UCHWAŁA Nr XIX/174/04 RADY GMINY RUDZINIEC
z dnia 5.07.2004r.

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RUDZINIEC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt .5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7, art. 18 ust. 2 pkt. 14, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) na wniosek Wójta Gminy Rudziniec

RADA GMINY RUDZINIEC

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RUDZINIEC ZWANY DALEJ PLANEM, KTÓRY OBEJMUJE TERENY SOŁECTW: RZECZYCE I LIGOTA ŁABĘDZKA

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu
ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne
ROZDZIAŁ 3: Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakazy zabudowy
ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych
ROZDZIAŁ 5: Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów
ROZDZIAŁ 6: Zasady i warunki podziału terenów na działki
ROZDZIAŁ 7: Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu
ROZDZIAŁ 8: Przepisy końcowe i przejściowe

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem obejmuje obszar w skład którego wchodzą tereny sołectw: Rzeczyce i Ligota Łabędzka w Gminie Rudziniec, których granice określa rysunek planu w skali 1 : 5000.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) Uporządkowanie i modernizacja istniejącej zabudowy, uzupełnienia nową zabudową na działkach położonych przy istniejących uzbrojonych bądź przewidzianych do uzbrojenia drogach oraz wyznaczenie stref aktywizacji gospodarczej sołectw.
2) Ustalenie zasad wyposażenia w usługi, komunikację i uzbrojenie terenów z określeniem różnego rodzaju przestrzeni publicznych przy uwzględnieniu zasad ochrony wartości kulturowych i środowiska naturalnego.

3) Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sołectw: Rzeczyce i Ligota Łabędzka w Gminie Rudziniec, o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Rudziniec, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej Uchwały.
5) *rysunkach pomocniczych* - należy przez to rozumieć rysunki pomocnicze Nr-1 i Nr-2 w skali 1:5000 przedstawiające zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenów. Rysunki te są załącznikami graficznymi Nr-2 i Nr-3 do niniejszej uchwały,
6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
7) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
8) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, a stopień korzystania ze środowiska pozostaje na poziomie skutków wywołanych funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej (obiekty kultury, kultu, handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia i nieuciążliwego rzemiosła), z wykluczeniem działalności, której poziom korzystania ze środowiska przekracza granice posiadanej działki oraz narusza prawa osób trzecich),
9) *siedlisko rolnicze* - należy przez to rozumieć, że udział powierzchni i kubatury obiektów oraz urządzeń służących do produkcji rolniczej, będzie większy od powierzchni i kubatury zabudowy mieszkaniowej,
10) *dojazdach nie wydzielonych* - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne drogi dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym opracowania projektów podziału terenu na działki budowlane.
11) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
12) *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty planem.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o przeznaczeniu podstawowym i urządzenia, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:
   1) M -mieszkaniowo-usługowe – istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
   2) Mn - mieszkaniowo-usługowe – nowej zabudowy jednorodzinnej,
   3) MW – mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej,
   4) U - usług sieciowych:
      a) US - usług sportu i rekreacji,
      b) USn - usług sportu i rekreacji - nowe,
      c) UK - usług kultu religijnego,
      d) UI - usług innych.
   5) OT - obsługi technicznej,
   6) SK - produkcyjno-usługowe i inżynierii – istniejące,

7) SKn - produkcyjno-usługowe i inżynierii – nowe,
8) ZC – cmentarza,
9) RZ - zieleni niskiej i wysokiej,
10) RL - lasów,
11) RLd - dolesień,
12) RP - pól uprawnych,
13) W - wód otwartych, cieki wodne oznaczone symbolem Wc,
14) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) KK –kolejowej,
   b) drogowej:
      Z - drogi zbiorcze,
      L - drogi lokalne,
      D - drogi dojazdowe,
      Dw - drogi dojazdowe wewnętrzne.
15) zasady obsługi urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
   a) EN400kV, EN110kV -linie energetyczne wysokiego napięcia i ich strefy bezpieczeństwa,
   b) EN20kV -linie energetyczne średniego napięcia
   c) Tr - stacje transformatorowe,

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1. Granica gminy oraz granica sporządzenia planu,
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w § 4 ust. 2 i 3,
3. Ochrona wartości kulturowych i krajobrazu :
   1) obiekty chronione prawem na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
   2) obiekty chronione prawem miejscowym:
      a) obiekty architektury, i budownictwa,
      b) historyczne szlaki komunikacyjne,
      c) strefa "B" ochrony konserwatorskiej,
      d) Zespół zabudowy pod ochroną,
      e) kapliczka w ewidencji zabytków,
      f) kapliczki i krzyże przydrożne,
      g) transformator słupowy,
      h) stanowiska archeologiczne,
      i) punkty widokowe,
4. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Granica terenu górniczego.
6. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 4.
7. Dodanie do symboli identyfikacyjnych terenów o których mowa w § 4, dopisku "n" (np- Mn, USn i SKn,) oznacza, że w obrębie tego terenu będzie pobierana jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, która jest określona w § 22 niniejszej uchwały.

