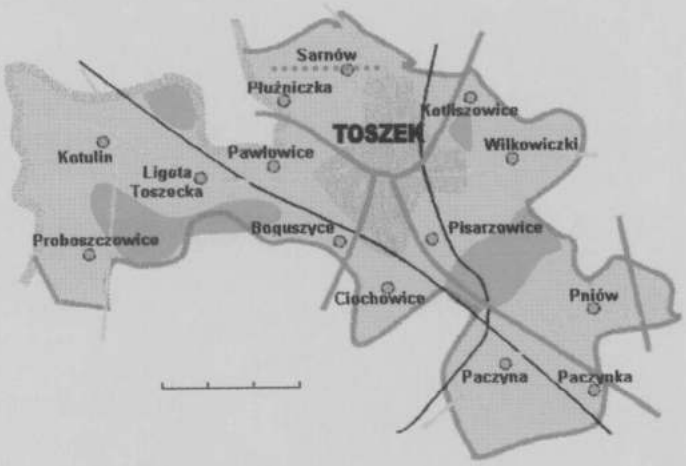
UCHWAŁA NR IV/41/2003
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU
z dnia 28 stycznia 2003 roku

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA SARNÓW



TOSZEK, styczeń 2003 r.

Rada Miejska w Toszku
ul. Bolesława Chrobrego 2
44-180 TOSZEK
tel. (0-32) 233-42-45
fax (0-32) 233-41-41

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU
Nr IV/41/2003 z dnia 28 stycznia 2003 roku

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA SARNÓW

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U, Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), na wniosek Burmistrza Toszka

RADA MIEJSKA W TOSZKU

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I ROZWOJOWYCH SOŁECTWA SARNÓW

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 zakaz 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 terenów zainwestowanych i rozwojowych sołectwa Sarnów, zwany dalej „planem" obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu Nr 1 w skali 1 : 2000.
2. Rysunek planu, wymieniony w ust. 1, stanowi łącznie z uchwałą prawo miejscowe i obowiązuje w zakresie określonym uchwałą oraz jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego Nr 1.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, sporządza się rysunek pomocniczy Nr 2 – „Zasady uzbrojenia terenu". Rysunek pomocniczy nie stanowi prawa miejscowego i służyć będzie do prowadzenia polityki przestrzennej dotyczącej zasad obsługi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i energetyki.

§ 2

W rysunku planu Nr 1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1) granice obszaru objętego planem,
2) linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i użytkowania,
3) oznaczenia głównych ciągów pieszych i rowerowych (KX), które mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów,

4) przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
5) obiekty zabytkowe, kapliczki i krzyże przydrożne,
6) zabytkowe transformatory słupowe,
7) drogi obsadzone, drzewa cenne przyrodniczo,
8) symbole indentyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 3.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, o określonym poniżej przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury, zasady ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych - wg oznaczeń rysunku planu Nr 1:
   1) tereny mieszkaniowo-usługowe o symbolach:
      MUi – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa wraz z usługami,
      MUu - zabudowa mieszkaniowo-usługowa do uzupełnienia w obszarach zwartego zainwestowania i w lukach budowlanych,
      MUp – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
   2) tereny usług sportu, oznaczone symbolem Us,
   3) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone symbolem PG,
   4) tereny pól uprawnych, oznaczone symbolem SR-E,
   5) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem ZE,
   6) tereny lasów, oznaczone symbolem RL,
   7) tereny komunikacji drogowej o symbolach:
      Z – droga zbiorcza,
      L – droga lokalna,
      DX – drogi dojazdowe, w tym dojazdy gospodarcze do pól,
      KX – ciągi piesze i rowerowe w liniach rozgraniczających dróg,
   8) urządzenia i obiekty inżynierii technicznej, oznaczone symbolami graficznymi i literowymi:
      EN – napowietrzne linie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe,
   9) zasady ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego lub/i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.
3. O ile z treści przepisów niniejszej uchwały, nie wynika inaczej, na terenach, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem wód, zieleni wysokiej, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, wewnętrznych ulic i dróg, niezbędnych dla obsługi tych terenów oraz związanych z ich funkcjonowaniem, a także realizację urządzeń rekreacyjnych i zieleni towarzyszącej.

