UCHWAŁA Nr XXV/248/04 RADY GMINY RUDZINIEC
z dnia 23 grudnia 2004 r.

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY SOŁECTWA WIDÓW I FRAGMENT SOŁECTWA CHECHŁO

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. 15 ust.1, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003 roku, z późniejszymi zmianami) na wniosek Wójta Gminy Rudziniec

RADA GMINY RUDZINIEC

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TERENY SOŁECTWA WIDÓW I FRAGMENT SOŁECTWA CHECHŁO

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu,
Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
Rozdział 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
Rozdział 6: Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych,
Rozdział 7: Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
Rozdział 9: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
Rozdział 10: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
Rozdział 11: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
Rozdział 12: Przepisy końcowe i przejściowe, w tym stawki procentowe.

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 wchodzi teren sołectwa: Widów i fragment sołectwa Chechło w Gminie Rudziniec, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 2000.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) Kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska przy założeniu ekorozwoju jako podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływań na środowisko układu drogowo-ulicznego oraz projektowanych w tym rejonie zakładów
3) Ustalenie zasad wyposażenia w usługi, komunikację i uzbrojenie terenów z określeniem różnego rodzaju przestrzeni publicznych przy uwzględnieniu zasad ochrony wartości kulturowych i środowiska naturalnego.
4) 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 sołectwa Widów i fragmentu sołectwa Chechło 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 na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem graficznym Nr-1 do niniejszej Uchwały.
5) *rysunkach pomocniczych* - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:2000 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, w tym dla transportu rolniczego. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału terenu na działki budowlane.
11) *terenie* - należy przez to rozumieć przestrzeń o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
12) *obszarze* - należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte 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) Usług sieciowych:
      a) UI - usług innych.

b) US - usług sportu i rekreacji

4) SK - produkcyjno-usługowe i inżynierii – istniejące,
5) SKn - produkcyjno-usługowe i inżynierii – nowe,
6) ZP - zieleni wysokiej,
7) RZ - zieleni niskiej i wysokiej,
8) RL - lasów,
9) Rld - dolesień
10) RP - pól uprawnych,
11) wód otwartych- cieków wodnych oznaczone symbolem Wc,
12) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
G - droga główna
Z - drogi zbiorcze,
L - drogi lokalne,
D - drogi dojazdowe,
Dw - drogi dojazdowe wewnętrzne.
13) zasady obsługi urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
a) EN110kV, EN220kV -linie energetyczne wysokiego napięcia i ich strefy bezpieczeństwa,
b) EN20kV -linie energetyczne średniego napięcia
c) Tr - stacje transformatorowe,
d) Gw- gazociągi wysokiego ciśnienia i ich strefy.

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

1. Miejscowy plan, o którym mowa w §1 obejmuje:
1) ustalenia, stanowiące treść niniejszej uchwały,
2) rysunek planu w skali 1:2000, który jest załącznikiem graficznym Nr-1 do niniejszej uchwały obowiązuje w zakresie określonym w tej uchwale.
2. 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.
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) kapliczki, krzyże przydrożne,
c) stanowiska archeologiczne,
d) drogi obsadzone,
e) drogi historyczne,
f) strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ekspozycji,
g) punkty widokowe.
4. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń, o których mowa w § 4,
6. Dodany do symboli identyfikacyjnych terenów, o których mowa w § 4, dopisek „n” (np: Mn, SKn) oznacza, że w obrębie tych terenów będzie pobierana jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, która jest określona w § 26 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 sposób zagospodarowania terenów należy określać w decyzjach administracyjnych, 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 § 1 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 pn. „Zasady obsługi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej”, stanowi załącznik graficzny Nr-2 do uchwały. Na rysunku tym występują oznaczenia:
      W - wodociągi istniejące i wodociągi projektowane,
      Ks - kanalizacja sanitarna projektowana - grawitacyjna/pompowa,
      Ks - kanalizacja sanitarna projektowana - rurociagi ciśnieniowe,
      P - projektowane przepompownie ścieków,
      Wc - wody otwarte- cieki wodne,
      - granica zlewni
   2) Rysunek pomocniczy pn. „Zasady zaopatrzenia w energie elektryczną i gaz” ,stanowi załącznik graficzny Nr-3 do uchwały. Na rysunku tym występują oznaczenia:
      EN220kV - istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia,
      EN110kV - istniejąca i projektowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia,
      EN20kV - istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 20kV,
      Tr - istniejące i projektowane stacje transformatorowe 20/04kV,
      GZ - istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia,
      Gs - projektowane gazociągi średniego ciśnienia,
      - istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa gazu,
      Tk - sieć telekomunikacyjna – projekt. światłowody.
4. Pomniejszenie ze skali 1:10000 rysunku Nr1 “Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rudziniec” (uchwalonego uchwałą NrXXXIII/382/02 Rady Gminy Rudziniec dnia 9 października 2002 roku) z zaznaczoną granicą obszaru objętego niniejszym planem – stanowi załącznik Nr-4 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rudziniec dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowi załącznik Nr-5 do uchwały.

