RADA GMINY KOBIÓR
43-210 Kobiór, ul. Kobiórska 5
tel/fax 2188182, 2188288, 2188529

UCHWAŁA NR RG.0007.29.2015
RADY GMINY KOBIÓR

z dnia 12 marca 2015 r.

w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Kobiór zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór, Rada Gminy Kobiór po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór - II Edycja", zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/133/08, Rady Gminy Kobiór, z dnia 16 września 2008 r.

uchwala:
zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór
zwaną dalej planem

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,75 ha.

2. Granice opracowania planu dotyczą terenu obejmującego centralną część Kobióra, stanowiącego obszar ograniczony od strony południowej ul. Centralną, od strony wschodniej ul. Kobiórską, od strony zachodniej i północnej ul. Tuwima wraz z przystankiem autobusowym, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są załączniki:

1. załącznik graficzny nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:500;

2. załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1, obowiązują następujące oznaczenia:

1) ustaleń planu:

a) granice obszaru objętego planem;

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy ;

d) symbole identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu jak w § 5;

e) obiekt zabytkowy.

2) informacyjne nie będące ustaleniami planu:

a) planowane ścieżki rowerowe;

b) planowane ciągi piesze.

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór, sporządzanej w wyniku podjęcia uchwałą Nr XXVI/186/13 Rady Gminy Kobiór z dnia 26 września 2013r. wraz ze zmianą uchwałą Nr XXX/219/14 Rady Gminy z dnia 27 marca 2014 roku w granicach określonych w §1 ust. 2;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

4) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiące jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, jeśli tych linii nie wyznaczono na rysunku planu;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię (oznaczenie graficzne), w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi a także schodów i pochylni dla osób niepełnosprawnych oraz niezadaszonych podjazdów i tarasów o wysokości do 0,5 m ponad poziom terenu, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,2 m;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony na danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w Rozdziale III niniejszej uchwały;

9) **wielkogabarytowych nośnikach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 mkw lub taką, której jeden z wymiarów przekracza 4 m, nie wliczając w to gabarytowych elementów konstrukcji;

10) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;

11) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć parametr, o którym mowa w przepisach odrębnych (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);

12) **działce, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami);

14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w powierzchni terenu; jeżeli działka obejmuje różne rodzaje przeznaczenia wyznaczonego planem, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego planem terenu;

15) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni użytkowej usług tj. powierzchni przeznaczonej do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego części, z wyłączeniem powierzchni socjalnej, technicznej oraz magazynowej nie będącej jednocześnie powierzchnią sprzedaży;

16) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych do powierzchni działki;

17) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do linii ogrodzenia, wynosi mniej niż 20% powierzchni elewacji ogrodzenia – w każdym z jego segmentów, z wyjątkiem bram i furt;

18) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć parametr, o którym mowa w przepisach odrębnych (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);

19) **rzemiośle** - należy przez to rozumieć rzemiosło zgodnie z Ustawą z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle ;

20) **rzemiośle artystycznym** - należy przez to rozumieć wytwarzanie wyrobów określonych w wykazie wyrobów rękodzieła ludowego i artystycznego załączonego do Ustawy z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne;

21) **przestrzeniach publicznych** – pojęcie należy rozumieć zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

22) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć tereny obiektów i urządzeń usług oraz handlu o nie więcej niż 2000 mkw powierzchni sprzedażowej na wydzielonych terenach z zapleczem parkingowym;

23) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć tereny obiektów użyteczności publicznej przeznaczone dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym i drogowym, poczty i telekomunikacji wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią;

24) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej na której działalność jest prowadzona.

25) **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć możliwość umieszczenia obydwu ścian szczytowych na całej ich powierzchni, bezpośrednio przy granicach z sąsiednimi działkami.

§ 5.

1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowo-cyfrowe oznaczone na rysunku planu:

1) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) **U** - tereny usług komercyjnych lub publicznych;

3) **KP** - tereny parkingów;

4) **KDA** - teren przystanku autobusowego;

5) **KPMu** – teren placu;

6) **12.KDL** - teren drogi publicznej klasy L (Lokalne);

7) **KDU** - teren skrzyżowania.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 6.