§ 4

1. Plan zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Uwzględnia też istniejący stan własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska oraz możliwości uzbrojenia terenów, w tym dostępności komunikacyjnej.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
3. Rysunek pomocniczy Nr 2 w skali 1:2000 o nazwie: „Zasady uzbrojenia terenu" dotyczy gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej i telekomunikacji.
4. Podane w rozdziale 7 niniejszej uchwały, wielkości związane z zapotrzebowaniem na poszczególne media oraz zasady uzbrojenia terenu na rysunku pomocniczym w skali 1:2000 - nie są treścią ustaleń planu, lecz informacją dla prowadzenia polityki przestrzennej.

§ 5

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

§ 6

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Sarnów, 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 Miejskiej w Toszku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz graniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu NR 1: „Plansza Podstawowa", sporządzony na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej uchwały,
5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia funkcjonalnie związany z przeznaczeniem podstawowym, który je wzbogaca, uzupełnia bądź warunkuje jego realizację,
7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie powoduje konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych w obrębie terenu, na którym ustalono warunki jego dopuszczenia,
8) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć możliwość prowadzenia na terenie działki budowlanej lub jej części działalności gospodarczej (usługowej lub/i produkcyjnej) związanej z realizacją przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest lub może być wymagane.
9) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
10) *dojazdach wewnętrznych* – należy przez to rozumieć nie wydzielone w rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne drogi/ulice dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalony na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału na działki budowlane.

ROZDZIAŁ 2: **Tereny publiczne**

§ 7

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych.
2. Do terenów, o których mowa w ust. 1, należą tereny rezerwowane pod utrzymanie i przebudowę dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01Z1/2,KX (droga powiatowa nr 14102) i 02Z1/2,KX (droga powiatowa nr 14159), tereny przeznaczone pod drogi lokalne: 01L1/2,KX i 02L1/2,KX.
3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla bezpośredniej obsługi terenów mieszkaniowo-usługowych, mogą być realizowane ze środków innych, aniżeli budżetowe.

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

§ 8

1. Do głównego obszaru przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: ZE, SR-E.
2. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach strefy mieszkaniowo-usługowej MUi, MUu, MUp oraz strefy usług Us.
3. Ochronie podlegają cenne przyrodniczo drzewa - okazy pomnikowe lipy szerokolistnej i drobnolistnej o obwodach 100 cm przy ul. Wiejskiej –wg oznaczeń rysunku planu.

§ 9

1. Ustala się na całym obszarze objętym planem zakaz :
   1) realizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m^2,

2) realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego,
3) użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska,
4) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wgłębnych i powierzchniowych,
5) składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska,
6) gromadzenia odpadów, za wyjątkiem gromadzenia odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na terenie objętym planem lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących aktów prawnych z zakresu gospodarki odpadami,
7) obniżania estetyki otoczenia poprzez niewłaściwie utrzymanie obiektów i zagospodarowanie terenu,

2. Dla uzyskania niskiej emisji do atmosfery ustala się:
   1) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na niekologicznych procesach spalania,
   2) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków.
3. Ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.
4. Zabudowa mieszkaniowa strefy I w obrębie terenów oznaczonych głównym symbolem MU wymaga ochrony przed hałasem.

ROZDZIAŁ 4: **Obszary i obiekty chronione w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych**

§ 10

1. Tereny chronionego krajobrazu:
   1) upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: SR-E
   2) lasów RL
2. Z uwagi na wartości kulturowe podlegają ochronie w prawie miejscowym:
   1) zabudowania XIX-wiecznego zespołu folwarcznego: spichlerz, 2 stodoły, 2 obory i kuźnia – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 2 PG,
   2) dom z 1 ćw. XIX w. przy ul. Wiejskiej 9 – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 3MUu,
   3) dom z 4 ćw. XIX w. przy ul. Wiejskiej 27 – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 4 MUu,
   4) dom z końca XIX w. przy ul. Wiejskiej 23 – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 4 MUu,
   5) kapliczka przy ul. Wiejskiej 27 /25 z 1871 r. – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 4 MUu,
   6) krzyż przydrożny obok posesji ul. Wiejska 19 z 1886 r. – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 3 MUu,
   7) krzyż przydrożny obok posesji ul. Wiejska 44 z 1881 r. – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 5 MUu,
   8) krzyż przydrożny przy ul. Wiejskiej – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu w obrębie terenów 6 MUu,
   9) zabytkowy transformator słupowy z lat 30 XX w. – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu.
   10) ul. Wiejska - zabytkowa aleja z II poł. XIX w. – wg oznaczeń graficznych w rysunku planu.