ROZDZIAŁ 2. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 10

I - STREFA M i Mn 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 przebudowy i uzupełnień, 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) dla zabudowy usługowej, zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie posiadanej działki (poza jezdniami dróg), obsługa komunikacyjna i uzbrojenie terenów od strony istniejących dróg i dojazdów,
      i) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 22.
      j) dla terenów ogrodzonych, zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min. 4,0 m od ogrodzenia,
      k) 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, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych.
   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 f.

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 mieszkaniowo-usługowa**

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem dużych budynków 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 § 22 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. Dopuszcza się 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) 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, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych.
l) minimalna linia zabudowy nowych budynków mieszkalnych 5,00 m. od linii rozgraniczających ulic dojazdowych,
ł) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 8 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 dopuszczonej do zabudowy powierzchni działki,
e) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
f) budowy zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych,
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 dopuszczonych w przepisach szczególnych.

II - STREFA „U ” usługi z wyłączeniem terenów grupy „0”- komunikacyjne:

UI 1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi 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, realizacja nowych nieuciążliwych 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 02-Z1/2,
e) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 22,

4) Zakazy:
   a) utrzymanie i realizacja obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno-ściekowej

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 DW,
   e) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 22.
4) Zakazy:
   a) utrzymanie i realizacja obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno- ściekowej.

III – 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, w tym produkcji rolniczej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza,
   b) usługi, administracja,
   c) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
   d) dojazdy.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie, uporządkowanie, przebudowa i rozbudowa zespołu z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektów pod warunkiem zachowania wymogów ochrony środowiska,
4) Zakazy:
   a) nie przestrzegania zasad ochrony środowiska.

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 3,0 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 dróg: 01-G1/2,
   g) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 22.

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

IV – STREFA „ZP", „RL" i „Rld" z wyłączeniem terenów grupy „0"- komunikacyjne:

ZP

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny zieleni wysokiej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie zieleni wysokiej,
b) ochrona i uporządkowanie istniejącego drzewostanu,
4) Zakazy:
a) nieuzasadniona względami bezpieczeństwa i zabiegami pielęgnacyjnymi, likwidacja istniejącego drzewostanu,
b) lokalizacja nowych obiektów kubaturowych.

RL

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny lasów.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) otuliny cieków wodnych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącej przestrzeni zieleni leśnej oraz realizacja dolesień,
b) wykonywanie prac na terenie lasów zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami dotyczącymi ochrony przyrody i o lasach. Zaleca się stosowanie pozaustawowych 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) likwidacji lub ograniczania terenów leśnych,
b) utrzymania lasów i realizacji dolesień w sposób powodujący zagrożenia powodziowe.