§ 6

Podział terenów mieszkaniowo-usługowych i produkcyjno-usługowych na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowania innych ustaleń niniejszego planu odnoszących się do tego terenu.

§ 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 8

Na terenach, o których mowa w § 4 ust. 1 za wyjątkiem wód, lasów i podlegającej ochronie zieleni wysokiej, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wewnętrznych ulic niezbędnych dla obsługi terenów oraz związanych z funkcjonowaniem tych terenów urządzeń rekreacyjnych i zieleni urządzonej.

§ 9

1. Plan zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu własności nieruchomości, zasad ochrony środowiska oraz możliwości uzbrojenia terenów w tym dostępności komunikacyjnej.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów (podkłady mapowe, nazwy) nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
3. Rysunki pomocnicze określają wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie ustalają szczegółowego przebiegu oraz usytuowania sieci i urządzeń. Szczegółowe przebiegi sieci, lokalizacje urządzeń (w tym: średnice, moce, ciśnienie, przepustowość), pozostają do określenia w projekcie budowlanym i do ustalenia w decyzji pozwolenia na budowę. Warunkiem zgodności inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu z niniejszym planem, jest utrzymanie zasad (w tym kierunków) uzbrojenia terenu określonych na rysunkach pomocniczych. Podane powyżej ustalenia, nie dotyczą istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i związanych z nimi strefami bezpieczeństwa.

   Rysunki pomocnicze dotyczą:

   1) Rysunek pomocniczy Nr-1 pn. "Zasady obsługi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej", stanowi załącznik graficzny Nr-2 do uchwały.
      Na rysunku tym występują oznaczenia:
      w - istniejąca i projektowana sieć wodociągowa,
      Ks - projektowana kanalizacja sanitarna -grawitacyjna,
      WZ – studnie głębinowe, ujęcia wody – istniejące,
      NO - projektowane oczyszczalnie ścieków,
      Granica zlewni,
      W, Wc - wody otwarte, cieki wodne
   2) Rysunek pomocniczy Nr-2 pn. "Zasady zaopatrzenia w energie elektryczną i gaz" , stanowi załącznik graficzny Nr-3 do uchwały.
      Na rysunku tym występują oznaczenia:
      EN400kV - istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400kV,
      EN110kV - projektowana linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV,
      EN20kV - istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 20kV,
      Tr - istniejące i projektowane stacje transformatorowe 20/04kV,
      Gs - projektowane i istniejące gazociągi średniego ciśnienia,
      Tk – sieć telekomunikacyjna – istniejąca,

ROZDZIAŁ 2 Tereny publiczne

§ 10

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych jak drogi o znaczeniu krajowym, powiatowym i lokalnym.
2. Do terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 należą:
   1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: US, Usn, UK, UO i UI,
   2) tereny wyznaczone pod utrzymanie istniejących dróg zbiorczych o znaczeniu powiatowym, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01-Z1/2 02-Z1/2 i 03-Z1/2 tereny

przeznaczone pod: drogi lokalne L1/2 i drogi dojazdowe D1/1 i D1/2,

3) obiekty oraz urządzenia istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem OT.

3. Usługi zlokalizowane na terenach publicznych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla bezpośredniej obsługi terenów mieszkaniowo-usługowych, producyjno-usługowych -mogą być realizowane ze środków innych aniżeli budżetowe.

ROZDZIAŁ 3 Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy

§ 11

1. Położenie części obszaru objętego planem w dolinie rzeki Kłodnicy i zbiornika wodnego oraz dolinach potoków, występowanie dużych areałów pól oraz terenów łąk i pastwisk, nakazuje utrzymanie otwartych terenów rolnych.
2. W ramach otwartych terenów szczególnej ochronie podlegają obszary pół uprawnych, w tym łąk i pastwisk.
3. Południowo- wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach terenu górniczego " KWK Gliwice". Z uwagi na likwidację "KWK Gliwice"nie występują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów z powodu eksploatacji górniczej.

