

UCHWAŁA NR 132/XVIII/2012
RADY GMINY DĘBOWIEC

z dnia 29 maja 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łączka - jednostka (gmina)
Dębowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1951 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Rada Gminy Dębowiec

stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Dębowiec

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łączka - jednostka Dębowiec

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmuje obszar obrębu (wsi) Łączka w granicach ewidencyjnych.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Rady Gminy Dębowiec Nr 172/XIX/08 z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łączka, jednostka Dębowiec.

§ 2. Treść planu przedstawiona jest w postaci:

1) tekstu niniejszej uchwały zawartego w rozdziałach:

a) Rozdział I - Przepisy ogólne

b) Rozdział II - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

c) Rozdział III - Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

d) Rozdział IV - Przepisy końcowe;

2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składającej się z 5 arkuszy zawierających rysunek planu wykonany na kopiach map ewidencyjnych w skali 1 : 2 000 oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec”.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) pomniki przyrody ustanowione;

- 5) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) tereny osuwisk;
- 8) stacje transformatorowe i linie elektroenergetyczne średnich napięć 15 kV ze strefami technicznymi;
- 9) symbole identyfikujące tereny, złożone z:
- a) oznaczenia liczbowego obrębu ewidencyjnego, gdzie liczba 5. - oznacza obręb Łączka,
 - b) oznaczenia liczbowego określającego numer planu,
 - c) oznaczenia literowego określającego przeznaczenie terenu:
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN,RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - U - tereny zabudowy usługowej,
 - Up - tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym,
 - UC - tereny usług handlu, w tym obiektów wielkopowierzchniowych,
 - P,U - tereny produkcyjne i usługowe,
 - Ro - tereny produkcji ogrodniczej,
 - R - tereny rolnicze,
 - R,RM - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
 - ZL - tereny lasów i zadrzewień niepaństwowych,
 - ZLz - tereny przeznaczone do zalesienia,
 - ZE - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym,
 - ZI - tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym,
 - ZI,U - tereny zieleni izolacyjnej i usług,
 - os - tereny osuwisk,
 - zz - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - KDS - tereny drogi publicznej klasy S (ekspresowej),
 - KDZ - tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej),
 - KDL - tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej),
 - KDD 1, 2 - tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej),
 - KDW 1,2 - tereny dróg wewnętrznych,

d) oznaczenia liczbowego, określającego kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny, w tym:

- 1) granice ewidencyjne obrębu Łączka;
- 2) trasy rowerowe;
- 3) miejsca przejazdu dróg publicznych i wewnętrznych pod drogą ekspresową (S1).

3. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1 : 2 000 sporządzony na 4 arkuszach (ark. nr 1÷4) oraz arkusza 5 zawierającym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec” i objaśnienia do rysunku planu;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębowiec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębowiec o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - rozumie się przez to powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy Dębowiec o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) terenie - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) usługach o charakterze publicznym - rozumie się przez to obiekty i tereny służące celom publicznym - m.in. w zakresie administracji, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, ochrony przeciwpożarowej, usług pocztowych, porządku i bezpieczeństwa publicznego;
- 8) usługach i działalności gospodarczej - rozumie się przez to przedsięwzięcia niepubliczne (komercyjne) realizowane w zakresie usług handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, obsługi turystyki, obsługi transportu samochodowego, obsługi bankowej, ochrony zdrowia oraz inna działalność i usługi o zbliżonym charakterze wymienione w statystycznej klasyfikacji usług;
- 9) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to działania lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód, gleb i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;

- 10) usługach nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej - rozumie się przez to działalność i usługi, nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów oraz pogorszenia standardów jakości środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych;
- 11) działalności produkcyjno - usługowej - rozumie się przez to przedsięwzięcia o charakterze produkcyjnym wraz ze związaną z nimi działalnością usługową;
- 12) tytule prawnym - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, użytkowania oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych;
- 13) dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 14) wymianie substancji - rozumie się przez to odbudowę budynku (w miejscu przeznaczonym do rozebrania lub w bezpośrednim sąsiedztwie, w obrębie działki inwestora) z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to najmniejszą odległość, w jakiej możliwa jest lokalizacja fasady budynku od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 16) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce lub terenie liczoną po zewnętrznym obrysie murów;
- 17) działce budowlanej - oznacza to działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zabudowaną działkę gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 18) zieleni nieurządzonej - rozumie się przez to tereny pokryte istniejącą roślinnością niską i wysoką (las łęgowy, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia) fragmentarycznie użytkowane rolniczo.

