym terenu* – należy przez to rozumieć przeznaczenie określające funkcję, która wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć lub możliwy na warunkach ustalonych w planie, alternatywny rodzaj jego użytkowania;
6. *Usługach nieprodukcyjnych nazywanej dalej „usługami”* – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej (usługi konsumpcyjne) oraz ogólnospołecznej (usługi ogólnospołeczne), nie związaną z procesami wytwórczymi;
7. *Infrastrukturze technicznej* – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji.
8. *Nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy elewacji budynków takich jak: tarasy, balkony, okapy, ryzality, lizeny, loggie i wykusze oraz elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia).
9. *Wysokości budynku* – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych.

10. *Wskaźniku intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu.
11. *Powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną roślinność i życie zwierząt.
12. *Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi.
13. *Przestrzeni publicznej* – należy rozumieć przez to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne tj. tereny dróg publicznych, budynki użyteczności publicznej.
14. *Działce budowlanej* – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartą w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
15. *Urządzeniach technicznych* – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne oraz zlokalizowane nad ziemią, na ziemi lub pod ziemią urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem wież i masztów telefonii komórkowej.
16. *Dostęp do drogi publicznej* – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7.

1. Forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego w celu:
 - 1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniającego ich położenie oraz ekspozycję widokową,
 - 2) wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu,
 - 3) wysokość budynku do linii okapu wraz z układem połączeń dachowych, w tym kącie ich nachylenia oraz proporcje elewacji winny nawiązywać do wartościowych przykładów otaczającej zabudowy, przy uwzględnieniu pozytywnych relacji wynikających ze wzajemnych odległości, usytuowania na działce i kompozycji przestrzennej,
2. rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, z dopuszczeniem zabudowy w granicy bądź w odległościach mniejszych niż określone w przepisach szczególnych, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli sąsiedniej nieruchomości,
3. wprowadza się nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
4. Dla noworealizowanych i modernizowanych ogrodzeń we frontowej części działki ustala się:
 - 1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontowej części działki,
 - 2) realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
5. Dla budynków mieszkalnych - planowanych i podlegających przebudowie ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10m w kalenicy,
 - 2) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych, poziom parteru max. 1.20m nad poziomem terenu,
 - 3) dla budynków parterowych z poddaszem użytkowym - maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu - 4.5m
 - 4) preferowana geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich bądź kopertowych wyłącznie w przypadkach uzasadnionych koniecznością wkomponowania się w zespół zabudowy istniejącej,
 - c) układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic wartościowej, przeważającej zabudowy otaczającej,
 - d) kąt nachylenia w granicach 30°- 45°,
 - e) pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),

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

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

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. zachowanie bioróżnorodności oraz utrzymanie zdolności ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrodniczych, poprzez wzbogacanie potencjału ekologicznego istniejących systemów przyrodniczych,
2. lokalizacja projektowanego zainwestowania przy liniach napowietrznych elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
3. wymagane jest zachowanie minimalnej odległości 5,0m projektowanej zabudowy od górnej krawędzi rowów melioracyjnych; dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 1,5m pod warunkiem uzyskania uzgodnienia jednostki odpowiedzialnej za utrzymanie rowu.
4. warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, dopuszczonych w planie do zabudowy, jest przebudowa istniejącej sieci drenarskiej, w sposób zapewniający działanie urządzeń melioracyjnych na terenach sąsiednich - w uzgodnieniu z zarządcą tej sieci.
5. stosowanie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności poprzez:
 - 1) wykorzystanie mas ziemnych przemieszczonych w trakcie budowy do celów niwelacji terenu lub jego ukształtowania,
 - 2) rozplantowanie urodzajnej warstwy gleby zdjętej w trakcie prowadzenia robót budowlanych, w miejscach z których została usunięta oraz w obrębie nowoukształtowanych terenów zielonych,
 - 3) nakaz minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi i jej ochrony przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych.
6. obowiązuje nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni łąkowej, śródpolnej i przydrożnej, na terenie objętym planem wprowadza się ochronę wód płynących i podziemnych oraz gruntu poprzez:
 - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,

- 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych,
- 3) wymóg przeprowadzenia działań związanych z uporządkowaniem gospodarki wodno-ściekowej,
- 4) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym,
- 5) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków i wylewania gnojowicy,
- 6) wymóg postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie z dnia 26 lipca 2000r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. z 2000 r. Nr 89 poz. 991) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 877);
7. zakaz składowania lub gromadzenia: ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić środowisko, w tym szczególnie wody lub mogących pogorszyć walory estetyczne środowiska;
8. uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
9. równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

§ 9.

1. Utrzymuje się okazy drzew wskazane do objęcia prawną formą ochrony przyrody w postaci pomnika przyrody określone na rysunku planu symbolem **PP**.
2. Do czasu objęcia prawną formą ochrony przyrody obowiązuje uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody na wszelkie prace pielęgnacyjne i budowlane w rejonie ich występowania.

§ 10.

W granicach występowania **GZWP-OWO** ustala się:

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

ROZDZIAŁ IV

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

§ 11.

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

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

ROZDZIAŁ V

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12.

1. Do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się:
 - 1) tereny dróg publicznych:
 - tereny dróg gminnych klasy L,
 - tereny dróg gminnych klasy D,

2. W granicach terenów publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów okresowo użytkowanych w trakcie prowadzenia prac budowlanych).
3. W granicach pasów drogowych dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz obiektów kubaturowych (w tym tymczasowych obiektów handlowo-usługowych) za wyjątkiem wiat przystanków komunikacji zbiorowej i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ VI ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 13.

1. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tworzą:
drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD- L**, **KD- D**,

§ 14.

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

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

§ 15.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren dróg gminnych - dojazdowych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - ciągi piesze i rowerowe - lokalizacja miejsc parkingowych - zielen przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację reklam i lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, - nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 6.0m od linii rozgraniczającej drogi na terenie zabudowy, - nieprzekraczalna linia zabudowy dla noworealizowanych obiektów 15.0m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowanym, - modernizacja i rozbudowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych,

§ 16.

1. Parametry techniczne nowych dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
2. W obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się szerokości w liniach rozgraniczających mniejsze niż przewidują przepisy szczególne, pod warunkiem, że uzasadnia to istniejący stan

zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach szczególnych w uzgodnieniu z Zarządcą drogi,

3. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów; szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach szczególnych,
4. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,

§ 17.

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

§ 18.

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

1. pokrycie w 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach nieruchomości na której planowana jest inwestycja
2. 1m.p./1 mieszkanie
3. 2m.p./1 działkę budowlaną
4. 4m.p./100m² powierzchni użytkowej usług,
25m.p./100 zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę

ROZDZIAŁ VII

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 19.

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

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

- szczelności i obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika, z obowiązkowym wywozem ścieków do oczyszczalni,
- 4) po zrealizowaniu lokalnej kanalizacji sanitarnej wymagana likwidacja szamb i obowiązek budowy przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 5) odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren przy zastosowaniu rozwiązań zapewniających czystość wód odbiorników,
 - 6) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych i z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez gestora sieci po sprecyzowaniu przez inwestora szczegółowego programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji - w obrębie przedmiotowego terenu - nastąpi w rozwiązaniach technicznych,
 - 2) adaptuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz ze strefami technicznymi - zgodnie z przepisami szczególnymi, z dopuszczeniem ich remontów i modernizacji.
9. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci.
10. Postępowanie z odpadami – zgodnie z przepisami Ustawy o odpadach:
- 1) ustala się obowiązek urządzenia na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - 2) usuwanie odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
 - 3) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywanie jednostkom prowadzącym ich utylizację; wprowadza się zakaz utylizacji tych odpadów w granicach terenu objętego niniejszym planem.
 - 4) Wprowadza się obowiązek zachowania normatywnych odległości projektowanego zainwestowania od istniejących sieci infrastruktury technicznej zachowaniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

ROZDZIAŁ VIII PRZEZNACZENIE ORAZ WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 20.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej: jednorodzinnej i zagrodowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej, - usługi, obiekty handlowe - zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, - lokalizacja budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących pod warunkiem utrzymania we frontowej części działki rezerwy terenowej umożliwiającej lokalizację budynku mieszkalnego, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację nowej zabudowy inwentarskiej dla potrzeb hodowlanych w ilości powyżej 5 DJP, - lokalizację handlu hurtowego, - lokalizację nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną wzdłuż istniejących ulic, z możliwością: jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, lokalizacji nowej zabudowy w lukach budowlanych oraz lokalizacji zabudowy uzupełniającej podstawową funkcję terenu, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, - obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy z projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z

	rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4 - wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%, - forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - dla zapewnienia ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych wyznacza się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami.
--	---

§ 21.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- lasy
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- dojazdy nie wydzielone, - urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizacja i użytkowanie wszelkich obiektów kubaturowych, - nieuzasadnionej likwidacji drzewostanu,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, - pielęgnacja i utrzymanie drzewostanu, - zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzania lasu, oraz ustalenia przepisów szczególnych

§ 22.

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

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

§ 23.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- tereny rolnicze – pola uprawne, łąki i pastwiska, wody powierzchniowe
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- budynki i urządzenia służące bezpośrednio produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, - zabudowa siedliskowa w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa związanego z tą zabudową przekracza aktualną średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego na terenie gminy, - rozbudowa, budowa i wymiana kubatury zabudowy zagrodowej w ramach istniejących działek siedliskowych, - lokalizacja stacji telefonii komórkowej, za wyjątkiem stref ochrony konserwatorskiej, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych oraz uzyskania zgody na lokalizację stacji właścicieli sąsiednich nieruchomości, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - lokalizacja dróg dojazdowych i wewnętrznych – dojazdów do pól i istniejących siedlisk, - zieleń i ogrody przydomowe, - zalesienia na glebach klasy V i VI pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych
<i>Wyklucza się</i>	- nieuzasadnioną likwidację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

	- biwakowania oraz realizacji budownictwa rekreacyjnego,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,2 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 60% - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały, - forma i gabaryty budynków zgodnie z rozdziałem III niniejszej uchwały, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,

§ 24.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- nakazuje się zachowanie cieków w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym,

ROZDZIAŁ IX

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 25.

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

§ 26.

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

ROZDZIAŁ X

TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 27.

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

§ 28.

W przypadku istniejącej zabudowy, w tym położonej poza terenami dopuszczonymi do zabudowy lub ustalonymi w niniejszym planie liniami zabudowy, dopuszcza się wyłącznie remonty, przebudowę lub odbudowę tych obiektów, w rozumieniu definicji zawartych w przepisach Prawa budowlanego,

z ograniczeniem możliwości zmiany funkcji wyłącznie do funkcji terenu określonej w ustaleniach planu.

§ 29.

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

ROZDZIAŁ XI

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

§ 30.

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

MM - 5 %

ROZDZIAŁ XII

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 32.

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