§ 11

1. Ochrona terenów wymienionych w § 10 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 w niniejszym planie, należy uzyskać pozytywną opinię konserwatorską.
4. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r, należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.

ROZDZIAŁ 5: **Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 12

I - STREFA „MU":

I.1. tereny mieszkaniowo-usługowe, oznaczone symbolem MUi

1 MUi
2 MUi
3 MUi

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością prowadzenia działalności usługowej w budynku mieszkalnym lub lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 6 ust. 8,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług,
   c) zabudowa zagrodowa,
   d) usługi nieuciążliwe na wydzielonej działce.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże,
   b) obiekty i sieci uzbrojenia terenu,
   c) miejsca postojowe, komunikacja wewnętrzna,
   d) zieleń i ogrody przydomowe.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej z dopuszczeniem: modernizacji, przebudowy i rozbudowy, wymiany kubatury, uzupełnień zabudowy, a także zmiany przeznaczenia budynków oraz urządzenia terenu,
   b) podział terenów na działki budowlane zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 niniejszej uchwały,
   c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2,5 kondygnacji nadziemnych; w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem, że łączna wysokość budynku liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 11,0 m; preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
   d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji nadziemnych; preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,
   e) powierzchnia zabudowana działki przeznaczonej dla jednego obiektu jednorodzinnego nie może przekraczać 60%,
   f) w przypadku lokalizacji usług, dopuszcza się przekroczenie wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy działki do 70%, z warunkiem przeznaczenia min. 25% powierzchni ogólnej działki pod zieleń urządzoną,
   g) przy realizacji usług wymagane stosowanie rozwiązań projektowych, pozwalających na harmonijne wkomponowanie obiektów usługowych wraz z urządzeniem działki w otaczającą zabudowę, z uwzględnieniem charakteru tej zabudowy oraz skali krajobrazu wiejskiego,
   h) minimalne odległości sytuowania zabudowy od dróg - zgodnie z ustaleniami §18,
   i) do czasu rozwiązań systemowych, tj. budowy kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni grupowej w skali sołectwa, dopuszcza się realizację i utrzymanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, w dostosowaniu do realizowanego programu zagospodarowania i obowiązujących unormowań prawnych.
4) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska, w tym takich, których oddziaływanie przekracza granice posiadanej działki inwestorskiej,
   b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

I. 2. tereny mieszkaniowo-usługowe, oznaczone symbolem MUu

1 MUu
2 MUu

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością prowadzenia działalności

3 MUu
4 MUu
5 MUu
6 MUu
7 MUu
8 MUu
9 MUu
10 MUu
11 MUu

usługowej w budynku mieszkalnym lub lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 6 ust. 8,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług,

c) zabudowa zagrodowa,

d) usługi nieuciążliwe na wydzielonej działce.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,

b) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,

c) zieleń i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i gospodarczej z dopuszczeniem: modernizacji, przebudowy i rozbudowy, wymiany kubatury, zmiany przeznaczenia budynków oraz urządzenia terenu,

b) możliwość realizacji uzupełnień zabudowy, pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 niniejszej uchwały i wymogami przepisów o gospodarce nieruchomościami,

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2,5 kondygnacji nadziemnych; w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem, że łączna wysokość budynku liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 11,0 m; preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji nadziemnych; preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,

e) powierzchnia zabudowana działki dla jednego obiektu rodzinnego nie może przekraczać 60% ,

f) w przypadku lokalizacji usług, dopuszcza się przekroczenie wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy działki do 70%, z warunkiem przeznaczenia min. 25% powierzchni ogólnej działki pod zieleń urządzoną,

g) przy realizacji usług wymagane stosowanie rozwiązań projektowych, pozwalających na harmonijne wkomponowanie obiektów usługowych wraz z urządzeniem działki w otaczającą zabudowę, z uwzględnieniem charakteru tej zabudowy oraz skali krajobrazu wiejskiego,