§ 12

1. Do głównego systemu przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: RL,RLd, RP, RZ i W.

§ 13

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ustaleń zawartych w § 11 i § 12, określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla wszystkich terenów objętych planem:

1. Zakazy obowiązują dla:
   1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń, uciążliwych dla sąsiednich terenów,
   2) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi),
   3) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej ustalonej w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o zagospodarowani przestrzennym,
   4) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie(z dopuszczeniem zbierania odpadów na terenach SK, SKn i terenach OT); zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami,
   5) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,
   6) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wgłębnych, w tym Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
   7) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
   8) zabudowy dolin potoków i cieków wodnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków gdzie lokalizacja oczyszczalni/ przepompowni ścieków lub innych obiektów i urządzeń w podanych powyżej dolinach, wymaga uwzględnienia przepisów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej określonych w przepisach szczególnych.
2. Zasady i nakazy obowiązują:
   1) dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
      a) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
      b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.

2) dla realizacji zainwestowania terenów, wymagane zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
   a) komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
   b) związanych z obsługą ludności,
   c) rekreacyjno-wypoczynkowych.
3) w stosunku do cieków wodnych, ustala się nakaz ochrony brzegów cieków i wysokich brzegów dolin tych cieków.
4) w przypadku naruszenia w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej t.j. rowów otwartych i drenażu, wymagana jest przebudowa urządzeń istniejących oraz budowa nowych. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
5) ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy danego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.

ROZDZIAŁ 4 Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych

§ 14

1. Tereny ochrony krajobrazu:
   1) tereny lasów, oznaczone symbolem: -RL,
   2) tereny upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP i RZ
   3) wody otwarte oznaczone symbolem: W.
2. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych na terenie sołectwa **Rzeczyce**:

1) Obiekty architektury i budownictwa, chronione prawem miejscowym:

Adres	Rodzaj	Data powstania	Wartości kulturowe
ul. Polna 7	dom	2 poł. XIX w.	lokalne
ul. Polna 11	dom	1910 r.	lokalne
ul. Polna	dwór	pocz. XX w.	lokalne, bardzo zły stan techniczny
ul. Polna	obora	pocz. XX w.	lokalne, bardzo zły stan techniczny
ul. Polna	3 stodoły	pocz. XX w.	lokalne, bardzo zły stan techniczny
ul. Polna	chlewnie	pocz. XX w.	lokalne, bardzo zły stan techniczny
ul. Polna	czworak	pocz. XX w.	lokalne, bardzo zły stan techniczny

2) Krzyże i kapliczki przydrożne, chronione prawem miejscowym:

Lokalizacja	Rodzaj	Data powstania	uwagi
ul. Polna, obok posesji nr 1	krzyż przydrożny z postacią Ukrzyżowanego i figurą Matki Boskiej we wnęce.	1905 r.	flankowany robiniami białymi o wymiarach pomnikowych
ul. Polna 11	kapliczka wnękowa w ścianie domu	1910 r.	drzwi z kutą kratą, figura drewniana św. Jana Nepomucena.
ul. Polna naprzeciw posesji 29	kapliczka kubaturowa	XIX w.	flankowana czterema lipami
ul. Kolejowa	kapliczka przydrożna	k. XVIII w	drewniana figura Jana Nepomucena

3) Zabytkowe obiekty techniki, chronione prawem miejscowym:

Lokalizacja	Rodzaj	Czas powstania	Uwagi

ul. Polna	transformator słupowy	l. 30. XX w.	

4) Stanowiska archeologiczne, chronione prawem miejscowym:

Nr stan. w obrębie obszaru AZP	Nr stan. w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna, kulturowa
Obszar 96-43			
18	1	osada otwarta osada otwarta ślad osadnictwa	pradzieje okres halsztacki średniowiecze (XIII w.)
19	2	osada otwarta	okres wpływów rzymskich
20	3	obozowisko ślad osadnictwa	epoka kamienia średniowiecze
21	4	osada otwarta	okres halsztacki
22	5	obozowisko ślad osadnictwa	epoka kamienia pradzieje
23	6	obozowisko ślad osadnictwa ślad osadnictwa	epoka kamienia pradzieje średniowiecze
24	7	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	neolit okres wpływów rzymskich
25	8	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
26	9	obozowisko	epoka kamienia
27	10	obozowisko ślad osadnictwa ślad osadnictwa	mezolit wczesne średniowiecze średniowiecze
28	11	obozowisko osada otwarta	epoka kamienia pradzieje
29	12	ślad osadnictwa	średniowiecze
30	13	osada otwarta ?	średniowiecze
31	14	osada otwarta	średniowiecze (XIII-XIV w.)
32	15	osada otwarta	średniowiecze (XIII-XIV w.)

5) Strefy ochrony konserwatorskiej:

W obrębie miejscowości Rzeczyce nie wyznacza się stref ochrony konserwatorskiej.

3. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych na terenie sołectwa **Ligota Łabędzka**:

1) Obiekty architektury i budownictwa, chronione prawem miejscowym:

Adres	Rodzaj	Data powstania	Wartości kulturowe
ul. Słonecznikowa	dwór	1850	ruina, lokalne
ul. Słonecznikowa	spichlerz	1850	ruina, lokalne
ul. Słonecznikowa	obora	1860	ruina, lokalne
ul. Szkolna	kaplica p.w. Matki Boskiej Zielnej	1934	lokane
ul. Szkolna 55	willa	l. 20 XX w.	lokalne

2) Krzyże i kapliczki przydrożne, chronione prawem miejscowym:

Lokalizacja	Rodzaj	Data powstania	uwagi
ul. Szkolna	kapliczka	4 ćw. XIX w.	

Parki, cmentarze i aleje, chronione prawem miejscowym:

Lokalizacja	Rodzaj	Czas powstania	Uwagi
ul. Słonecznikowa	park	ok. 1850 r.	

3) Stanowiska archeologiczne, chronione prawem miejscowym:

Nr stan. w obrębie obszaru AZP	Nr stan. w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna, kulturowa
Obszar 96-43			
33	1	obozowisko	mezolit
34	2	obozowisko	mezolit
35	3	obozowisko	mezolit
36	4	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze
37	5	osada otwarta	średniowiecze
38	6	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze
39	7	cmentarzysko szkieletowe	?
40	8	obozowisko	epoka kamienia
41	9	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze
42	10	osada otwarta	wczesne średniowiecze
43	11	ślad osadnictwa osada otwarta	epoka kamienia średniowiecze
44	12	osada otwarta	średniowiecze
45	13	ślad osadnictwa	średniowiecze
46	14	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	pradzieje średniowiecze

4) Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa "B"

pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy, park w granicach ogrodzenia (działki) Obiekt bardzo zaniedbany. Konieczność przeprowadzenia prac sanitarnych i pielęgnacyjnych. Należy dążyć do przeprowadzenia pełnej rewaloryzacji parku w oparciu o specjalistyczne opracowanie.

§15

1. Ochrona terenów wymienionych w § 14 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i uzupełniające oraz naruszających skalę chronionego krajobrazu.
2. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.
3. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach objętych ochrona na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach objętych ochroną w niniejszym planie, należy uzyskać opinię konserwatorską.
5. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r, należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.
6. Prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego, winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi.
7. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. Punkty widokowe, wyznaczono w miejscach gdzie szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstająca zabudowa kubaturowa widoczna z tych punktów (także kształtowanie niskiej i wysokiej zieleni) powinna posiadać odpowiednią

skalę oraz gabaryty wymagane dla zachowania i kształtowania ekspozycji widokowej z uwzględnieniem innych ustaleń uchwały.

ROZDZIAŁ 5 Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16

I - STREFA M, Mn i MW z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

1. **Tereny M - utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy**

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,
   b) obiekty i nieuciążliwe urządzenia usługowe,
   c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
   d) zieleń i ogrody przydomowe,
   e) dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz gospodarczej z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i uzupełnienia, rozbudowy i zmiany przeznaczenia budynków,
   b) uzupełnienia w drugich i kolejnych liniach istniejących ciągów zabudowy, zabudowaniami o podobnym charakterze,
   c) dla jednego obiektu (na nowej działce), powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% ogólnej pow. działki. W przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, dopuszcza się przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej pow. działki,
   d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m. (do 3,0 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami), liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Przy przebudowie istniejącej i dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu, a dla zabudowy istniejącej, dopuszcza się nadbudowę związaną ze zmianą konstrukcji dachowej,
   e) preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
   f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 9,0 m. (do 2,0 kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami), liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych. Dla budynków inwentarskich i składowych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15,0 m, liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   g) zalecana kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
   h) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej.
   i) dla zabudowy usługowej, zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie posiadanej działki poza jezdniami dróg,
   j) obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów od strony istniejących dróg i dojazdów,
   k) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.
   l) dla terenów ogrodzonych zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min. 4,0 m od ogrodzenia
4) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się realizację usług wbudowanych lub odrębnych obiektów

usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przy zachowaniu następujących wymogów:

a) lokalizacja usług nie może powodować zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki (szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne w odniesieniu do obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej jak określono w pkt. 2 i 3). Jako nieuciążliwe uznaje się usługi lub obiekty produkcji rolniczej, których niekorzystny wpływ na środowisko zamyka się wewnątrz obiektu oraz nie przekracza granicy posiadanej przez inwestora działki,

b) wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,

c) przeznaczenie min. 20 % ogólnej pow. działki pod zieleń urządzoną,

d) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,

e) pozostałe ustalenia jak określono w pkt. 3 ppkt. d do l.