1. W terenie, gdzie w czasie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, minimalny wskaźnik dotyczący powierzchni biologicznie czynnej wyznaczony w Rozdziale III został przekroczony, dopuszcza się możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków o 10% i zmniejszenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej o 10% w przypadku przebudowy, rozbudowy budynków, budowli.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) Zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z rysunkiem planu;

b) dla istniejących budynków lub ich części położonych w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany;

2) Ustala się gabaryt:

a) dla budynków o funkcji podstawowej gospodarczej - długość frontu budynku nie mniej niż 1,2m;

b) dla budynków o funkcji podstawowej mieszkalnej - długość frontu budynku od 6 m do 14m;

c) dla budynków o funkcji podstawowej usługowej - długość frontu budynku nie mniej niż 6 m;

d) pozostałe gabaryty zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w Rozdziale III.

3) Zakaz remontu i rozbudowy istniejących obiektów tymczasowych oraz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), z zastrzeżeniem § 17,19, 20, 21;

4) W granicach opracowania planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m2;

5) Zasady lokalizacji reklam z zastrzeżeniem § 10, ust. 6, pkt 8;

a) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych nośników i urządzeń reklamowych;

b) dopuszczenie lokalizacji w terenach MNU, U, KDU, KDA, KP, KPMu nośników i urządzeń reklamowych, wolnostojących lub na ścianach budynków, innych niż wielkogabarytowe, związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki,

c) urządzenia reklamowe lokalizowane na ogrodzeniach należy umieszczać z zachowaniem płaszczyzny i wysokości ogrodzenia na nie więcej niż 10 % powierzchni ogrodzenia,

d) powierzchnia urządzeń reklamowych zlokalizowanych na ścianach budynków nie może przekraczać 5 % powierzchni danej elewacji;

6) Wysokość budowli na terenie planu nie więcej niż 20m z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych w Rozdziale III;

7) Wysokość małej architektury na terenie planu nie więcej niż 12m;

8) Zakaz realizacji nowych ogrodzeń, za wyjątkiem terenu MNU;

9) Zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej;

10) Zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych (dotyczy również przebudowy istniejących linii).

11) W terenach MNU, U dopuszcza się lokalizacje budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących linii zabudowy ust. 1 pkt. 1.

§ 8.

Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się charakterystyczne, z punktu widzenia kształtowania placu centralnego (rynku), przestrzenie publiczne:

1) Tereny parkingów (1KP);

2) Teren placu (KPMu);

2. Ustala się charakterystyczne z punktu widzenia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przestrzenie publiczne:

1) Tereny dróg publicznych (12.KDL);

2) Tereny parkingów (2 KP);

3) Teren przystanku autobusowego (KDA).

3. Dla terenów określonych jako przestrzenie publiczne ustala się następujące standardy zagospodarowania:

1) Zakaz tworzenia trwałych przegród (ogrodzeń) w dostępie do terenów przestrzeni (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);

2) Ustala się wprowadzenie komponowanej zieleni ozdobnej i drzew w ilości min. 20% w powierzchni terenu KPMu.

§ 9.

Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów obowiązkowo wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo usługowej i usługowej:

a) powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 700 m2 w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej oraz 400mkw w przypadku zabudowy bliźniaczej;

b) szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 14m;

2) Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem U powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 700 mkw, a szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 14m.

3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 10.

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych mediów nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, z dopuszczeniem systemów opartych na odnawialnych źródłach energii.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

3. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, w tym granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, KP, KPMu, KDU do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w szczególności dotyczy to odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i nieczystości ciekłych;

4. Nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem. Ustala się konieczność ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniem ściekami komunalnymi i ściekami skażonymi substancjami ropopochodnymi – przez zastosowanie infrastruktury technicznej, która ograniczy przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, między innymi konieczność zaopatrzenia terenów utwardzonych oraz parkingów w kanalizację deszczową (szczelną), z nakazem oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem U oraz z terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KP, KDA, KDU, KPMu przed wprowadzeniem do wód i do gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne);

5. Zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach akustycznie chronionych, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, tj.: na terenie oznaczonym symbolem MNU przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

6. W celu ochrony obiektu zabytkowego na obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu:

1) Wyznacza się obiekt zabytkowy: budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, dach dwuspadowy z naczółkami i lukarnami, dz. nr 1537/37, adres: ul. Centralna 4, wiek: 1910r.

