Uchwała Nr 168/XX/2008
Rady Gminy w Koszęcinie
z dnia 14 lutego 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadów w gminie Koszęcin

Na podstawie art.14 ust.8, art.20 ust.1, art.27 i art.29 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z 2003 r z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

Rada Gminy w Koszęcinie

stwierdza zgodność projektu niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin przyjętego uchwałą

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadów

ROZDZIAŁ I
przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem obejmuje obszar zawarty w granicach administracyjnych gminy Koszęcin, z wyłączeniem terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałą Rady Gminy Koszęcin Nr 176/XX/04 z dnia 17 sierpnia 2004 r.
2. Granice obszaru objętego planem z oznaczeniem terenów wyłączonych zostały określone na rysunku planu zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Rady Gminy w Koszęcinie Nr 280/ XXX/05 z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadów.

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:
    1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
    2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
    3) zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego
    4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
    5) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych
    6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy
    7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy
    8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
    9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy
    10) stawek procentowych, na podstawie których oblicza się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu.
2. Na obszarze objętym planem brak przesłanek do określenia:
    1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej
    2) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
    3) granic terenów rekreacyjno- wypoczynkowych i organizowania imprez masowych

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dotyczących terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem
6) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy, gdyż remonty i wymiana kubatury zamortyzowanych obiektów będzie prowadzona indywidualnie
7) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 3

1. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej , zwanej dalej rysunkiem planu.
2. Rysunek planu został opracowany :na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1: 2 000 Nr rys. 9 obejmujący tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania wraz z przylegającymi bezpośrednio terenami rolnymi i leśnymi stanowiący załącznik graficzny Nr 1.
3. Dla planu obowiązują ustalenia:
   1) tekstowe, stanowiące treść niniejszej uchwały, w tym:
      a) ustalenia ogólne i szczegółowe
      b) w/w ustalenia uzupełniają się razem na całym obszarze planu i stanowią podstawę do prowadzenia polityki lokalizacyjnej
   2) graficzne, określone na rysunku planu, obejmujące następujące oznaczenia:
      a) granice obszaru objętego planem
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
      c) nieprzekraczalne linie zabudowy
      d) symbole literowe i graficzne określające przeznaczenie i użytkowanie terenów
      e) granice stref konserwatorskich stref i ochronnych od cmentarzy
2. Oznaczenia informacyjne
   a) proponowane linie nowych podziałów terenów
   b) strefy ochronne od urządzeń i linii energetycznych
   c) proponowane granice zbiorników wodnych
3. Symbole literowe o których mowa w ust.3 pkt. 2d) oznaczają następujące, skrótowo określone przeznaczenia podstawowe terenów oraz obszarów objętych polityką ochronną lub zagrożeniami:
   „B” - strefy ochrony konserwatorskiej historycznego krajobrazu kulturowego
   MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
   MN1 - zabudowa mieszkaniowa do likwidacji
   MNR - zabudowa jednorodzinna i zagrodowa
   RM - zabudowa zagrodowa
   UO - usługi oświaty
   U - usługi: handel, rzemiosło, gastronomia, administracja, banki
   UI - usługi inne – straże pożarne
   US - tereny sportu i rekreacji
   UK - obiekty kultury i kościoły
   RU/P - tereny obsługi produkcji rolnej z dopuszczeniem zmiany użytkowania
   P - tereny produkcyjne, składowe, bazy
   UP - usługi produkcyjne i transportowe o małej uciążliwości dla otoczenia
   ZP - tereny zieleni urządzonej
   ZC - cmentarze
   KDW - drogi wojewódzkie
   KDp - drogi powiatowe
   KDL - drogi lokalne
   KDd - drogi dojazdowe
   Kw - drogi wewnętrzne
   X - przejścia piesze

KP - parkingi, garaże
W - wodociągi, bazy, ujęcia
K - przepompownie ścieków
E - elektroenergetyka – stacje trafo
RO - ogrody, ogrodnictwa
R - tereny rolnicze.

4. Symbole graficzne określone w legendach rysunków planu oznaczają obiekty zabytkowe, pomniki przyrody oraz trasy przebiegów sieci uzbrojenia terenu poza pasami drogowymi, granice stref ochronnych, a także granice terenów wyłączonych z planu na którym obowiązują wcześniejsze opracowania.

