RADA GMINY
RAJCZA
34-370 Rajcza, ul. Górska 1

Uchwała Nr XX/136/08
Rady Gminy Rajcza
z dnia 28 kwietnia 2008 r.

w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/47/07 Rady Gminy Rajcza z dnia 28 czerwca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania wyżej wymienionej zmiany planu miejscowego, w granicach określonych na mapach stanowiących załączniki graficzne do wyżej wymienionej uchwały,

Rada Gminy Rajcza

stwierdzając zgodność z uchwałą nr XII/81/99 Rady Gminy Rajcza z dnia 17 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza"

uchwala:

zmianę fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne.

§ 1

1. Zmiana fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza, zwana dalej planem, obejmuje obszary o powierzchni 5,2515 ha w granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1, 2 i 3 do uchwały nr VIII/47/07 Rady Gminy Rajcza z dnia 28 czerwca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania wyżej wymienionego planu.
2. Granice obszarów objętych planem oznaczone są na rysunku planu.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załączników nr 1a, 1b, 1c i 1d.
4. Ustalenia planu wyrażone są w postaci :
   1) niniejszej uchwały Rady Gminy Rajcza,
   2) załączników do niniejszej uchwały stanowiących jej integralną część:
      a) załączników nr 1a, 1b, 1c i 1d – Rysunku planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza", stanowiącego część graficzną planu,
      b) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
      c) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rajcza, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   2) **planie-** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wg ustaleń § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,

3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 2a niniejszej uchwały,
5) **przepisach odrębnych**- należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6) **terenie**- należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała,
7) **usługach nieuciążliwych**- należy przez to rozumieć usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, nie stanowiące przedsięwzięć wymienionych w przepisach odrębnych, określających rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
8) **przeznaczeniu podstawowym**- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym konkretnym symbolem literowym i cyfrowym, a któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia określone jako dopuszczalne,
9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj zagospodarowania terenu lub jego części, inny niż podstawowy, mogący współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie,
10) **współczynniku intensywności zabudowy**- należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, określającą minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczającej pasa drogowego, której żaden budynek przekroczyć nie może,
12) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami,
13) **zabudowie jednorodzinnej, budynku mieszkalnym jednorodzinnym, lokalu użytkowym, budynku użyteczności publicznej, budynku zamieszkania zbiorowego, wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym, tymczasowym obiekcie budowlanym, budynku, budowli, obiekcie małej architektury, powierzchni terenu biologicznie czynnej, powierzchni wewnętrznej budynku, powierzchni sprzedaży, kondygnacji nadziemnej, drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych.

§ 3

1. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego planem,
   2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej,
   3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   4) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   6) oznaczenie strefy ochrony sanitarnej cmentarza ZC500,
   7) oznaczenie strefy obserwacji archeologicznej OW.
2. Oznaczenie w rysunku planu przebiegów sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami technicznymi, oraz rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej ma charakter orientacyjny to znaczy, że dopuszcza się korekty przebiegu sieci infrastruktury technicznej, rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich parametrów technicznych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów oraz zasad ich obsługi, a także z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.
3. Rysunek planu zawiera oznaczenie elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:
   1) granica Żywieckiego Parku Krajobrazowego,
   2) oznaczenie położenia terenów w obrębie wspólnej otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego i Żywieckiego Parku Krajobrazowego,
   3) granica gminy Rajcza.
4. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych i numery dróg nie stanowią ustaleń planu, lecz są informacją o tym stanie.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

§ 5

1. W planie określa się:
   1) ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów, o których mowa w § 3 ust. 1, w tym określenie:
      a) przeznaczenia podstawowego,
      b) przeznaczenia dopuszczalnego,
      c) zasad zagospodarowania terenu w zakresie ich przeznaczenia,
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
   8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   11) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   12) ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy.

ROZDZIAŁ 2
Przepisy szczegółowe.