2) Ustala się nakaz konserwacji Ustala się ochronę gabarytu, formy, detalu architektonicznego budynku oraz jego otoczenia, z zastrzeżeniem pkt 4), 5).

3) Ustala się nakaz restauracji, rewaloryzacji obiektu wymienionego w pkt.1.

4) Dopuszcza się remonty lub przebudowę budynku zabytkowego przy uwzględnieniu następujących zasad:

a) zachowanie istniejącego kształtu dachu (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadku dachu,

b) zachowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych;

c) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej,

d) zachowanie istniejących elementów detalu dekoracyjnego

5) Dopuszcza się rozbudowę budynku przy uwzględnieniu następujących zasad:

a) zakaz rozbudowy wzdłuż elewacji od strony dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,

b) możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy budynku o 10%,

c) dopuszcza się dostosowanie konstrukcji dachu do budynku po rozbudowie z zachowaniem kształtu dachu (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadku dachu jak na budynku rozbudowywanym,

d) na części rozbudowywanej stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych,

e) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej budynku rozbudowywanego;

6) Zakaz nadbudowy budynku;

7) Przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej - nakaz stosowania stolarki o pierwotnych podziałach; należy zachować gabaryty, kształt, istniejące wnęki okienne, kolorystykę stolarki oryginalnej oraz detal architektoniczny elewacji;

8) Zakaz lokalizacji nowych nośników reklamowych na działce, na której zlokalizowany jest obiekt zabytkowy.

§ 11.

Ustalenia w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru

1. Dla wszystkich działek położonych w obrębie terenów: MNU, U, KDA, KPMu ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem terenów: KPMu, 12.KDL, KP, poprzez nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne oraz poprzez zewnętrzny układ komunikacyjny znajdujący się poza obszarem opracowania.

2. Dla wszystkich działek położonych w obrębie terenów KP ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem terenów: 12.KDL, KPMu oraz poprzez zewnętrzny układ komunikacyjny znajdujący się poza obszarem opracowania;

3. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na 5m.

4. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ciągów rowerowych w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji jako oznakowane trasy rowerowe, prowadzone w obrębie terenów 12.KDL, KP, KPMu oraz w terenach U.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej obszaru:

1) Określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, odpowiednio do przeznaczenia terenów:

a) usług publicznych i komercyjnych oznaczonych symbolami U – dwa miejsca na 50 mkw powierzchni użytkowej usług i dodatkowo dwa miejsca na 10 pracowników,

b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem MNU - jedno miejsce na 1 mieszkanie lub 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (w tym garaż), oraz jedno miejsce na 25 mkw powierzchni użytkowej usług,

2) Do bilansu miejsc postojowych mogą być zaliczone miejsca postojowe zlokalizowane poza obszarem inwestycji, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, usytuowanym w odległości nie większej niż 150 m od granicy inwestycji.

3) Dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych mogą być lokalizowane także w obrębie terenu dróg publicznych 12.KDL jako pasy i zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie).

§ 12.

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Możliwość utrzymania przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu oraz budowy nowych w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

2. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej:

1) W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji (ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 13 września 1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach),

b) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów, w tym jakiegokolwiek składowania, zbierania i przetwarzania odpadów;

c) dopuszczenie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę po spełnieniu wymogów określonych przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach);

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala sie:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągowej sieci rozdzielczej;

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć głębinowych;

c) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę z wodociągu ø 200 mm;

d) realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy przewodów ø 50 mm - ø 200 mm, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;

3) W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

a) odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;

b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, w terenach bez sieci kanalizacji deszczowej, do wód lub do ziemi, w sposób nie powodujący zmiany stanu wody w gruncie zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,

d) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód opadowych i roztopowych;

e) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów utwardzonych, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu gospodarki ściekowej;

f) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

4) W zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) utrzymanie dotychczasowego sposobu zasilania w gaz ziemny z gazociągu średniego ciśnienia ø 110PE mm;

b) dopuszcza się zasilanie w gaz ziemny z gazociągów średniego ciśnienia, którego źródłem są inne niż w/w sieci i stacje redukcyjno-pomiarowe poprzez istniejącą lub projektowaną sieć dystrybucyjną średniego i niskiego ciśnienia;

c) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;

5) W zakresie infrastruktury energetycznej:

a) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nN, liniami kablowymi podziemnymi niskiego napięcia.

b) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;

c) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy linii średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym;

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dopuszczenie ogrzewania budynków i sposobów przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne rozwiązania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w par. 10 ust. 1.