2. Inne pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicją zawartą w odpowiednich przepisach odrębnych.

Rozdział II

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 5. 1. W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy zespołów osadniczych, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

- 1) jeżeli przepisy planu nie stanowią inaczej, w obrębie terenów lub ich części, na których nie obowiązuje zakaz zabudowy, możliwa jest przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, rozbiórka oraz odbudowa budynków i innych obiektów budowlanych, w tym wymiana substancji, pod warunkiem zachowania odpowiednich, dla różnych kategorii przeznaczenia terenu lub rodzajów zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zmiana sposobu użytkowania budynków w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu, na którym są one zlokalizowane;
- 2) sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać:
 - a) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych, określonych dla poszczególnych kategorii dróg w § 6 uchwały,
 - b) wymogi wynikające z przepisów Prawa budowlanego dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy - z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy w wypadku realizacji zabudowy bliźniaczej;

- 3) wolno stojąca lub bliźniacza forma zabudowy mieszkaniowej nie wyklucza możliwości realizacji w granicach jednej działki budowlanej budynku mieszkalnego posiadającego wspólną ścianę z garażem, budynkiem gospodarczym i niemieszkalnym, a w zabudowie zagrodowej - z budynkami służącymi produkcji rolniczej, z wyjątkiem budynków inwentarskich, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym techniczno - budowlanych, higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy oraz o ochronie przeciwpożarowej;
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg i terenów publicznych oraz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej (za wyjątkiem obiektów w zabudowie produkcyjnej, składowej i magazynowej);
- 5) na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej wzdłuż granic działki oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojazdami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleni wysoką i niską o charakterze izolacyjno - osłonowym oraz dekoracyjnym.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) geometria dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 25° - 45° , z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,
- b) dla budynków mieszkalno - usługowych i usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 15° - 45° , w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 5° lub dachy płaskie,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 25° - 45° z wysuniętymi okapami, w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
- d) dla budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15° - 45° , w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się inne formy dachu oraz dachy płaskie,
- e) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych realizowanych na wydzielonych terenach oznaczonych symbolami „P,U”, „Ro”, „ZI,U”, „UC” - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci - 5° - 30° , w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się inne formy dachu oraz dachy płaskie;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10 metrów,
- b) budynków usługowych i mieszkalno - usługowych - 12 metrów,
- c) budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych i obiektów handlowych wielkopowierzchniowych - 15 metrów,
- d) budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - 12 metrów,
- e) budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - 6 metrów,
- f) budowli - 30 metrów;

3) warunki dla budynków istniejących:

a) przy nadbudowie, przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pkt 1, dopuszcza się zwiększenie do 20% wysokości określonej w pkt 2,

b) jeżeli plan nie dopuszcza na danym terenie lokalizacji nowych budynków, możliwość rozbudowy budynków istniejących ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 25 %;

3. W celu racjonalnego wykorzystania terenów ustala się wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

a) na terenach „MN” - 30% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach „MN,U”, „MN,RM”, „U”, „Up”, „UC”, „ZI,U” - 50% powierzchni działki budowlanej,

c) na terenach „P,U”, „Ro” - 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić:

a) na terenach „MN” - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach „MN,U”, „MN,RM”, „U”, „Up”, „Ro”, „UC” - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,

c) na terenach „ZI,U” - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,

d) na terenach „P,U” - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

3) w obrębie działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania (m.p.), stosownie do poniższych wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny,

b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 2 m.p./10 zatrudnionych,

c) dla obiektów usługowych:

- obiekty kultury - 1 m.p./20 użytkowników,

- obiekty administracji - 1 m.p./10 pracowników,

- obiekty sportu i rekreacji - 1 m.p./10 użytkowników,

- przychodnie zdrowia - 1m.p./100m² powierzchni użytkowej,

- obiekty handlowe i usługowe - 1m.p./50m² powierzchni użytkowej,

- bary, restauracje 2m.p./ 10 miejsc konsumpcyjnych,

- biura - 1m.p./50m² powierzchni użytkowej,

d) podane wartości wskaźników należy traktować jako minimalne, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów wymienionych w lit. b i c nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania.