§ 6

Ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna.
a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową jednorodzinną, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna i przydomowa,
- parkingi,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b) dopuszcza się :
- realizację usług nieuciążliwych w ramach lokali użytkowych wydzielonych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym stosownie do przepisów odrębnych,
- realizację usług nieuciążliwych w ramach budynków o funkcji usługowej, mieszkaniowo-usługowej, budynków użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego, takich jak hotel, pensjonat,
- możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z dopuszczonymi budynkami o funkcji usługowej, mieszkaniowo-usługowej, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

3) **Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :**
   a) zakazuje się :
      - realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane bezpośrednio na podstawie przepisów odrębnych,
      - realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacji i urządzeń wodnych w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu,
      - prowadzenia działalności usługowej z zakresu dystrybucji gazu płynnego, obróbki metalu, handlu hurtowego, gospodarki magazynowej oraz lokalizacji obiektów typu myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe wyposażone w stanowiska wulkanizacji i blacharstwa,
      - lokalizacji zespołów garaży dla więcej niż trzech samochodów osobowych i tworzenia miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i autokarów,
      - realizacji obiektów tymczasowych.
   b) nakazuje się:
      - ustalenia w projekcie budowlanym geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, na podstawie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej stosownie do przepisów odrębnych,
      - zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z zabudową jednorodzinną w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, w ilości minimum jednego miejsca parkingowego i garażowego lub minimum dwóch miejsc parkingowych,
      - zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z usługami, lokalami użytkowymi, budynkami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do konkretnej funkcji, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
      - lokalizację zieleni izolacyjnej.

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,
   b) zakaz stosowania w pokryciach dachów materiałów pokrytych powłokami silnie odbijającymi światło,
   c) ustala się wykonywanie tynkowanych elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem form i detali tradycyjnego budownictwa regionalnego, w tym drewnianych wykończeń elewacji ścian szczytowych,
   d) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz z blach falistej i trapezowej,
   e) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
   f) forma architektoniczna budynków, kolorystyka ścian zewnętrznych oraz dachu powinna nawiązywać do istniejących obiektów sąsiednich, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu,
   g) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   a) ogrodzenia od strony od strony drogi publicznej należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej,
   b) przy wykonywaniu nowych ogrodzeń od strony drogi publicznej ustala się nakaz cofnięcia bram wjazdowych na głębokość umożliwiającą postój samochodu osobowego, w sposób nie kolidujący z ruchem drogowym,
   c) od strony drogi publicznej ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal lub żywopłot,
   d) od strony drogi publicznej ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,
   e) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych w miejscach ekspozycji krajobrazu,
   f) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,
   g) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni.

6) **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,
   b) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°, z dopuszcze niem stosowania dachów płaskich wyłącznie dla budynków garażowych,
   c) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w odległości 4 m od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   d) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
   e) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 40% powierzchni działki,
   f) minimum 20% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
   g) rodzaj zabudowy wolnostojący lub bliźniaczy,
   h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
   i) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 300 m^2,
   j) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 14 m,
   k) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º,
   l) należy uwzględnić potrzebę wykonania zabezpieczeń budynków gwarantujących dotrzymanie normowych standardów poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, np. w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym okien i drzwi dźwiękochłonnych, zieleni izolacyjnej itp.

2.<u>Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>

1) **Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa związana z budynkami zamieszkania zbiorowego o funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz z usługami sportu i rekreacji.**
   a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową usługową, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
   a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być lokalizowane :
   - obiekty małej architektury,
   - zieleń izolacyjna i urządzona,
   - drogi wewnętrzne,
   - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

   b) dopuszcza się :
   - realizację zabudowy jednorodzinnej wraz z możliwością wykonywania wszelkich robót budowlanych, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

3) **Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :**
   a) zakazuje się :
   - realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane bezpośrednio na podstawie przepisów odrębnych,

- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacji, urządzeń wodnych oraz obiektów związanych z funkcją sportowo-rekreacyjną i turystyczną w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu,
- realizacji obiektów tymczasowych.