§ 4

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) planie- należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1 uchwały
   2) uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy
   3) miejscowości- należy przez to rozumieć tereny obecnego i planowanego zainwestowania bejmujące podstawowe jednostki osadnicze wraz z przyległymi przysiółkami mieszczącymi się na ysunku planu
   4) rysunku planu- należy przez to rozumieć rysunki planu w skali 1 : 2 000 stanowiące integralną część planu
   5) przepisach szczególnych- należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi
   6) terenie- należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym
   7) przeznaczeniu podstawowym- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinne być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne
   8) przeznaczeniu dopuszczalnym- należy rozumieć przez to istniejący lub określony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w uchwale
   9) w przypadku użycia dwóch symboli przeznaczenia terenu łamane przez, oznacza to możliwość stopniowego przekształcania się jednej funkcji w drugą przy spełnieniu odpowiednich warunków określonych w zapisie planu, bądź funkcji ściśle ze sobą związanych
   10) przestrzeń publiczną - należy przez to rozumieć tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców i szczególnym znaczeniu funkcjonalno-przestrzennym tj. tereny dróg publicznych i obiekty użyteczności publicznej
   11) obszarze- należy przez to rozumieć wyznaczony fragment gminy obejmujący lub powierzchnie sąsiadujących terenów posiadających wspólną cechę, np. położonych w strefie ochronnej lub w strefie zagrożeń
   12) usługach- należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowych świadczonych na rzecz ludności możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej wraz z obiektami niezbędnymi dla jej funkcjonowania nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
   13) usługach o małej uciążliwości- należy przez to rozumieć także usługi produkcyjne i transportowe, i inne, nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i nie powodujące ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
   14) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nim rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi
   15) zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej- należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych i sąsiadującą zabudowę jednorodzinną

16) budynki i urządzenia służące bezpośrednio produkcji rolniczej- należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, produkcyjne i magazynowe oraz place składowe i manewrowe w obrębie zabudowy, służące wyłącznie produkcji rolniczej
17) działce budowlanej- należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego
18) strefie ochronnej- należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów szczególnych, którego użytkowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu
19) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię sytuowania ściany frontowej nowych budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania. Ograniczenie to nie dotyczy modernizacji i przebudowy budynków istniejących
20) ogrodzenia trwałe frontowe- należy przez to rozumieć ogrodzenia na murze fundamentowym i podmurówce usytuowane w granicy z drogą publiczną
21) wysokości budynku- należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych
22) wskaźnika intensywności zabudowy- należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki
23) powierzchni biologicznie czynnej- należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną wegetację roślin, jak :ogrody, trawniki, klomby, żywopłoty, krzewy, itp
24) dopuszczeniu- należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np. warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, czy doraźnymi potrzebami, itp.
25) użytkowaniu terenów – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystywania
26) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji
27) zakazie budowy- należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia obiektów budowlanych na powierzchni terenu
28) modernizacji- należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych celem których jest podniesienie standardów użytkowych i technicznych istniejących obiektów i nie wymagających pozwolenia budowlanego
29) dostępie do drogi publicznej- należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo ostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej
30) zieleni wysokiej- należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające wysokość co najmniej 5,0 m
31) zieleni izolacyjnej- należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia
32) skrót WKZ – oznacza odpowiednie służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
33) procedurze scalania i podziału nieruchomości - należy przez to rozumieć postępowanie zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami według zasad i warunków ustalonych w niniejszym planie
34) uspokojenie ruchu - oznacza metodę poprawy bezpieczeństwa i redukcji ujemnego wpływu ruchu drogowego na środowisko, poprzez zastosowanie środków technicznych wymuszających zmniejszenie prędkości pojazdów.

ROZDZIAŁ II
ustalenia ogólne dla obszarów i terenów objętych planem

§ 5

Ustala się przeznaczenie wyodrębnionych terenów i obszarów o różnej funkcji i różnych zasadach zagospodarowania poprzez :