h) minimalne odległości sytuowania zabudowy od dróg - zgodnie z ustaleniami § 19,

i) przy realizacji zabudowy wzdłuż dróg dojazdowych oznaczonych symbolem DX lub innych dojazdów wewnętrznych nie uwidocznionych w rysunku planu, wymagane cofnięcie bram wjazdowych na posesję na głębokość min. 5,0 m,

j) do czasu rozwiązań systemowych w skali solectwa, tj. budowy kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni grupowej, dopuszcza się realizację i utrzymanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, w dostosowaniu do realizowanego programu zagospodarowania i obowiązujących unormowań prawnych,

k) główne kierunki uzbrojenia terenów od strony dróg: 01Z1/2,KX, 01L1/2,KX oraz dróg DX.

4) Zakazy:

a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska, w tym takich, których oddziaływanie przekracza granice posiadanej działki inwestorskiej,

b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

1. 3. tereny mieszkaniowo-usługowe, oznaczone symbolem MUp

1 MUp
2 MUp
3 MUp

1) Przeznaczenia podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością prowadzenia działalności usługowej w budynku mieszkalnym lub lokalizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 6 ust. 8,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług,

c) usługi nieuciążliwe na wydzielonej działce.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) budynki gospodarcze, garaże,
   b) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
   c) zieleń i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) w zależności od zaistniałych potrzeb społecznych, możliwa realizacja różnorodnych form zabudowy jednorodzinnej, w tym zespołowej,
   b) podziały nieruchomości pod zabudowę winny być dokonywane w oparciu o zasady określone w rozdziale 6 niniejszej uchwały, z warunkiem zapewnienia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej każdej z działek budowlanych poprzez wydzielenie dróg dojazdowych o szerokości linii rozgraniczających nie mniejszej aniżeli 10,0 m,
   c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2,5 kondygnacji nadziemnych; w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem, że łączna wysokość budynku liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 11,0 m; preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
   d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji nadziemnych; preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,
   e) dla zespołów zabudowy obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych – w tonacjach: czerwona, czerwono-brązowa, brązowa lub ciemnoszara, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
   f) powierzchnia zabudowana działki dla jednego obiektu rodzinnego nie może przekraczać 60%,
   g) w przypadku lokalizacji usług, dopuszcza się przekroczenie wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy działki do 70%, z warunkiem przeznaczenia min. 25% powierzchni ogólnej działki pod zieleń urządzoną,
   h) przy realizacji usług wymagane stosowanie rozwiązań projektowych, pozwalających na harmonijne wkomponowanie obiektów usługowych wraz z urządzeniem działki w otaczającą zabudowę, z uwzględnieniem charakteru tej zabudowy oraz skali krajobrazu wiejskiego,
   i) dopuszczenie zabudowy zespołowej pod warunkiem opracowania jednolitej koncepcji dla całości zagospodarowywanego na ten cel terenu,
   j) minimalne odległości sytuowania zabudowy od dróg - zgodnie z ustaleniami § 18,
   k) do czasu rozwiązań systemowych w skali sołectwa, tj. budowy kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni grupowej, dopuszcza się realizację i utrzymanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, w dostosowaniu do realizowanego programu zagospodarowania i obowiązujących unormowań prawnych,
   l) główne kierunki uzbrojenia terenów od strony dróg: 01Z1/2,KX, oraz dróg DX.

4) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska, w tym takich, których oddziaływanie przekracza granice posiadanej działki inwestorskiej,
   b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 13

II - STREFA „U" :

II. 1. tereny usługowe, oznaczone symbolem Us

Us

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) usługi sportu – urządzenia sportowo-rekreacyjne wraz z obiektami zaplecza administracyjno-socjalnego ,
2) Przeznaczenia uzupełniające:
   a) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
   b) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) utrzymania i modernizacja istniejącego boiska sportowego,
   b) maksymalna wysokość budynków towarzyszących związanych z obsługą do 1,5 kondygnacji nadziemnych; preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe,
   c) minimalna odległość sytuowania nowej zabudowy od ciągów komunikacyjnych - jak określono w § 19,
   d) do czasu rozwiązań systemowych w skali sołectwa, tj. budowy kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni grupowej, dopuszcza się realizację i utrzymanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, w dostosowaniu do realizowanego programu zagospodarowania i obowiązujących unormowań prawnych,
   e) główne kierunki uzbrojenia terenów od strony dróg: 01Z1/2,KX, 02L1/2,KX.