b) nakazuje się :
- ustalenia w projekcie budowlanym geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, na podstawie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej stosownie do przepisów odrębnych,
- przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikającymi z położenia części terenu w granicach Żywieckiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- realizację inwestycji w sposób maksymalnie zachowujący naturalną rzeźbę terenu i zieleń,
- ograniczenie transportu mas ziemnych, z wykorzystaniem ich w pierwszej kolejności do ukształtowania terenu w rejonie danej inwestycji,
- realizacji wodoprzepuszczalnej nawierzchni dróg wewnętrznych i chodników,
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do funkcji obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż:
  - 1 miejsce na 4 łóżka w przypadku lokalizacji obiektów takich jak hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe itp.,
  - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku w przypadku lokalizacji usług pozostałych.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,
b) zakaz stosowania w pokryciach dachów materiałów pokrytych powłokami silnie odbijającymi światło,
c) ustala się wykonywanie tynkowanych elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem form i detali tradycyjnego budownictwa regionalnego, w tym drewnianych wykończeń elewacji ścian szczytowych,
d) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz z blach falistej i trapezowej,
e) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
f) forma architektoniczna budynków, kolorystyka ścian zewnętrznych oraz dachu powinna nawiązywać do istniejących obiektów sąsiednich, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu,
g) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,
b) od strony dróg publicznych ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal lub żywopłot,
c) od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,
d) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych w miejscach ekspozycji krajobrazu,
e) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,
f) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni.

6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,
b) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie dla budynków garażowych,

c) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w odległości 4 m od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d)w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
e) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 60% powierzchni działki,
f) minimum 20% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
g) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
h) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 800 m^2,
i) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 20 m,
j) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

3.<u>Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U2 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa związana ze sportem i rekreacją oraz budynkami użyteczności publicznej, z wyłączeniem budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej.
a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową usługową, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być lokalizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna i urządzona,
- drogi wewnętrzne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b)dopuszcza się:
- realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z możliwością wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z tymi obiektami, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :
a) zakazuje się :
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane bezpośrednio na podstawie przepisów odrębnych,
- budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- realizacji stacji paliw,
- gromadzenia odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- realizacji obiektów tymczasowych.

b) nakazuje się :
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do funkcji obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni wewnętrznej budynku,
- budowę urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się substancji niebezpiecznych do wód i ziemi w wyniku sytuacji awaryjnych,

- ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczanie ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,
- urządzenie placu do zawracania spełniającego potrzeby służb ratownictwa pożarowego, medycznego itp, na zakończeniu dróg dojazdowych wewnętrznych realizowanych w formie sięgaczy.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
b) zakaz stosowania w pokryciach dachów materiałów pokrytych powłokami silnie odbijającymi światło,
c) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
d) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
e) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,
b) od strony dróg publicznych ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal lub żywopłot,
c) od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,
d) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu,
e) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych w miejscach ekspozycji krajobrazu,
f) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,
g) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni,
h) reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynku powinny nawiązywać do struktury fasady z uwzględnieniem podziałów na elewacji wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne, drzwiowe itp.

6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
b) przy realizacji nowej zabudowy i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°,
c) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w odległości 6 m od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) dla zabudowy istniejącej przekraczającej ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się możliwość wykonywania robót budowlanych takich jak przebudowa i nadbudowa, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu,
e) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
f) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 60% powierzchni działki,
g) minimum 20% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
i) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 2000 m²,
j) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 20 m,
k) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla obszaru położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-SN wyznaczonej dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, która obejmuje obszar leżący w odległości 8 m po każdej stronie od osi linii, występuje ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i obowiązującymi normami technicznymi.

4.<u>Wyznacza się teren zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem P1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa techniczno-produkcyjna, w tym obiekty produkcyjne, składy i magazyny

a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową techniczno-produkcyjną, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być lokalizowane :

- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna,
- drogi wewnętrzne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :

a) zakazuje się :
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane bezpośrednio na podstawie przepisów odrębnych,
- budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- realizacji stacji paliw,
- gromadzenia odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- realizacji obiektów tymczasowych.

b) nakazuje się :
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do funkcji obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
- budowę urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się substancji niebezpiecznych do wód i ziemi w wyniku sytuacji awaryjnych,
- ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczanie ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,
- urządzenie placu do zawracania spełniającego potrzeby służb ratownictwa pożarowego, medycznego itp, na zakończeniu dróg dojazdowych wewnętrznych realizowanych w formie sięgaczy.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
b) zakaz stosowania w pokryciach dachów materiałów pokrytych powłokami silnie odbijającymi światło,
c) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
d) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
e) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,
b) od strony dróg publicznych ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal lub żywopłot,
c) od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,
d) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu,
e) reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynku powinny nawiązywać do struktury fasady z uwzględnieniem podziałów na elewacji wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne, drzwiowe itp.,
f) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych w miejscach ekspozycji krajobrazu,
g) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,
h) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni.