5) Zakazy:

a) zabudowa nowej działki powyżej 60 % ogólnej powierzchni,

b) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

2. Tereny: **Mn - nowa zabudowa**

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem dużych inwentarskich) oraz dojazdy,

c) zieleń i ogrody przydomowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej w ramach usług nieuciążliwych - z wykluczeniem lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,

b) uzbrojenie działki.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach jako kontynuacja rozwoju zabudowy istniejącej, w oparciu o konieczny do zrealizowania układ ulic dojazdowych,

b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 17 uchwały,

c) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub atrialnej i towarzysząca jej zabudowa usługowa o wysokości do 12,0 m,(do 3 kondygnacji), licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu) z dopuszczeniem realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,

d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości do 9,00 m. (do 2,0 kondygnacji), licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu),

e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy, lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej i zabudowy atrialnej, dopuszcza się dachy o niższym nachyleniu,

f) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt. e), wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,

g) adaptacja pomieszczeń bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki. Wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące . do zabudowy mieszkaniowej,

h) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,

i) w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie

min. 35% ich ogólnej powierzchni pod zieleń biologicznie czynną,

j) w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej, przeznaczenie min. 30% ich ogólnej powierzchni pod zieleń biologicznie czynną,

k) minimalna linia zabudowy nowych budynków mieszkalnych 5,00 m. od linii rozgraniczających dróg dojazdowych,

l) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej.

ł) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały,

m) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów z dopuszczeniem lokalizowania kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.

4) Zakazy:

a) realizacja szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów i urządzeń oraz realizacja obiektów i urządzeń związanych z ruchem szczególnie ciężkich pojazdów samochodowych o ładowności powyżej 3,5 tony, które powodują emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych,

b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, zabudowa działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni,

c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej, zabudowa działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,

d) zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, powyżej 40% ogólnej opuszczonej do zabudowy powierzchni działki,

e) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,

f) budowy zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych oraz tymczasowych obiektów budowlanych,

g) likwidacji potoków i cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,

h) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,

i) realizacji wyniesionych parterów o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,

j) realizacja od strony ulic, pełnego ogrodzenia za wyjątkiem sytuacji dopuszczonej w przepisach szczególnych.

3. **Tereny MW - utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy wielorodzinnej**

1) Przeznaczenia podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,

b) obiekty i nieuciążliwe urządzenia usługowe,

c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,

d) zieleń i ogrody przydomowe,

e) dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz gospodarczej z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i uzupełnienia, rozbudowy i zmiany przeznaczenia budynków,

b) uzupełnienia zabudowaniami o podobnym charakterze,

c) przy przebudowie preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,

d) dla zabudowy usługowej, zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie posiadanej działki poza jezdniami dróg,
e) obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów od strony istniejących dróg i dojazdów,
f) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

4) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się realizację usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przy zachowaniu następujących wymogów:
a) lokalizacja usług nie może powodować zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki (szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne w odniesieniu do obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej jak określono w pkt. 2 i 3). Jako nieuciążliwe uznaje się usługi lub obiekty produkcji rolniczej, których niekorzystny wpływ na środowisko zamyka się wewnątrz obiektu oraz nie przekracza granicy posiadanej przez inwestora działki,
b) wysokość zabudowy usługowej do 15,0 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
c) przeznaczenie min. 20 % ogólnej pow. działki pod zieleń urządzoną,
d) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,
e) pozostałe ustalenia jak określono w pkt. 3 ppkt. e i f.

5) Zakazy:
a) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

II - STREFA "U " i "KS" usługi z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

US 1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi sportu i rekreacji

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usługom.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie i przebudowa istniejących usług,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) przy przebudowie i rozbudowie obiektów towarzyszących, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi L1/2,
e) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

USn –nowe tereny

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi sportu i rekreacji

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usługom.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) budowa obiektów usługowych,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) przy budowie obiektów towarzyszących, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi Dw
e) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

UK 1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi kultu religijnego
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usłudze.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejących usług, ,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) przy przebudowie i rozbudowie,
e) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi 01Z1/2,
f) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

U 1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi inne (tym usługi sieciowe jak: handel, gastronomia, rzemiosło i inne)
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usługom.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących usług, z dopuszczeniem zmiany funkcji i realizacji nowych usług,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) przy przebudowie i rozbudowie, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi L1/2,
e) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

OT

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) obiekty i urządzenia obsługi technicznej, w tym odprowadzania i oczyszczania ścieków (lokalna oczyszczalnia lub przepompownia ścieków) oraz urządzenia zaopatrzenia w wodę.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) administracja i zaplecze techniczne,
b) zieleń urządzona i izolacyjna
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) zapewnienie jak największej sprawności urządzeń odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
b) ograniczenie uciążliwości do granicy terenu przeznaczenia podstawowego oraz strefy ograniczonego użytkowania do terenów RL,RZ,RP,Wc.