RLd

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

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

RP

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny pól uprawnych,
b) ogrody
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 realizacji siedlisk rolniczych. Realizacja siedlisk rolniczych wymaga dostępności działek do istniejących terenów M,
b) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk, fragmentów lasów oraz ogrodów pośród

pół uprawnych, z dopuszczeniem dolesień,
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) zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
b) nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa likwidacji zadrzewień,
c) realizacji dolesień w sposób powodujący ograniczenie w użytkowaniu rolniczym nieruchomości sąsiednich oraz zagrożenia powodziowe.

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 (w tym stawów, z dopuszczeniem realizacji nowych stawów hodowlanych), potoków i cieków wodnych,
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) dopuszczenie dolesień pod warunkiem nie ograniczenia użytkowania rolniczego nieruchomości sąsiednich oraz powodujących zagrożenia powodziowe,
e) 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,
c) dolesienia w sposób powodujący ograniczenie w użytkowaniu rolniczym nieruchomości sąsiednich oraz zagrożenia powodziowe.

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

Tereny Wc

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny wód otwartych – cieki wodne,

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) główny system ekologiczny gminy i rejonu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) odpowiednie utrzymanie, urządzenie koryt potoków i cieków wodnych oraz ich brzegów, wraz z bezpośrednim otoczeniem,
b) przy przekroczeniach potoków i cieków drogami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływy wód burzowych ,
c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej, w tym miejsc czerpania wody.

4) Zakazy:
a) likwidacja potoków i ich dopływów oraz dewastacja terenów przybrzeżnych,,
b) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-komunalnych i innych.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 11

1. Dla ochrony i kształtowania i ładu przestrzennego ustala się w obrębie terenu M, Mn, UI, US, SK, SKn, następujące zasady:
   1) zastosowanie wysokości zabudowy, formy dachów, kolorystyki budynków i rytmu zabudowy w sposób zapewniający harmonijną całość,
   2) uwzględnienie w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych,
2. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się w obrębie terenów RP,RL,RLd,ZP,RZ,Wc, następujące zasady:
   1) utrzymanie istniejącego przeznaczenia i użytkowania terenów, w tym wysokiego drzewostanu,
   2) w obrębie terenów RP, zakaz zabudowy nie związanej z rolnictwem oraz realizacji siedlisk rolniczych, mniejszych niż jedno siedlisko na 5 hektarów gruntów rolnych.

ROZDZIAŁ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12

Położenie obszaru objętego planem w obrębie wypiętrzenia wchodzącego w ciąg przewietrzania terenów zasiedlanych, wymaga kształtowania zabudowy w sposób nie blokujący spływu mas powietrza.

§ 13

1. Dla spełnienia wymogów podanych w § 12 dodatkowe elementy układu przyrodniczego stano wić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowo- usługowej oraz strefie produkcyjno-usługowej i inżynierii.
2. Położenie części obszaru objętego planem w dolinie potoku, występowanie dużych areałów pól oraz terenów łąk i pastwisk, nakazuje utrzymanie otwartych terenów rolnych.
3. W ramach otwartych terenów szczególnej ochronie podlegają obszary pół uprawnych, w tym łąk i pastwisk.

§ 14

1. Do głównego systemu przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala się zakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: RP,RL,RLd,ZP,RZ,Wc.
2. 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- cieki wodne oznaczone symbolem: Wc

ROZDZIAŁ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15

1. Tereny i obiekty objęte ochroną prawem miejscowym - jako dobra kultury:
   1) Strefa „E”(ochrony ekspozycji) -ochrona widoku sylwety wsi Widów - z kulminacji na drodze do Chechła - z jej dominantami i charakterystycznymi fragmentami.
2. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych na terenie sołectwa: **Widów.**

1) Obiekty architektury i budownictwa, chronione prawem miejscowym;

Adres	Rodzaj	Data powstania	Wartości kulturowe
ul. Gliwicka	kapliczka	1858 r.	regionalne
ul. Gliwicka 10	dom z budynkami gospodarczymi	lata 80. XIX w.	lokalne

2) Krzyże i kapliczki przydrożne, chronione prawem miejscowym;

Lokalizacja	Rodzaj	Data powstania	uwagi
droga pomiędzy Chechłem a Widowem	krzyż przydrożny z postacią Ukrzyżowanego, na niskim cokole	1939 r.	inskrypcja w języku niemieckim „...(imię i nazwisko) meine Fater”

droga do Poniszowic na granicy zabudowy	krzyż przydrożny z postacią Ukrzyżowanego, na niskim cokole	l. 30. XX w.	