6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
b) przy realizacji nowej zabudowy i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°,
c) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w odległości 6 m od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d)dla zabudowy istniejącej przekraczającej ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się możliwość wykonywania robót budowlanych takich jak przebudowa i nadbudowa, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu,
e) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
f) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 60% powierzchni działki,
g) minimum 20% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
i) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 2000 m²,
j) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 20 m,
k) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a)dla obszaru położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-SN wyznaczonej dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, która obejmuje obszar leżący w odległości 8 m po każdej stronie od osi linii, występuje ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i obowiązującymi normami technicznymi .

5. Wyznacza się teren zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem P2 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa techniczno-produkcyjna, w tym obiekty produkcyjne, składy i magazyny

a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową techniczno-produkcyjną, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być lokalizowane :

- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona, w tym zieleń pełniąca funkcję izolacyjną,
- drogi wewnętrzne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b)dopuszcza się:

- realizację zabudowy usługowej związanej z budynkami użyteczności publicznej, budynkami zamieszkania zbiorowego oraz sportem i rekreacją wraz z możliwością wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z tymi obiektami, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- realizację stacji paliw,
- organizowanie imprez masowych, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- realizację obiektów tymczasowych.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :

a) zakazuje się :

- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane bezpośrednio na podstawie przepisów odrębnych,
- budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

b) nakazuje się :

- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do funkcji obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż:
  - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów itp.,
  - 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży w przypadku lokalizacji obiektów handlowych,
  - 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników w przypadku lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych,
  - 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w przypadku lokalizacji obiektów gastronomii,
  - 1 miejsce na 4 łóżka w przypadku lokalizacji obiektów takich jak hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe itp.,
  - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku w przypadku lokalizacji usług pozostałych,
- budowę urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się substancji niebezpiecznych do wód i ziemi w wyniku sytuacji awaryjnych,
- ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczanie ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,
- urządzenie placu do zawracania spełniającego potrzeby służb ratownictwa pożarowego, medycznego itp, na zakończeniu dróg dojazdowych wewnętrznych realizowanych w formie sięgaczy.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
b) zakaz stosowania w pokryciach dachów materiałów pokrytych powłokami silnie odbijającymi światło,
c) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
d) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,
b) od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,
c) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu,
d) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych w miejscach ekspozycji krajobrazu,
e) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,
f) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni,
g) reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynku powinny nawiązywać do struktury fasady z uwzględnieniem podziałów na elewacji wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne, drzwiowe itp.

6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych,
b) przy realizacji nowej zabudowy i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°, z dopuszcze niem stosowania innych form za wyjątkiem dachu płaskiego lub pogrążonego,
c) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi sąsiadującej z terenem P2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) dla zabudowy istniejącej przekraczającej ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się możliwość wykonywania robót budowlanych takich jak przebudowa i nadbudowa, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu,
e) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
f) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 60% powierzchni działki,
g) minimum 20% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
i) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
j) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej OW, którą określa się obszarem oznaczonym na rysunku planu, o promieniu 40 m od centrum stanowiska archeologicznego,
b) strefa obserwacji archeologicznej OW określa obszar, w którym prowadzenie działalności inwestycyjnej takiej jak melioracje, gazyfikacje, prace wodno-kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne, drogowe oraz budowlane będzie związane z prowadzeniem badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla obszaru położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-SN wyznaczonej dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, która obejmuje obszar leżący w odległości 1 m po każdej stronie od osi linii, występuje ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i obowiązującymi normami technicznymi,
b) dla obszaru położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej cmentarza ZC500, która obejmuje obszar położony w odległości 150-500 m od jego granic, ustala się zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

6. **Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:**

1) Przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) drogi wewnętrzne, dojazdowe do gruntów rolnych,
b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:
a) zakazuje się:
- lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych,
- prowadzenia działalności powodującej degradację szaty roślinnej,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane bezpośrednio na podstawie przepisów odrębnych,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacji i urządzeń wodnych w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu.

b) nakazuje się:
- przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikającymi z położenia terenu w granicach Żywieckiego Parku Krajobrazowego.