III - STREFA "ZC", "RL" i "RLd" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

ZC

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) teren cmentarza, miejsce pochówku zmarłych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu, parkingi.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dostosowanie zagospodarowania cmentarza do położenia wzdłuż obszaru kolejowego,
b) strefa wokół cmentarza o szerokości 50,0m,
4) Zakazy:
a) lokalizacji obiektów kubaturowych o innej funkcji aniżeli obsługa miejsca pochówku zmarłych.

RL

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zieleni wysokiej o charakterze leśnym.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) otuliny cieków wodnych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie przestrzeni zieleni wysokiej, w tym leśnej,
b) wykonywanie prac na terenie lasów zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami dotyczącymi ochrony przyrody i o lasach. Zaleca się stosowanie poza ustawowych form ochrony przyrody jak:
- ochrona drzewostanów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym,
- ochrona drzewostanów nasiennych wyłączonych i gospodarczych,
- ochrona drzewostanów zachowawczych,
- ochrona miejsc kultu religijnego o charakterze historycznym.
4) Zakazy:
a) likwidacja lub ograniczanie terenów leśnych.

RLd

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny dolesień leśnym.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) otuliny cieków wodnych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zakazy:
a) jak dla terenów RL.

IV – tereny "SK" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

Tereny: **SK- utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy**

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa produkcyjno-usługowa i inżynierii.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa mieszkaniowa,
b) usługi, administracja,
c) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
d) dojazdy.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie założenia urbanistyczno architektonicznego o charakterze zabytkowym,
b) utrzymanie, uporządkowanie i przebudowa zespołów, w tym zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektów pod warunkiem zachowania wymogów ochrony środowiska i ochrony konserwatorskiej,
4) Zakazy:
a) nie przestrzegania ustaleń ochrony środowiska i ochrony konserwatorskiej.

Tereny SKn - nowe tereny

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa usługowo- produkcyjna i inżynierii,
b) usługi inne.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi i garaże oraz dojazdy nie wydzielone,
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) zabudowa obiektami kubaturowymi do 50% ogólnej pow. terenu,
b) przeznaczenie min. 15 % ogólnej pow. działki pod zieleń urządzoną,
c) zapewnienie realizacji potrzeb parkingowych w ramach działki,
d) maksymalna wysokość budynków do 18,0m (do 3 kondygnacji nadziemnych), łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
e) preferowane formy dachów, dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów

naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
f) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia terenów od strony istniejących dróg,
g) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

4) Zakazy:
a) użytkowanie obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno- ściekowej,
b) naruszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy dróg.

V - STREFA "RP i RZ" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

RP

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny pól uprawnych,
b) ogrodów.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
b) dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie zespołów pól uprawnych, z dopuszczeniem utrzymania i realizacji siedlisk rolniczych. Realizacja siedlisk rolniczych, wymaga dostępności działek z istniejących dróg lokalnych i dojazdowych oraz spełnienia warunków określonych dla terenów M,
b) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk oraz ogrodów pośród pół uprawnych,
c) utrzymanie istniejących cieków wodnych i wód otwartych,
d) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
e) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
4) Zakazy:
a) zabudowa obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
b) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

RZ

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny łąk i pastwisk, zieleni niskiej i wysokiej,
b) główny system przyrodniczy gminy i rejonu.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
b) dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk w dolinach potoków oraz w rejonie dopływów tych potoków, jako elementu głównego systemu przyrodniczego gminy i rejonu,
b) utrzymanie istniejących wód otwartych potoków i cieków wodnych, z dopuszczeniem realizacji stawów hodowlanych,
c) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowych, w tym miejsc do czerpania wody.
4) Zakazy:
a) zabudowa obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej,
b) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień.

VI - STREFA "W" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

Tereny W,Wc

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny wód otwartych,
   b) cieki wodne
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) odprowadzanie ścieków opadowych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie i ochrona zbiornika wodnego: jezioro "Dzierżno Duże",
   b) odpowiednie utrzymanie urządzenie stawu oraz koryt potoków i cieków wodnych oraz ich brzegów, wraz z bezpośrednim otoczeniem,
   c) przy przekroczeniach potoków i cieków drogami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływy wód burzowych,
   d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej, w tym miejsc czerpania wody.
4) Zakazy:
   a) likwidacja zbiornika wodnego, wód potoków i ich dopływów oraz dewastacja terenów przybrzeżnych,
   b) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-komunalnych i innych.