§ 14

III - STREFA „PG":

1PG
2PG

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) usługi i działalność produkcyjna,
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
   b) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe,
   c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
   d) zieleń.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   (1) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa, remonty, modernizacje, zmiana funkcji obiektów oraz uzupełnienia zabudowy, z zastrzeżeniem podanym w pkt (8) dla terenu 2 PG,
   (2) maksymalna wysokość budynków usługowych do 2,5 kondygnacji nadziemnych lub łącznej wysokości, liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie przekraczającej 11,0 m; preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe,
   (3) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki inwestorskiej,
   (4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 70%, z warunkiem przeznaczenia min. 20% powierzchni ogólnej działki pod zieleń urządzoną,
   (5) minimalna odległość sytuowania nowej zabudowy od ciągów komunikacyjnych - jak określono w § 18,
   (6) do czasu rozwiązań systemowych w skali sołectwa, tj. budowy kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni grupowej, dopuszcza się realizację i utrzymanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, w dostosowaniu do realizowanego programu zagospodarowania i obowiązujących unormowań prawnych,
   (7) główne kierunki uzbrojenia terenów od strony dróg: 01Z1/2,KX oraz DX,
   (8) utrzymanie i modernizacja obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę w granicach istniejących ogrodzeń na terenie oznaczonym 1PG,
   (9) w obrębie terenów oznaczonych symbolem 2PG działania związane z modernizacją techniczną lub wymianą kubatury, uzasadnioną stopniem destrukcji obiektów, o których mowa w § 11, wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i prowadzenie działalności uciążliwej dla środowiska, w tym takich, których oddziaływanie przekracza granice posiadanej działki inwestorskiej,
   b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną przy zapewnieniu sprawnej gospodarki wodno-ściekowej.

§ 15

IV - STREFA „SR-E":

1 SR-E÷
19 SR-E

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny upraw polowych,
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   b) zieleń śródpolna; zadrzewienia i zakrzewienia, urządzenia melioracyjne, cieki wodne,
   c) gospodarcze drogi dojazdowe,
   d) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) utrzymanie zespołów pól uprawnych,
   b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu, których powierzchnia działki nie może przekraczać 0,5 ha w części jednego konturu położonego na gruntach III kl. bonitacyjnej oraz 1,0 ha w części położonej na gruntach IV,
   c) prowadzenie działalności w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i cieków wodnych,
   d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
4) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i urządzeń kubaturowych nie związanych z obsługą infrastruktury technicznej,
   b) składowanie odpadów i nieczystości,
   c) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień,
   d) realizacja zabudowy nie związanej z produkcję rolniczą.

§ 16

V - STREFA „ZE":

1 ZE÷ 8 ZE

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny łąk i pastwisk, zieleni niskiej i wysokiej wzdłuż cieków wodnych i obniżeń terenowych,
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) zieleń śródpolna, urządzenia melioracyjne, cieki wodne,
   b) gospodarcze drogi dojazdowe,
   c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk zespołów pomiędzy potokiem Toszeckim, zabudową mieszkaniowo-usługową oraz w rejonie dopływów potoku Toszeckiego, jako elementu głównego systemu ekologicznego gminy i rejonu,
   b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu, których powierzchnia działki nie może przekraczać 0,5 ha w części jednego konturu położonego na gruntach III kl. bonitacyjnej oraz 1,0 ha w części położonej na gruntach IV kl,
   c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej
4) Zakazy:
   a) lokalizacja obiektów i urządzeń kubaturowych nie związanych z obsługą infrastruktury technicznej,
   b) składowanie odpadów i nieczystości,
   c) nieuzasadniona likwidacja zadrzewień,
   d) prowadzenie działalności w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i cieków wodnych.

§ 17

VI - STREFA „RL":

1 RL
2 RL

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) tereny lasów i zieleni wysokiej,
   b) zieleń jarów i obniżeń terenowych.
2) Zakazy:
   a) nieuzasadniona likwidacja drzewostanu.