3)Stanowiska archeologiczne, chronione prawem miejscowym;

Nr stan. w obrębie obszaru AZP	Nr stan. w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna, kulturowa
Obszar 95-42			
5	1	grodzisko	XIV w.
6	2	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	epoka kamienia średniowiecze
7	3	cmentarzysko	późne średniowiecze
8	4	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
9	5	ślad osadnictwa	późne średniowiecze oraz okres nowożytny

§16

1. Ochrona terenów wymienionych w § 15 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i dopuszczalne 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 ochroną na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach, należy uzyskać uzgodnienie konserwatorskie.
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.
9. Na obszarze objętym planem, nie występują wymagające ochrony współczesne dobra kultury.

ROZDZIAŁ 6. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17

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 zmiany planu symbolem: US,
   2) tereny wyznaczone pod utrzymanie istniejących dróg głównych i zbiorczych o znaczeniu wojewódzkim i powiatowym, oznaczone na rysunku planu symbolami:01G1/2,02-Z1/2, 03Z1/2, tereny przeznaczone pod: drogi lokalne L1/2 i drogi dojazdowe D1/2 oraz drogi wewnętrzne.
3. Usługi zlokalizowane na terenach publicznych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla bezpośredniej obsługi terenów mieszkaniowo- usługowych, produkcyjno- usługowych - mogą być realizowane ze środków innych aniżeli budżetowe.

ROZDZIAŁ 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 18

1) Obszar objęty planem położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka, zbiornik nr 332. Zbiornik ten nie posiada ustanowionego obszaru ochronnego Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone są w rozdziale 2 i rozdziale 9 uchwały.
   Ustanowienie stref ochrony pośredniej dla najbardziej wydajnych studni położonych poza obszarem objętym planem w rejonie Gliwice-Łabędy i Ligota Łabędzka, związane jest z ustanowieniem obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych na podstawie przepisów szczególnych.
2) Obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych. Nie występują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów z uwagi na eksploatację górniczą.
3) W obrębie obszaru objętego planem nie występują wymagające określenia w rysunku planu tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
   Dla uniknięcia zagrożeń powodziowych, ustalany jest zakaz zabudowy dolin potoków i cieków wodnych oraz nakaz ochrony ich koryt i brzegów.

ROZDZIAŁ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§19

1. Dokonywanie podziałów lub scaleń, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami, a dla terenu RP również innych przepisów szczególnych.

2. Połączenie działek budowlanych położonych w obrębie terenu: M, Mn, UI, US, SK, SKn, z ulicami zewnętrznymi oraz z ulicami lokalnymi i dojazdowymi ustalonymi w rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, odbywać się będzie przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania poprzez dojazdy nie wydzielone w rysunku planu (jako wewnętrzne ulice dojazdowe) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m. dla nowych dojazdów, z uwzględnieniem zasad włączenia wynikających z klasy i parametrów ulic zewnętrznych. W przypadku zastosowania sięgaczy, zakończenie ich z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe placami manewrowymi o powierzchni wymaganej w przepisach szczególnych.
3. Podziały lub scalanie nieruchomości położonych w obrębie terenu oznaczonego symbolami : M,Mn,UI,US,SK, SKn, wymagają dostosowania do położenia w stosunku do istniejących wymagających przebudowy ulic oraz w stosunku do projektowanych ulic. Mogą odbywać się po uprzednim wykonaniu wstępnego projektu podziału nieruchomości na działki, sporządzonego w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi z dopuszczeniem odniesienia do fragmentu tego terenu, w przypadku gdy nieruchomości 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 2 i 9 uchwały.