7. **Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R2 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:**

1) Przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy pełniący funkcję pasa ochronnego wzdłuż cieku wodnego.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) drogi wewnętrzne, dojazdowe do gruntów rolnych,
b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:
a) zakazuje się:
- lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych,
- lokalizacji ogrodzeń,
- prowadzenia działalności powodującej degradację szaty roślinnej występującej w dolinie cieku,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane bezpośrednio na podstawie przepisów odrębnych,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacji i urządzeń wodnych w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu.

b) nakazuje się:
- ochronę zadrzewień i zakrzewień stanowiących obudowę biologiczną koryta cieku,
- zachowanie naturalnego charakteru koryta cieku oraz więzi hydrologicznej koryta z otoczeniem podczas prowadzonych prac związanych z regulacją cieku,
- realizację przepustów o poziomym dnie umożliwiających przemieszczanie się drobnej fauny, podczas przekraczania cieku drogowymi obiektami inżynierskimi.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
   1) istniejąca i projektowana działalność nie może szkodliwie oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi oraz powodować przekroczeń standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
   2) istniejąca i projektowana działalność nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
   3) zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
   4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
   5) przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych,
   6) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określa się następująco:
      a) dla terenu oznaczonego symbolem MN1 – dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
      b) dla terenu oznaczonego symbolem U1 – dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
      c) pozostałe tereny objęte planem nie wymagają ochrony przed hałasem,
   7) należy zapewnić stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie normowych standardów poziomu hałasu na terenach objętych ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   8) na terenie P2 ochrona przed hałasem obiektów takich jak szpitale, domy opieki społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   9) w zakresie gospodarki odpadami na całym terenie objętym planem wprowadza się następujące ustalenia :
      a) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
      b) nakaz wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami, wynikającym z gminnego planu gospodarki odpadami i uchwały Rady Gminy Rajcza w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
      c) nakaz systematycznego wywozu odpadów bytowych przez jednostki posiadające stosowne zezwolenia na odbiór i transport tych odpadów,
      d) nakaz wyposażenia w kosze uliczne terenów intensywnego ruchu pieszego, a także systematycznego wywozu odpadów przez uprawnioną jednostkę,
      e) dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie gospodarki odpadami.

2. Tereny U2 i P1 znajdują się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 445. Ustalone w planie warunki zagospodarowania tych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu uwzględniają ochronę wód podziemnych ww. zbiornika.

§ 8

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze czynnych kopalń.
2. W obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu przepisów odrębnych, stąd warunków ochrony w tym zakresie nie ustala się.
3. W związku z położeniem terenów MN1 i U1 w obszarze, który może być potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych ustala się wymóg określenia w projekcie budowlanym geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, na podstawie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej stosownie do przepisów odrębnych.

§ 9

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W przypadku przeprowadzenia scalania i/lub podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
1) każda działka przeznaczona pod zabudowę musi mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
2) w wyniku podziału nie mogą powstać działki o parametrach innych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów zawartych w § 6, za wyjątkiem dokonywania podziałów w liniach rozgraniczających poszczególne tereny, wydzielania dopuszczonych w planie dróg wewnętrznych oraz nieruchomości pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy których to podziałach nie obowiązuje zachowanie parametrów wielkościowych działek, które powstaną w wyniku tych podziałów,
3) dopuszcza się możliwość scalania działek, gdy istniejąca powierzchnia działki wg granic własności, jej kształt lub dostęp do drogi publicznej i infrastruktury uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów komunikacji drogowej:
1) w obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń odnośnie obsługi komunikacyjnej ze względu na zapewnienie obsługi w tym zakresie przez drogi publiczne i wewnętrzne znajdujące się poza granicą obszaru objętego planem.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:

1) ustalenia ogólne:
a) przebiegi przyłączy do obiektów, lokalizacja nowych obiektów inżynierskich oraz inwestycji, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia na rysunku planu, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów pod warunkiem przestrzegania pozostałych ustaleń planu oraz wymogów określonych w przepisach odrębnych,
b) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów infrastruktury technicznej możliwe jest niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów, jeśli wymagają tego aktualnie obowiązujące przepisy odrębne oraz nie naruszone są pozostałe ustalenia planu.

2) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:
a) ustala się utrzymanie i rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę działającego w oparciu o lokalne wodociągi zaopatrywane w wodę z lokalnych ujęć,
b) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej wraz z możliwością jej przebudowy i rozbudowy w celu objęcia siecią wodociągową wszystkich terenów zabudowy,
c) w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz przy realizacji sieci należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową.

3) ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do istniejących oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
b) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną ustala się zakaz użytkowania zbiorników bezodpływowych i nakaz przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
c) do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników z nakazem ich opróżniania i transportu ścieków taborem asenizacyjnym do stacji zlewnych lub do lokalnych oczyszczalni ścieków.

4) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg, chodników i parkingów poprzez kanalizację deszczową w systemie otwartym oraz poprzez istniejące odcinki kanalizacji deszczowej w systemie zamkniętym,

b) dopuszcza się możliwość realizacji nowych odcinków kanalizacji deszczowej w systemie zamkniętym oraz nowych rowów w systemie odwodnienia terenu.

5) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV,

b) w celu przyłączenia nowych odbiorców ustala się budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej niskiego napięcia z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i linii rozdzielczych średniego i niskiego napięcia,

c) ustala się przyjęcie zasady budowy nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących sieci średniego i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu ziemnym kablowym, jak i napowietrznym w zależności od potrzeb,

d) orientacyjne przebiegi linii energetycznych średniego napięcia wraz z ich strefami technicznymi, oznaczono na rysunku planu.

6) ustalenia w odniesieniu do sieci teletechnicznych:

a)ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu sieci oraz urządzeń teletechnicznych,

b)w celu przyłączenia nowych abonentów ustala się budowę urządzeń i sieci teletechnicznych,

c)ustala się przyjęcie zasady podziemnego kablowania nowo realizowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci teletechnicznych,

d)nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w przestrzeni publicznej przy maksymalnym wykorzystywaniu dróg, uwzględniając zasadę najkrótszego włączenia, centrale na działkach wydzielonych oraz w terenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy (bez konieczności rozgraniczania terenu).

7) ustalenia w odniesieniu do innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a)dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w pkt 1-6 sieci np. sieci gazowych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, itp. pod rygorem spełnienia następujących warunków:

- realizacja inwestycji nie naruszy ustaleń planu określających kierunki rozwoju pozostałych zdefiniowanych w ramach planu mediów,
- sieci i urządzenia techniczne będą zlokalizowane w obrębie przestrzeni publicznych (z wyjątkiem tych przebiegów, które wynikają z konkretnych działań inwestycyjnych związanych z realizacją przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego poszczególnych terenów).

8) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w energię cieplną:

a) zakaz wznoszenia kotłowni korzystających ze spalania nieuszlachetnionego węgla, zakaz nie dotyczy powszechnego korzystania ze środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) ustala się pokrycie potrzeb cieplnych obiektów kubaturowych przez stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych ekologicznych nośników energii, preferowane jest wykorzystywanie oleju opałowego, energii elektrycznej, paliwa gazowego oraz odnawialnych źródeł energii.

§ 11

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się wykorzystanie ich w sposób dotychczasowy, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 12

Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy .

1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu) w wysokości :
   1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem MN1 i U1,
   2) 10% - dla pozostałych terenów.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe.

§ 13

Ustalenia planu nie naruszają przepisów odrębnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Rajcza.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rajcza.

§ 16

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zbigniew Kopeć

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XX/136/08
Rady Gminy Rajcza
z dnia 28 kwietnia 2008 r.

Ustalenia „Zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza" nie mają wpływu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Zbigniew Kopeć

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX/136/08
Rady Gminy Rajcza
z dnia 28 kwietnia 2008 r.

Do projektu „Zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza" wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od w dniach od 25.01.2008 r. do 22.02.2008 r. nie wpłynęły żadne uwagi. Termin składania uwag upłynął dnia 7.03.2008 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zbigniew Kopeć