§ 18

GRUPA „O" - KOMUNIKACJA JAKO PRZESTRZENIE PUBLICZNE

01
Z1/2,KX

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) droga powiatowa nr 14102 o funkcji drogi zbiorczej.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,

b) ciągi uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) linie rozgraniczające o szerokości min. 20,0 m, z dopuszczeniem przewężeń w obrębie istniejącego zainwestowania do szerokości 15,0 m,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 15,0 m od osi jezdni drogi.

02 Z1/2,KX

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) droga powiatowa nr 14159 o funkcji drogi zbiorczej.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) linie rozgraniczające o szerokości min. 20,0 m na terenach zabudowanych i 30,0 m na obszarach wolnych od zabudowy,
   b) minimalne odległości sytuowania nowej zabudowy 15,0 m od osi jezdni drogi.

01 L1/2,KX

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) linie rozgraniczające o szerokości 12,0 m na terenach zbudowanych i 15,0 m poza obszarem zabudowanym,
   b) minimalne linie nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

02 L1/2,KX

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) droga lokalna.
2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
   a) ciąg pieszy i rowerowy,
   b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) linie rozgraniczające o szerokości 12,0 m na terenach zbudowanych i 15,0 m poza obszarem zabudowanym,
   b) minimalne linie nowej zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczających drogi.

DX

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) drogi dojazdowe,
   b) dojazdy gospodarcze.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) uzbrojenie terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów
   a) porządkowanie i modernizacja istniejących ciągów dróg dojazdowych,
   b) linie rozgraniczające min. 8,0 m, z dopuszczeniem przewężeń w rejonie istniejących utrwalonych ogrodzeń,
   c) minimalne linie nowej zabudowy 4,0 m od linii rozgraniczających drogi.

KX – ciągi piesze i rowerowe wewnątrz linii rozgraniczających dróg.

ROZDZIAŁ 6: **Zasady i warunki podziału terenów na działki**

§ 19

1. Podziały terenów działki budowlane, mogą być dokonywane przy spełnieniu następujących warunków:
   1) jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany granic nieruchomości, 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.

2. Dokonywanie podziałów, o których mowa w ust. 1, wymaga stosowania przepisów w zakresie: gospodarki nieruchomościami i ochrony przeciwpożarowej.

§ 20

1. Podziały terenów położonych w strefie „I" i oznaczonych symbolami: Mi, MUu i MUp, mają być dokonywane w oparciu o wydzielony liniami rozgraniczającymi układ komunikacji drogowej.
2. Minimalne wielkości działek dla nowej (lub z wydzielonych istniejących zabudowanych działek) zabudowy jednorodzinnej:
   - 250 m^2 dla zabudowy zwartej,
   - 350 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
   - 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   - 900 m^2 dla zabudowy zagrodowej.
3. Minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy: wolnostojącej -18,0 m, bliźniaczej -14,5 m.
4. Nie limituje się powierzchni i szerokości działek istniejących,
5. Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali wiejskiego krajobrazu.

ROZDZIAŁ 7: **Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu**

§ 21

1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się strefę uzbrojenia terenu, która obejmuje wszystkie tereny wymienione w pkt: I, II, III.
2. Ustala się, że w ramach stref, o których mowa w ust. 1, tereny obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę;
      z lokalnego ujęcia. Kierunki zasilania przedstawiono na rysunku pomocniczym Nr 2 - oznaczenie symbolem „W",
   2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;
      poprzez wymagający realizacji system kolektorów sanitarnych i budowę oczyszczalni ścieków lub poprzez przepompownię i skierowanie ich do kolektora w Pawłowicach, a następnie na oczyszczalnię w Toszku. Kierunki odprowadzania ścieków sanitarnych, przedstawiono na rysunku pomocniczym Nr 2 - oznaczenie symbolem „Ks",
   3) kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki deszczowe;
      odprowadzenie ścieków do przydrożnego rowu biegnącego wzdłuż ul. Wiejskiej. Kierunki odprowadzania ścieków deszczowych, przedstawiono na rysunku pomocniczym Nr 2 - oznaczenie symbolem „Kd".
   4) zaopatrzenia w energię elektryczną;
      z istniejącej i projektowanej sieci 20 kV. Linie energetyczne 20 kV oznaczono na rysunku planu oraz na rysunku pomocniczym Nr 2 symbolem „ EN":
      Określa się realizację rozbudowy zaopatrzenia w energię elektryczną przy założeniu :
      - dostarczenia potrzebnej energii elektrycznej w ilości ok. 1191 MWh / r,
      - mocy maksymalnej w szczycie przyłączy P_{nn}= 483 kW,
      - mocy maksymalnej w szczycie stacji transformatorowej P_{tr} = 455 kW,
      - mocy maksymalnej w szczycie GPZ – tu = 397 kW,
      - adaptacji 2 istniejących stacji transformatorowych dostosowując moc tych stacji do aktualnych potrzeb,
      - budowy 1 nowej stacji transformatorowej o mocy 250 kVA wraz z linią napowietrzną 20 kV,
      - ułożenia sieci kablowej niskiego napięcia na obszarze opracowania wraz z przyłączami do poszczególnych budynków. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających dróg wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