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.

§20

Plan nie limituje powierzchni i szerokości działek dla zabudowy produkcyjno- usługowej i inżynierii oznaczonej na rysunku planu symbolami SK i SKn.

ROZDZIAŁ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

§ 21

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz innych ustaleń zawartych w uchwale 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 sprzedaży powyżej ustalonej w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowani przestrzennym,
   4) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z 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 nie ekologicznych procesach spalania,
      b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.
   2) realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia 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) naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej t.j. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy 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 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22

„ A" Komunikacja.

GRUPA „0" - KOMUNIKACJA

01G1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) droga główna (krajowa nr 40),
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) linie rozgraniczające 30,0m,
   b) minimalne linie nowej zabudowy 25,0 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.

02-Z1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) droga zbiorcza
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 20,0 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.

03-Z1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) droga zbiorcza
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) linie rozgraniczające 20,0m,
   b) minimalne linie nowej zabudowy 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
   a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami, zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

04-Z1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) droga zbiorcza
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) linie rozgraniczające 20,0m,
   b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
   a) bezpośrednie włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,

b) zmniejszenie linii rozgraniczających.
c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe

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 10,0m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz nie mniej niż 5,0m, 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 administracyjnych.

„B" Infrastruktura techniczna

§ 23

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 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 (w tym kolektory pompowe z zastosowaniem tranzytowych rurociągów ciśnieniowych) 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 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 z 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 50% 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 dostosowanej do aktualnych potrzeb. Zakłada się rozbudowę i budowę węzłów komutacyjnych na obszarze gminy oraz sieci telekomunikacyjnej 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.

§ 24

1. Podane w § 23 ust. 2 propozycje dotyczące uzbrojenie terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń ustalonych w rysunku planu, określają 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 aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
3. Na terenach objętych 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.

3. Podane w ust. 3 ustalenia nie dotyczą linii elektroenergetycznych 110 i 220 kV oraz gazociągów wysokiego ciśnienia, których utrzymanie i realizacja związana jest ze strefami, ograniczającymi sposób zagospodarowania terenów.

Rozdział 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25

Do czasu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Użytkowanie gruntów rolnych w okresie przejściowym, poprzez wykorzystanie istniejących dróg śródpolnych.

ROZDZIAŁ 12. Przepisy końcowe i przejściowe

§ 26

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 30 procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat dotyczących nieruchomości oraz części nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.
2. Ustalenie stawki 30 procentowej dotyczy nieruchomości położonych w obrębie terenów wyróżnionych dopiskiem „n": Mn, SKn.
3. Dla nieruchomości położonych w obrębie pozostałych terenów (bez dopisku „n") - ustala się zerową stawkę procentową.

§ 27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 28

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudziniec.

§ 29

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

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

USTALENIA PLANU -stanowiące treść uchwały Rady Gminy Rudziniec
RYSUNEK PLANU -stanowiący załącznik graficzny Nr-1 do uchwały Rady Gminy Rudziniec
Rysunki pomocnicze, które określają zasady uzbrojenia terenu i stanowią załączniki graficzne Nr-2 i Nr-3

Projektant prowadzący sporządzanie planu:
mgr inż. Janusz Cubała - członek Okręgowej Izby Urbanistycznej pod Nr KT-122/02
+ podstawowy zespół projektowy:
mgr Jadwiga Kiełbińska-Cubała – członek Okręgowej Izby Urbanistycznej pod Nr KT-186/02
mgr inż. Barbara Zemela - uprawnienia wod-kan. nr 261/77
proj. Elżbieta Sołtysik- elektroenergetyka
mgr inż. arch. Anna Rott
mgr inż. arch. Leszek Kula
mgr Barbara Gołąb – ochrona wartości kulturowych i krajobrazu
Joanna Rosłaniec-Bielec – opracowanie komputerowe
+ asystenci

Rudziniec - 2004r.