§ 6. Na terenach przeznaczonych do zabudowy ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji nowych budynków:

- 1) przy drogach publicznych oznaczonych symbolem KDZ - minimum 10 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 2) przy drogach publicznych oznaczonych symbolem KDL - minimum 10 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 3) przy drogach publicznych oznaczonych symbolem KDD1 - minimum 10 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 4) przy drogach publicznych oznaczonych symbolem KDD2 - minimum 8 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 5) przy drogach wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW1,2 - minimum 6 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko - jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją drogową, obiektami produkcji rolniczej oraz infrastrukturą techniczną, w tym inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny może być wymagany przez właściwy organ, dopuszcza się na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 4) prowadzenie wyłącznie takiej działalności produkcyjnej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska na terenie i poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) realizację systemu kanalizacji zbiorczej dla ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych;
- 7) nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z drogi ekspresowej, parkingów, powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych i stacji paliw zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 8) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz obowiązującym „Planem gospodarki odpadami dla gminy Dębowiec”;
- 9) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza.

2. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych ustala się:

1) nakaz utrzymania i ochrony terenów zieleni, w tym:

- a) określonych w „planach urządzenia lasu” jako lasy,
- b) zadrzewień i zalesień oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Lz” i „Ls”,
- c) spełniających funkcje przeciwoerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),
- d) stanowiących biologiczną strefę ochronną wód (przylegające do wód powierzchniowych tereny łąk oraz kępami drzew i krzewów), oznaczonych na rysunku planu symbolami „ZL”, „ZE”,
- e) zieleni urządzonej w obrębie terenów zabudowanych;

2) ochronę ustanowionych, na podstawie ustawy o ochronie przyrody, pomników przyrody żywej, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, w tym:

- a) dębu szypułkowego (obwód pnia 395 cm) położonego na pastwisku w odległości ok. 90 m od zabudowań nr 34,
- b) dwóch dębów szypułkowych (obwody pnia 368 cm i 410 cm) położonych na granicy wsi Łączka i Kisielów w odległości ok. 30 i 200 m od budynku nr 16;

3) realizację zalesień na terenach oznaczonych na rysunku planu;

4) lokalizację nowych budynków od granic lasów i zadrzewień niepaństwowych oraz terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem „ZL” i „ZLz”, w odległościach określonych w przepisach dotyczących bezpieczeństwa pożarowego;

5) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w § 5 ust. 3, pkt 2 „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy;

6) możliwość realizacji urządzeń reklamowo - informacyjnych jedynie w taki sposób, aby ich lokalizacja i gabaryty nie naruszały ładu przestrzennego, a w szczególności ustala się:

- a) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych w terenach oznaczonych symbolami „ZE”, „ZL”, „ZLz”,
- b) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych w pasie drogowym drogi ekspresowej,
- c) zakaz realizacji reklam świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi ekspresowej S1,
- d) maksymalną powierzchnię tablicy reklamowej na ogrodzeniach prywatnych posesji 2 m², w pozostałych przypadkach 4 m².

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W celu zachowania i ochrony istniejącej w obszarze substancji zabytkowej przyjmuje się - stosownie do przepisów dotyczących ochrony zabytków - zasady zagospodarowania uwzględniające opiekę nad zabytkami.

2. Ochronie podlegają obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone i ponumerowane na rysunku planu, w tym:

- 1) Krzyż przydrożny przy domu nr 17, kamienny, 1946 r.;
- 2) Dom nr 5, murowany, 2 ćw. XIX w.;

- 3) Dom nr 6, murowany, XIX/XX w.;
- 4) Dom nr 10, murowany, XIX/XX w.;
- 5) Dom nr 13, tzw. dom cyrulika, murowany, 1 ćw. XIX w.;
- 6) Dom nr 17, murowany, 1 ćw. XX w.;
- 7) Dom nr 21, drewniany, ok. 1930 r.;
- 8) Stodoła przy domu nr 35 (ob. nr 25), murowana, ok. 1900 r.;
- 9) Dom nr 7, murowany, 1 ćw. XX w., stodoła i obora przy domu nr 7, murowane, 1 ćw. XX w.;
- 10) Dom nr 28 (dawny czworak), murowany, ok. 1900 r.