      W planie przewiduje się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną. Przyjmuje się zasadę zaopatrzenia sołectwa z istniejącego systemu. Do rozdziału energii elektrycznej w okresie perspektywicznym dla odbiorców bytowo – komunalnych i rolnictwa przewiduje się adaptację 2 istniejących stacji transformatorowych SN/nn oraz budowę 1 nowej stacji transformatorowej o mocy 250 kVA wraz z linią napowietrzną 20 kV.

5) zaopatrzenia w gaz:

Przewiduje się dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań. Ogólne godzinowe zapotrzebowanie gazu w okresie perspektywicznym dla solectwa: na przygotowanie posiłków i ciepłej wody użytkowej - 98 m^3/h, na ogrzewanie budynków - 119 m^3/h, razem - 217 m^3/h. Zaopatrzenie z projektowanej stacji redukcyjno – pomiarowej P_W / P_S o przepustowości 1500 m^2/h w Kotliszowicach. Źródłem zaopatrzenia będzie istniejący gazociąg Ø 400 CN 6 ,4 MPa relacji Tworóg – Kędzierzyn Koźle. Na terenie zabudowy przewiduje się sieć gazową średnioprężną rozdzielczą ułożoną w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory R-10 na elewacji budynków. Zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, należy uwzględnić strefy ochronne dla gazociągów i urządzeń gazowniczych.

Kierunki zasilenia przedstawiono na rysunku pomocniczym Nr 2 i oznaczono symbolem „G".

6) zaopatrzenia w ciepło:

Potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii.

W planie zakłada się realizację ucieplownienia 50% budownictwa w oparciu o gaz ziemny.

7) telekomunikacji:

Ogólne zapotrzebowanie solectwa na stacje telefoniczne wynosi: 197 NN. 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. Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.

§ 22

1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, ogranicza się do czasu realizacji pełnego programu kanalizacji sanitarnej, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.
2. Dopuszcza się stosowanie sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie ważnego pozwolenia wodnoprawnego.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących oraz lokalizację nowych nie uwidocznionych w rysunku planu, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenów, (w tym stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne średniego, niskiego napięcia oraz przyłącza) przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych oraz uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości.

ROZDZIAŁ 8: **Przepisy końcowe i przejściowe**

§ 23

Na obszarze objętym planem w granicach jak określono w § 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek uchwalonego przez Radę Narodową Miasta i Gminy w Toszku Uchwałą Nr XI/50/79 z dnia 31 maja 1979 r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym WRN w Katowicach Nr 3 z 1980 r. poz.20 wraz późniejszymi zmianami tego planu.

§ 24

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się zerową stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowych opłat przy zbyciu nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 25

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 26

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

§ 27

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Toszku

PRZEWODNICZĄCY RADY
Diethard Mikosch

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANYCH SOŁECTWA SARNÓW WRAZ Z TERENAMI ROZWOJOWYMI

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

USTALENIA PLANU -stanowiące treść uchwały Rady Miejskiej w Toszku
RYSUNEK Z PLANU -stanowiący załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Toszku

mgr inż. Janusz Cubala – nr rejestracyjny wpisu na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów: KT-122/02
mgr inż arch. Ewa Wacowska – nr rejestracyjny wpisu na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów: KT-100/02
+ zespół projektowy.

Ze strony Urzędu Miasta i Gminy w Toszku przy sporządzaniu planu współdziałał:
inspektor - Paweł Zdrzałek

Toszek, styczeń 2003 r.