7) W zakresie infrastruktury teletechnicznej ustala się:

a) dopuszczenie obsługi użytkowników w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę, przebudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej,

b) dopuszczenie korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

c) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy linii telekomunikacyjnych w wykonaniu napowietrznym

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 13.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa,

2) zabudowa mieszkaniowa z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym;

3. Dla terenu MNU ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa usługowa wolnostojąca;

2) rzemiosło, rzemiosło artystyczne;

3) budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze z ograniczeniem do 50,0m2 powierzchni zabudowy przypadającej na jeden samodzielny budynek mieszkalny lub mieszkalno usługowy;

4) zieleni urządzona, skwery, place zabaw;

5) obiekty małej architektury;

6) drogi wewnętrzne, parkingi;

7) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;

8) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej;

4. Ustala się działalność nieuciążliwą prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.

5. Lokalizacja obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z zachowaniem proporcji tak, aby:

1) suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 nie stanowiła więcej niż 40% sumy powierzchni zabudowy obiektów zabudowy mieszkaniowej.

2) suma powierzchni zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 3 pkt. 3 oraz pkt. 6, 8 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki.

6. Forma i architektura nowej zabudowy winna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej (do cech obiektów będących w wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków) w zakresie kształtu dachu, bryły obiektów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji obiektów, cech i detali architektonicznych;

7. Parametry podziału nieruchomości: powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 700 mkw w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej oraz 400mkw w przypadku zabudowy bliźniaczej.

8. W granicach terenu MNU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) rodzaj zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

2) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 0,6;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż – 30% powierzchni działki;

4) zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;

5) wysokość:

a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe – nie więcej niż 10,5 m,

b) dla budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe – nie więcej niż 12 m,

c) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych, jedna kondygnacja, wysokość budynków nie więcej niż 7,0 m,

d) wysokość podpiwniczenia budynków nie więcej niż 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych ustala się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych poniżej od 30° do 45°,

c) dopuszcza się także realizację dachów płaskich w formie tarasów związanych funkcjonalnie z budynkiem mieszkalnym,

d) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu,

e) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

f) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.

9. Zakaz się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

10. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w Rozdziale II.

Tereny zabudowy usługowej

§ 14.

1. Wyznacza się **terenyusług komercyjnych lub publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U;**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa usług komercyjnych;

2) zabudowa usług publicznych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami U dopuszcza się:

1) funkcję mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością usługową, wbudowaną w obiekt usługowy,

2) funkcję magazynową związana z prowadzoną działalnością usługową wbudowaną w obiekt usługowy,

3) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego,

4) zieleni urządzona, zieleń izolacyjna, skwery, place zabaw,

5) obiekty małej architektury,

6) drogi wewnętrzne, parkingi,

7) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe,

8) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej.

4. Lokalizacja obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z zachowaniem proporcji tak, aby:

1) suma powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2 nie stanowiła więcej niż 30% sumy powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej.

2) suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 3 nie stanowiła więcej niż 10% sumy powierzchni zabudowy obiektów zabudowy usługowej.

3) suma powierzchni przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 3 pkt. 5, 6, 7, 8 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki.

5. Forma i architektura nowej zabudowy winna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej (do cech obiektów będących w wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków) w zakresie kształtu dachu, bryły obiektów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji obiektów, cech i detali architektonicznych.

6. Parametry podziału nieruchomości: powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 700 mkw.

7. W granicach terenów U ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) rodzaj zabudowy:

a) wolnostojąca dla terenów: 3U, 4U,

b) wolnostojąca lub pierzejowa dla terenów: 1U, 2U, 5U.

2) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 2,0;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż – 60% powierzchni działki;

4) zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;

5) wysokość budynków:

c) do dwóch kondygnacji naziemnych, plus poddasze użytkowe - nie więcej niż 15m;

d) wysokość podpiwniczenia budynków nie więcej niż 1,0 m ponad poziom terenu;

6) geometria dachów:

a) dla budynków usługowych oraz istniejących mieszkaniowych ustala się dachy dwuspadowe i czterospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

b) dopuszcza się realizację dachów płaskich w formie przekryć nad ryzalitami i wykuszami stanowiącymi element budynku usługowego oraz w formie tarasów związanych funkcjonalnie z budynkiem usługowym;

c) dopuszcza się przekrycie dominanty przestrzennej dachem płaskim;

d) dopuszcza się w terach **2 U i 5 U** realizację dachu płaskiego na 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

e) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego w przypadku zastosowania rozwiązań uwzględniających ustalenia par. 14 ust. 5, w szczególności możliwość zastosowania rozwiązań w formie attyki lub przykrycia widoku dachu z kierunku prostopadłego do płaszczyzny elewacji przedłużonymi elementami tej elewacji;

f) w przypadku remontów istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów;

g) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.

8. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w Rozdziale II.

Tereny Komunikacji.

§ 15.

1. Wyznacza się **teren przystanku autobusowego** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA;**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) obiekty przystanku autobusowego;

2) place manewrowe, miejsca postojowe, parkingi, drogi, w tym drogi wewnętrzne, dojazdy.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa usługowa;

2) zieleń urządzona, skwery;

3) obiekty małej architektury;

4) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;

5) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej.

4. Lokalizacja obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z zachowaniem proporcji tak, aby:

1) suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 nie stanowiła więcej niż 40% sumy powierzchni zabudowy.

2) suma powierzchni przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 3 pkt. 4, 5 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki.

5. Forma i architektura nowej zabudowy winna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej (do cech obiektów będących w wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków) w zakresie kształtu dachu, bryły obiektów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji obiektów, cech i detali architektonicznych.

6. W granicach terenów **KDA** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) rodzaj zabudowy: wolnostojąca;

2) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 0,8;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż – 40% powierzchni działki;

4) zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;

5) wysokość budynków:

a) do dwóch kondygnacji naziemnych, plus poddasze użytkowe - nie więcej niż 12m;

b) wysokość podpiwniczenia budynków nie więcej niż 1,0 m ponad poziom terenu;

6) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.

7. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w Rozdziale II.

§ 16.

1. Wyznacza się **teren placu** oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KPMu.**

2. Przeznaczenie podstawowe: plac ogólnodostępny.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleni urządzona;

2) obiekty małej architektury;

3) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,

4) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;

5) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej.

4. Dopuszcza się wydzielenie 12 stanowisk postojowych.

5. Dopuszcza się organizację imprez masowych.

§ 17.

1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KP, 2KP.**

2. Podstawowe przeznaczenie: parking.

3. Dla terenów **KP** ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona;

2) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;

3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej;

4) obiekty małej architektury, w tym przystanki autobusowe.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny.

5. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w **Rozdziale II.**

§ 18.

1. Wyznacza się **teren skrzyżowania**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDU.**

2. Podstawowe przeznaczenie: skrzyżowanie.

3. Dla terenów **KDU** ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) zatoki autobusowe, wiaty przystankowe;

2) parkingi;

3) zieleń urządzona;

4) obiekty małej architektury;

5) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;

6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4. W granicach terenu **KDU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;

2) geometria dachów: dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

5. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w **Rozdziale II.**

§ 19.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **12.KDL.**

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy L (lokalna) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu 12.KDL ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty małej architektury;

2) zatoki autobusowe, wiaty przystankowe;

3) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej;

4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m;

5. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami Rozdziale II.

Rozdział 4.
Ustalenia przejściowe

§ 20.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu.

Ustalenia końcowe

§ 21.

Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość - ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r poz. 647, z późniejszymi zmianami).

§ 22.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady

Przemysław Sawicki