3. W zakresie ochrony dla obiektów wyszczególnionych w ust. 2, ustala się odpowiednio:

- 1) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynków w szczególności: gabarytów i formy obiektów, geometrii dachów, detali architektonicznych i podziału architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów);
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnym z przeznaczeniem ustalonym w planie, pod warunkiem zachowania charakterystycznych cech stylowych obiektów;
- 3) zakaz nadbudowy obiektów objętych ochroną;
- 4) zakaz umieszczania na elewacjach reklam, tablic i urządzeń informacyjnych wielkoformatowych, agresywnych w formie a także urządzeń technicznych (klimatyzatory, anteny) pogarszających walory ekspozycyjne obiektów; ewentualne reklamy oraz tablice i urządzenia informacyjne i inne dopuszczalne wyłącznie w formie, estetyce i wielkości dostosowanych do walorów zabytkowych obiektów, oraz zapewniające im właściwą ekspozycję;
- 5) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektów oraz utratą wartości zabytkowych, dopuszcza się ich rozbiórkę; w przypadku rozbiórka obiektu winna być poprzedzona wykonaniem uproszczonej inwentaryzacji technicznej i dokumentacji fotograficznej lub karty ewidencji zabytku;
- 6) dla kapliczek i krzyży przydrożnych obowiązują: utrzymanie istniejącej formy, detalu architektonicznego obiektu, a także w przypadku jego renowacji zastosowanie materiałów wykończeniowych dostosowanych do pierwotnego wykończenia; w przypadku przebudowy drogi, wymuszającej przeniesienie obiektu, nowa lokalizacja powinna być możliwie najbliższa pierwotnej; przeniesienie obiektu należy poprzedzić zabiegami konserwacyjnymi w oparciu o program konserwatorski.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 9. W celu ochrony przed skutkami powodzi, zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych przyjmuje się następujące zasady

- 1) część terenów objętych planem znajduje się w „obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” - które określono w oparciu o granicę zalewów o prawdopodobieństwie przewyższenia $p=1\%$ wyznaczoną w „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią zlewni Małej Wisły od zbiornika Wisła - Czarne do zbiornika Goczałkowice”, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach, 2007 r.;
- 2) wymienione w pkt 1 obszary nie stanowią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne;

3) dla „obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym i literowym „ZZ”, ustala się:

- a) zakaz lokalizacji budynków, przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,
- c) utrzymanie i realizację zieleni nieurządzonej, w tym lasów łęgowych;

4) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi należy zachować:

a) odległość projektowanych obiektów kubaturowych:

- co najmniej 10 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa),

- co najmniej 5 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków (dla wód pozostałych);

b) odległość ogrodzeń - co najmniej 1,5 m od linii brzegu cieków.

§ 10. W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) w obrębie udokumentowanych terenów osuwisk (oznaczonych na rysunku planu symbolem „os”) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych;
- 2) w terenach dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych w obiektach istniejących przy uwzględnieniu występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych oraz technicznego zabezpieczenia obiektów przed skutkami zagrożeń osuwiskowych.

§ 11. 1. W celu zapewnienia warunków ochrony przed hałasem wyróżnia się tereny chronione akustycznie, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska i przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

- 1) terenów oznaczonych w planie symbolami **MN** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) terenów oznaczonych w planie symbolami **MN, RM** - jak dla „terenów zabudowy zagrodowej”;
- 3) terenu oznaczonego w planie symbolem **MN, U** - jak dla „terenów mieszkaniowo - usługowych”.

2. Na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami i obiektami wymienionymi w ust. 1 pkt 1 ÷ 3 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w wymienionych przepisach odrębnych dla poszczególnych rodzajów terenów.

§ 12. W celu ochrony osób i mienia przed oddziaływaniami pól elektromagnetycznych ustala się „strefy techniczne” wokół obiektów i sieci elektroenergetycznych średnich napięć. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach obowiązują ograniczenia, wymienione w przepisach dotyczących poziomów pól elektromagnetycznych i hałasu w środowisku, w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż:

- 1) 8 metrów - od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 2) 5 metrów - od stacji transformatorowych.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się zasady i warunki wiążące przy scalaniu i podziale nieruchomości:

- 1) powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych usług wielkopowierzchniowych, obiektów produkcyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów oraz terenu biologicznie czynnego);
- 2) tereny i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd od dróg i ulic publicznych (bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne ogólnodostępne albo dojazdy niewydzielone), z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych;
- 3) drogi wewnętrzne - dojazdowe do działek, nie wyznaczone w planie, należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż 5 m w liniach rozgraniczających, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów;
- 4) za zgodne z planem uznaje się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo - jezdnych do działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 5) podstawowy kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90°; w przypadku podziałów dokonywanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować, jednak nie mniej niż 60°;
- 6) ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokości frontu działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych w planie dla różnego typu zabudowy i zainwestowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m², front 18 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (na jeden budynek) - 450 m², front 14 m,
 - c) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej - 1200 m², front 20 m,
 - d) dla zabudowy zagrodowej - 2000 m², front 20 m,
 - e) dla zabudowy produkcyjno - usługowej - 3000 m², front 30 m.
- 7) dopuszcza się zmniejszenie parametrów określonych w pkt 7, wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki.

2. Minimalne powierzchnie działek podane w ust. 1 pkt 7 dla poszczególnych kategorii terenów nie obowiązują w przypadku:

- 1) dokonywania podziałów pod drogi, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych;
- 2) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową, poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek lub zapewnienia dojazdów.

Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz przebudowy, rozbudowy i budowy dróg

§ 14. 1. Przez obszar przebiega droga ekspresowa S1, która nie obsługuje przyległych terenów. Droga dostępna jest wyłącznie poprzez węzły usytuowane poza granicami gminy.

2. Obszar obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez ogólnodostępne drogi wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).

3. Droga gminna klasy Z zachowuje wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne - przy ograniczeniu ilości zjazdów do niezbędnych.

4. Drogi gminne klasy L i D obsługują połączenia lokalne.

5. Parametry techniczne dróg publicznych winny być dostosowane do przepisów określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy. Podstawowe parametry poszczególnych dróg w zakresie szerokości i przekroju ustalono w § 31 uchwały.

6. Plan określa przebieg dróg wewnętrznych obsługujących grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojazdów niewydzielonych”, określonych w § 4 ust.1 pkt 13 uchwały. Podstawowe parametry dróg wewnętrznych ogólnodostępnych ustalono w § 31 uchwały.

7. Zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.

8. Plan nie reguluje obsługi komunikacyjnej terenów rolniczych i lasów w zakresie dróg wewnętrznych, wskazując utrzymanie istniejących dróg oznaczonych w mapach ewidencyjnych - z możliwością korekty ich przebiegu oraz zachowanie lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 15. Ustala się zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zachowuje się w obszarze rozbudowany system zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu gminnego, zapewniający dostawę wody do wszystkich użytkowników,
- b) zaspokojenie potrzeb na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę obiektów i sieci wodociągu gminnego,
- c) zachowuje się istniejące ujęcia indywidualne i studnie oraz dopuszcza realizację nowych według potrzeb;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) ustala się zachowanie oraz sukcesywną budowę sieci kanalizacyjnej obejmującą podstawową strefę osadniczą z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Ogrodzonej,
- b) dla terenów zabudowy położonych poza zasięgiem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz dla istniejącej zabudowy rozproszonej ustala się obowiązek utrzymania i budowy oczyszczalni indywidualnych przy obiektowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych z odwozem ścieków do wymienionej oczyszczalni gminnej,
- c) do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych,
- d) ustala się zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- e) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z drogi ekspresowej, parkingów, powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych i stacji paliw, wyłącznie poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami Prawa wodnego;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zachowuje się zasilanie obszaru poprzez istniejącą sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową 15 kV i stacje transformatorowe 15/0,4 kV ,
- b) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, nastąpi poprzez:

- rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i obiektów średniego i niskiego napięcia,
- budowę nowych odcinków linii 15 kV, stacji 15/0,4 kV i linii niskiego napięcia według potrzeb,

c) ustala się rozbudowę i budowę sieci średnich i niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego na terenach określonych w odpowiednich ustaleniach planu w rozdziale III;

4) zaopatrzenie w gaz ziemny:

- a) zachowuje się rozległą sieć gazową średniociśnieniową zrealizowaną w postaci rurociągów głównych oraz rurociągów rozdzielczych i przyłączy, zapewniającą dostawę gazu do wszystkich użytkowników,
- b) zaspokojenie potrzeb w okresie perspektywicznym nastąpi poprzez niezbędną rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz powiązanie poszczególnych sieci;

5) gospodarka odpadami:

- a) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Dębowiec” przyjętym odrębną uchwałą Rady Gminy Dębowiec;

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) zachowuje się i dopuszcza stosowanie indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych standardów jakości powietrza,
- b) ustala się priorytet dla wykorzystywania ekologicznie czystych nośników energii cieplnej;

7) obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

- a) zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia łączności przewodowej i bezprzewodowej,
- b) dopuszcza się działanie różnych operatorów oraz rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym możliwość lokalizacji stacji bazowych nie oznaczonych w rysunku planu.