§ 17

GRUPA "0" - KOMUNIKACJA

1. komunikacja kolejowa:

00-KK

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny kolejowe
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciągi uzbrojenia terenu,
   b) urządzenia związane z ochroną środowiska i bezpieczeństwem ruchu
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie linii rozgraniczających w granicach własności kolei,
   b) minimalne linie nowej zabudowy 25,0 m. licząc od skrajnej szyny toru zewnętrznego oraz 20,0m, licząc od granicy obszaru kolejowego,
4) Zakazy:
   a) organizacja niezabezpieczonych przejazdów drogowych.

2. komunikacja drogowa:

01-Z1/2 , 02Z1/2, 03Z1/3

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) drogi zbiorcze.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejąca własnością drogi,
   b) minimalne linie nowej zabudowy 12,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
   a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
   b) zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

L1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) drogi lokalne
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciągi piesze i rowerowe,

b) ciągi uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z własnością drogi,

b) minimalne linie nowej zabudowy 10,0 m. licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,

c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

4) Zakazy:

a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,

b) zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

D1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) drogi dojazdowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciąg pieszy i rowerowy,

b) ciągi uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z własnością poszczególnych dróg,

b) minimalne linie nowej zabudowy 8,0 m. licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz nie mniej niż 5,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogi,

c) w przypadku braku odpowiedniej szerokości pasa drogowego, dopuszcza się funkcjonowanie drogi o jednym pasie jezdni z zaleceniem wykonania zatok dla wyprzedzania lub omijania pojazdów,

d) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

4) Zakazy:

a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,

b) zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Dw

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) drogi dojazdowe wewnętrzne do zabudowań i użytków rolnych..

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe, uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącą własnością poszczególnych dróg,

b) minimalne linie nowej zabudowy 8,0 m licząc od osi jezdni oraz nie mniej niż 5,0m, licząc od linii rozgraniczającej.

4) Zakazy:

a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,

b) zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Ciągi piesze i rowerowe mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w decyzjach o pozwoleniu na budowę.

ROZDZIAŁ 6 Zasady i warunki podziału terenów na działki

§ 18

1. Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane mogą być dokonywane przy spełnieniu następujących warunków:

1) jeżeli wydzielenie działek związane jest z nieruchomościami różnych właścicieli, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości,

2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem ulicy oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie następuje przy uwzględnieniu tych warunków.

§ 19

1. Dokonywanie podziałów, o których mowa w § 18, wymaga stosowania przepisów w zakresie

gospodarki nieruchomościami.

2. Podziały terenów oznaczonych symbolem M i Mn, w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących wymagających przebudowy i budowy ulic, oraz projektowanych ulic.

1) Minimalne wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej:
   - 250 m^2 dla zabudowy szeregowej i atrialnej,
   - 350 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
   - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej.

Minimalne szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej -14,5 m, a dla wolnostojącej -18,0 m. Plan nie limituje powierzchni i szerokości działek dla zabudowy istniejącej oraz dla zabudowy zagrodowej i wielorodzinnej. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami terenu oraz zagospodarowaniem działki sąsiedniej (np. nakaz zabudowy bliźniaczej w przypadku gdy sąsiednie działki zabudowane są budynkami wolnostojącymi oraz dla powiększenia istniejących działek)) - odstępstwo od podanych powyżej szerokości i powierzchni działek, pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami przepisów szczególnych.
Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali chronionego krajobrazu.

2) Podziały terenów Mn na działki budowlane, powinny być związane z realizacją infrastruktury technicznej zapewniającej dojazdy i uzbrojenie tych działek w poszczególne media. Podział tych terenów, może odbywać się po uprzednim zaopiniowaniu wstępnego projektu podziału nieruchomości na działki, sporządzonego w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem odniesienia do fragmentów tego terenu, które przylegają do ustalonych liniami rozgraniczającymi ulic, lub posiadają istniejące i możliwe do utrzymania w okresie przejściowym dojazdy oraz z uwzględnieniem innych ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały.

3) Podziały terenów oznaczonych symbolami: SK i SKn, w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących określonych w planie dróg, dojazdów nie wydzielonych oraz przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania terenu.

ROZDZIAŁ 7 Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu

§ 20

1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się strefę uzbrojenia terenu, która obejmuje wszystkie tereny położone w strefach: I, II, III i IV, za wyjątkiem terenów leśnych i wysokich zadrzewień w dolinach rzeki i potoków.
2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo-usługowe, produkcyjno-usługowe i inżynierii oraz usługowe obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejący system sieci wodociągowych poprzez ujęcie własne. W bilansach zapotrzebowania na wodę oraz w realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej.

2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez budowę systemu kolektorów sanitarnych i odprowadzenie do oczyszczalni lub przepompowni ścieków. Dostosowanie systemu lub rozwiązań alternatywnych do zlewni, które wyodrębniają się w poszczególnych strefach.

3) kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki opadowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów i rowów do odbiorników naturalnych jakie stanowią rzeka Kłodnica potoki i cieki wodne.

4) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejącą linię elektroenergetyczną 20 kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem " EN" i stacje transformatorowe oznaczone symbolem Tr. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających wszystkich ulic ustalonych w uchwale. W planie przewiduje się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną. Przyjmuje się zasadę zaopatrzenia sołectw poprzez modernizacje i rozbudowę istniejącego systemu.

5) zaopatrzenia w gaz, poprzez dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań, siecią gazową średniego ciśnienia, ułożoną w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i

dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory zamieszczone na elewacji budynków. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów.
Gazyfikacja obszaru objętego planem wymaga spełnienia techniczno- ekonomicznych warunków podłączenia oraz realizacji w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu. Przy utrzymaniu i realizacji gazociągów oraz zabudowy, należy uwzględniać strefy i odległości dla gazociągów i urządzeń gazowniczych, zgodnie przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6) zaopatrzenia w ciepło, przy założeniu, że potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii. W planie zakłada się realizację uciepłownienia (przy spełnieniu warunków określonych w pkt. 5). budownictwa w oparciu o gaz ziemny. Pozostałe budynki ogrzewane będą przy wykorzystaniu źródeł energii jak olej opałowy, energia elektryczna, koks i węgiel - w kotłach spełniających aktualne normy ekologiczne.

7) telekomunikacji. System obsługi telekomunikacji wymaga modernizacji dostosowanym do aktualnych potrzeb . Zakłada się rozbudowę central telefonicznych na obszarze gminy oraz sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów, ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wraz z podłączeniami do budynków. Ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością przebudowy i przełożenia w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami i operatorami tych sieci.

§ 21

1. Podane w § 20 ust. 2 propozycje dotyczące uzbrojenie terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń ustalonych w rysunku planu, określają wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią szczegółowego programu, w formie prawa miejscowego. Szczegółowe programy, pozostają do ustalenia w projektach budowlanych i w decyzjach pozwolenia na budowę.
2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy, dopuszcza się jako niezbędne do czasu realizacji pełnego programu systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i urządzeń do ich biologicznego oczyszczania. Dopuszcza się też realizację sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie aktualnych przepisów szczególnych.
3. Na terenach objętym planem dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych związanych z obsługą zagospodarowania terenów (w tym stacje transformatorowe, przyłącza do sieci), na wszystkich dopuszczonych dla przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń uzbrojenia terenach, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych.
4. Podane w ust. 3 ustalenia nie dotyczą linii elektroenergetycznych 400kV i 110 kV, których utrzymanie realizacja związana jest ze strefami, ograniczającymi sposób zagospodarowania terenów.

ROZDZIAŁ 8 Przepisy końcowe i przejściowe

§ 22

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3. i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 30% służącą do naliczania jednorazowych opłat dotyczących nieruchomości oraz części nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudziniec.
2. Ustalenie stawki 30% dotyczy nieruchomości położonych w obrębie terenów wyróżnionych dopiskiem “n”: Mn, i SKn.
3. Dla nieruchomości położonych w obrębie pozostałych terenów (bez dopisku “n”) – ustala się zerową stawkę procentową.

§ 23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 24

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudziniec.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Projekt planu został wykonany przez S.C. Pracownię Urbanistyczną "PLAN" i obejmuje:

USTALENIA PLANU -stanowiące treść uchwały Rady Gminy Rudziniec
RYSUNEK PLANU -stanowiący załącznik do uchwały Rady Gminy Rudziniec
Rysunek pomocniczy, który określa zasady uzbrojenia terenu

Projektant prowadzący sporządzanie planu:
mgr inż. Janusz Cubała - uprawnienia urbanistyczne Nr 122/87- członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach pod nr KT- 122
+ podstawowy zespół projektowy:
mgr inż. arch. Maria Hawro Krajka- uprawnienia urbanistyczne nr 1024/89 - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach pod nr KT- 024
mgr Jadwiga Kiełbińska-Cubała - uprawnienia urbanistyczne nr 1386/94 - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach pod nr KT- 186
mgr inż. arch. Anna Rott
mgr inż. Barbara Zemela - uprawnienia wod-kan. nr 261/77
proj. Elżbieta Sołtysik- elektroenergetyka
mgr Barbara Gołąb – ochrona wartości kulturowych i krajobrazu
Joanna Rosłaniec-Bielec – opracowanie komputerowe
+ asystenci

Ze strony Urzędu Gminy w Rudzińcu przy sporządzaniu planu współdziała:
Andrzej Miesiączek

Rudziniec – lipiec 2004 r.