Rozdział III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**5.2.MN,RM 1÷10**” z przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową**.

2. W terenach ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze oraz towarzyszące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) obiekty zabudowy zagrodowej;
- 3) obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych - wbudowane lub wolnostojące, przy czym powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce;
- 4) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca do parkowania;
- 6) zieleń urządzona.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

4. Na terenach „MN,RM1”, „MN,RM 6÷ 9”, dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 uchwały

§ 17. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**5.2.MN1÷7**” z podstawowym przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

2. W terenach ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 2) obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych - wbudowane lub wolnostojące, przy czym powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce;
- 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca do parkowania;
- 5) zieleń urządzone.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 18. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**5.2.MN,U1**” z przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową i usługową**.

2. W terenie ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) budynki mieszkalno - usługowe;
- 3) obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych, w tym obiekty usług turystyki;
- 4) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca do parkowania;
- 6) zieleń urządzone o charakterze ozdobnym i izolacyjnym.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

4. W terenie zlokalizowany jest obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 uchwały.

§ 19. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**5.2.Up1**” z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy usługowej o charakterze publicznym**.

2. Dla terenu ustala się przeznaczenie dla obiektów usług kultury i usług turystyki.

3. W terenie dopuszcza się:

- 1) możliwość realizacji na działkach niezabudowanych nowych obiektów związanych z podstawową funkcją terenu przy uwzględnieniu zasad kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały;
- 2) urządzone tereny zielone i sportowe;
- 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym miejsca do parkowania.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „5.2.U1÷3” z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy usługowej**.

2. W terenach ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) obiekty usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej;
- 2) lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe;
- 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca do parkowania;
- 4) zieleń urządzona.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „5.2.UC1” z przeznaczeniem dla usług handlu, w tym **obiektów wielkopowierzchniowych**.

2. W terenach ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) zabudowa usługowa w zakresie usług handlu, w tym obiekty wielkopowierzchniowe;
- 2) obiekty produkcyjne, magazyny, składy i stacje paliw obsługujące podstawową funkcję terenu;
- 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty komunikacji wewnętrznej, w tym place i parkingi;
- 4) zieleń urządzona o charakterze izolacyjno - osłonowym i dekoracyjnym.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 22. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „5.2.Ro1” z przeznaczeniem dla **produkcji ogrodniczej**.

2. W terenie istnieją obiekty i urządzenia służące produkcji ogrodniczej.

3. W terenie ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku gospodarczego z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów zabudowy zagrodowej dla prowadzącego gospodarstwo ogrodnicze;
- 3) rozbudowę komunikacji wewnętrznej w tym miejsc do parkowania oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

4. Obiekty wymienione w ust. 3 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ 5.2.P,U1÷4 ” z przeznaczeniem pod **zabudowę produkcyjną i usługową**.

2. Dla terenów ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów produkcyjno - usługowych i usługowych służących działalności produkcyjno - usługowej przy zachowaniu warunków określonych w § 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 uchwały;
- 2) realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) realizację obiektów komunikacji wewnętrznej oraz placów i miejsc do parkowania;
- 4) nakaz realizacji zieleni ozdobnej i izolacyjnej, w tym pasów zieleni o charakterze izolacyjno - osłonowym wzdłuż granic terenu;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem „PU1” zachowuje się istniejące obiekty produkcyjne i usługowe, w tym obiekty obsługi transportu samochodowego z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania na inną działalność produkcyjno - usługową.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ 5.2.R,RM1÷16 ” z przeznaczeniem jako **tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej**. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W terenach ustala się:

- 1) prowadzenie upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych;
- 2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 3) możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, inwentarskich, usługowych i garaży wyłącznie w granicach zabudowanych działek;
- 4) możliwość budowy obiektów zabudowy zagrodowej dla rolników będących właścicielami gospodarstw rolnych na terenie gminy Dębowiec o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie, na działkach o powierzchni minimum 2000 m², z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej - z wyłączeniem obszarów objętych szczególnymi ograniczeniami lub chronionych przepisami niniejszej uchwały;
- 5) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 6) możliwość przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele agroturystyki;
- 7) rozbudowę i budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska i ochrony przyrody.
- 9) w terenie oznaczonym symbolem „R,RM10” do obiektów zrealizowanych na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę stosuje się przepisy § 5 ust. 1, pkt 1 uchwały.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

4. W terenie „R,RM6” zlokalizowany jest obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 uchwały.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „5.2.R1÷2” z przeznaczeniem jako **tereny rolnicze**. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W terenach ustala się:

- 1) prowadzenie upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych;
- 2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 3) możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, inwentarskich, usługowych i garaży wyłącznie w granicach zabudowanych działek;
- 4) rozbudowę i budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska i ochrony przyrody.

3. W terenach wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust. 2.

4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „5.2.ZL1÷5” z przeznaczeniem dla **lasów i zadrzewień niepaństwowych**. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie i ochronę lasów dla zachowania ciągłości ich użytkowania;
- 2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków oraz lokalnych ujęć wody;
- 3) użytkowanie zgodne z uproszczonymi planami urządzenia lasu;
- 4) możliwość realizacji urządzeń komunikacji kołowej i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń turystycznych, określonych w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W terenach wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w ust.2.

§ 27. 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „5.2.ZLz1÷12” przeznacza się do **zalesienia**.

2. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków, urządzeń melioracyjnych i lokalnych ujęć wody;
- 2) możliwość zalesienia nieużytków i gruntów rolnych, zgodnie z przyjętym projektem granicy polno - leśnej;
- 3) możliwość realizacji urządzeń komunikacji kołowej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń turystycznych i sieci infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową.

3. W terenach wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust.2.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**5.2.ZE1÷4**” z przeznaczeniem dla **zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym**, pełniącej funkcję otuliny biologicznej wód powierzchniowych, funkcje izolacyjne oraz stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia stabilizujące skarpy.

2. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 2) możliwość urządzenia stawów hodowlanych i oczek wodnych oraz zagospodarowania części terenów jako trwałe użytki zielone;
- 3) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 4) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) realizację ustaleń zawartych w § 9 uchwały.

3. W terenach wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust. 2.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**6.2.ZI1÷4**” z podstawowym przeznaczeniem dla **zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym**.

2. W terenach ustala się:

- 1) zachowanie i realizację zieleni urządzonej niskiej i wysokiej pełniącej funkcje izolacyjne w strefach między zabudową mieszkaniową a trasą drogi ekspresowej oraz obiektami produkcyjnymi i usługowymi;
- 2) możliwość realizacji niezbędnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów komunikacji drogowej, w tym parkingów.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**5.2.ZI,U1÷11**” z przeznaczeniem pod **zieleń izolacyjną i usługi**.

2. Tereny położone są wzdłuż korytarza drogi ekspresowej S1, w strefie jej oddziaływania.

3. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec, w terenach ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej o funkcjach izolacyjnych stanowiącej co najmniej 40% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów działalności produkcyjno - usługowej i usługowej (obiekty składowe i magazynowe, obiekty obsługi transportu samochodowego, usługi handlu hurtowego i giełdowego, obiekty rzemiosła produkcyjnego i usługowego oraz inne przedsięwzięcia usługowe mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko);
- 3) możliwość lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych i miejsc do parkowania;
- 4) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno - osłonowej o szerokości co najmniej 20 m wzdłuż granic terenu przylegających do linii rozgraniczających drogi ekspresowej.

4. W terenach zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług sportu i rekreacji.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg gminnych i dróg wewnętrznych.

6. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 3 pkt 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 31. 1. Wyznacza się w obszarze tereny dróg, posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **5.2.KDS** - droga publiczna klasy S (ekspresowa);
- 2) **5.2.KDZ** - droga publiczna klasy Z (zbiorczej);
- 3) **5.2.KDL** - droga publiczna klasy L (lokalnej);
- 4) **5.2.KDD 1÷2** - drogi publiczne klasy D (dojazdowej);
- 5) **5.2.KDW 1÷2** - drogi wewnętrzne (ogólnodostępne).

2. Ustala się podstawowe parametry dla dróg:

- 1) **KDS1** droga ekspresowa S1, dwujezdniowa z czterema pasami ruchu, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzielonym pasem drogowym,

- dostępność komunikacyjna drogi wyłącznie poprzez węzły drogowe,

- zakaz realizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, w tym sieci infrastruktury technicznej i reklam

- nakaz utrzymania i rozbudowy obiektów ochrony akustycznej;

- 2) **KDZ 1** droga gminna klasy Z o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzielonym pasem drogowym i przekroju jednojezdniowym;

- 3) **KDL 1** droga gminna klasy L o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzielonym pasem drogowym i przekroju jednojezdniowym;

- 4) **KDD 1.1÷3** drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających pas drogowy drogi ekspresowej S1; docelowo drogi publiczne klasy D po wydzieleniu i przekazaniu ich przez zarządcę drogi ekspresowej S1;

- 5) **KDD 2.1÷10** istniejące i projektowane drogi gminne klasy D, o docelowej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających i przekrojach jednojezdniowych;

- 6) **KDW 1.1÷2** istniejące i projektowane drogi wewnętrzne ogólnodostępne, o docelowej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni - co najmniej 3,5 metra, mijanki co 100 metrów;

- 7) **KDW 2.1÷6** istniejące i projektowane drogi wewnętrzne ogólnodostępne, o docelowej szerokości 8 metrów w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni - co najmniej 3,5 metra, mijanki co 100 metrów.

3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających dróg, oznaczonych symbolami „KDZ”, „KDL”, „KDD”, „KDW1” mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego):

- 1) ciągi piesze i trasy rowerowe;

- 2) urządzenia liniowe infrastruktury technicznej (dotyczy odcinków przebiegających w obszarach zabudowanych oraz przypadków określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych);
- 3) zatoki autobusowe i przystanki;
- 4) zieleń o charakterze izolacyjnym;
- 5) obiekty i urządzenia ochrony przed hałasem;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) ogrodzenia.

4. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających dróg klas Z, L, D i KDW1 możliwość lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w formie zatok postojowych.

5. Dopuszcza się przebudowę lub remont obiektów budowlanych i urządzeń istniejących w pasach drogowych dróg gminnych i wewnętrznych, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków przy drogach publicznych i wewnętrznych w terenach zabudowy określono w § 6 uchwały.

7. Plan nie reguluje przebiegu dróg wewnętrznych obsługujących tereny rolne i leśne.

§ 32. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób tymczasowy.

§ 33. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości na terenach, w których niniejszym planem dokonano zmiany przeznaczenia:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem „MN”, „MN, RM”, „MN, U” - 20% od wzrostu wartości;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem „U”, „Ro” - 25% od wzrostu wartości;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem „ZI, U”, „P, U”, „UC” - 30% od wzrostu wartości;
- 4) dla pozostałych wydzielonych terenów - 5% od wzrostu wartości.

Rozdział IV **Przepisy końcowe**

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębowiec.

§ 35. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Dębowiec.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Matejczuk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 132/XVIII/2012

Rady Gminy Dębowiec

z dnia 29 maja 2012 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

**Rysunek planu w skali 1 : 2 000 sporządzony na 4 arkuszach (ark. nr 1- 4) oraz arkuszu 5 zawierającym
wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec”
i objaśnienia do rysunku planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 132/XVIII/2012
Rady Gminy Dębowiec
z dnia 29 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębowiec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Dębowiec i wykazem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łączka - jednostka Dębowiec, Rada Gminy Dębowiec postanawia co następuje:

1. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Dębowiec w sprawie nie uwzględnienia części uwagi (nr 3) dotyczącej przeznaczenia działki nr 298/3 w Łączce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec działka, której dotyczy uwaga położona jest w terenach oznaczonych jako „użytki rolne IV klasy”. Przeznaczenie wnioskowanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w procedurze sporządzania planu byłoby niezgodne ze studium i tym samym sprzeczne z art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się ponadto, że dla przedmiotowej działki, w odrębnym postępowaniu wydano decyzję o warunkach zabudowy a następnie ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co pozwala na realizację zamierzeń wnioskodawcy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębowiec o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), finansowane będą z budżetu gminy Dębowiec, z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526, z późn. zm.).

3. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3, 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.).

4. Dopuszcza się także finansowanie infrastruktury technicznej ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno - prywatnym (Dz.U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100 z późn.zm.).