1) określenie wymogów i zasad wynikających z niniejszych ustaleń ogólnych
2) określenie przeznaczenia na podstawie symbolu literowego i linii rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu oraz odpowiadających im zapisach w rozdz. III – ustalenia szczegółowe.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wprowadza się ochronę przed rozpraszaniem się zabudowy, w tym szczególnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usługowej poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji tej zabudowy wyłącznie do terenów określonych w planie
2) forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do krajobrazu lokalnego, wkomponowania ich w otoczenie i wzbogacenie jego walorów estetycznych
3) lokalizację zabudowy od granicy działki sąsiedniej ustala się zgodnie z wymogami prawa budowlanego i obowiązujących przepisów szczególnych
4) wprowadza się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do dróg i ulic określonej w ustaleniach szczegółowych i na rysunkach planu
5) wprowadza się ograniczenia wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych oraz ustala dla nowych obiektów ogólny wymóg kształtowania formy architektonicznej i detali nawiązujących do tradycji regionu z uwzględnieniem lokalnych warunków sytuowania
6) wprowadza się wymóg lokalizowania budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki
7) działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji , z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, emisje substancji drażniących i szkodliwych lub światło o dużym natężeniu -winna być wydzielona pasem zieleni izolacyjnej lub ogrodzeniem lub ekranem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości na której jest prowadzona
8) noworealizowane ogrodzenia trwałe we frontowej części działek winne być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg wg ustaleń w § 12 ust.1 pkt 4 i 5 i ustaleń szczegółowych zawartych w § 13 ust.16-20
9) szczegółowe zasady ładu przestrzennego określone zostały w § 13.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1. Prowadzona działalność (usługowa, gospodarcza, rolnicza) nie może powodować emisji szkodliwej dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, nie może powodować szkody w dobrach materialnych lub pogarszać walorów estetycznych środowiska i nie może kolidować także z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.
2. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością (związane z emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów) nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność.
3. W związku z koniecznością ochrony terenów przed hałasem, wyznacza się dopuszczalny poziom hałasu w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : MN, MNR,RM i UO wg wartości progowych określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.
4. Wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
    1) budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na oczyszczalnię w Lublińcu
    2) zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych bezpośrednio go gruntu lub wód powierzchniowych.

3) nakaz oczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika wód opadowych z miejsc narażonych na zanieczyszczenia ropopochodne oraz terenów produkcyjnych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych
4) na obszarach przewidzianych do objęcia kanalizacją sanitarną dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na ścieki, jako rozwiązanie tymczasowe
5) poza zasięgiem planowanej docelowo zbiorczej kanalizacji sanitarnej znajdą się jedynie pojedyncze rozproszone gospodarstwa
6) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym
7) nakaz postępowania z odchodami zwierząt, obornikiem oraz gnojówką i gnojownicą przeznaczonymi do rolniczego wykorzystania – w sposób i na zasadach określonych w przepisach o nawozach i nawożeniu
8) zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków komunalnych i produkcyjnych
9) dla inwestycji mogących zanieczyszczać wody podziemne ustala się wymóg wyprzedzającego sporządzenia dokumentacji hydrologicznej, określającej warunki i niezbędne zabezpieczenia

2. Dla ochrony powietrza atmosferycznego wprowadza się ograniczenia w stosowaniu do ogrzewania paliw stałych oraz planuje docelowo gazyfikację wszystkich większych miejscowości gminy.
3. Wprowadza się zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych na obszarze gminy poza istniejącym składowiskiem i ustala się zasady postępowania zgodnie z przepisami ustawy o odpadach ,w tym:
   1) wprowadza się obowiązek w granicach każdej działki budowlanej urządzenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia i segregacji odpadów, przekazywania ich właściwym jednostkom prowadzącym ich utylizację
   2) usuwanie odpadów stałych na urządzone składowisko odpadów komunalnych spełniające wymogi ochrony środowiska
   3) w przypadku powstawania odpadów stałych z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywania właściwym jednostkom prowadzącym ich utylizację
   4) dla jednostek prowadzących działalność gospodarczą wprowadza się wymóg posiadania uregulowanego stanu formalno- prawnego w zakresie gospodarki odpadami
   5) przy lokalizowaniu, uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących lub projektowanych na terenie objętym planem należy ustalić dla każdego z podmiotów sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem gromadzenia, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów jest zgodne z przepisami wyżej cytowanej ustawy o odpadach.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
   1) planowana zabudowa i zagospodarowanie działki nie może blokować spływu wód powierzchniowych, szczególnie w przypadku zagrożenia zalewaniem terenów sąsiednich
   2) na terenach zdrenowanych obowiązuje uzgodnienie rozwiązań projektowych ze służbą melioracyjną
   3) wprowadza się ochronę urządzeń melioracyjnych, w tym szczególnie rowów z wymogami zachowania przy nich pasa gruntu szerokości min.4,0 m dla umożliwienia przeprowadzenia prac konserwacyjnych
5. Dla inwestycji realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych obowiązuje nakaz realizacji inwestycji zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi
6. Wprowadza się nakaz zachowania wymaganej odległości projektowanej zabudowy od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia-zgodnie z przepisami szczególnymi
7. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości , do której użytkownik posiada tytuł prawny.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
1. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) zachowanie bioróżności oraz utrzymanie zdolności ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrodniczych, poprzez wzbogacanie potencjału ekologicznego istniejących systemów przyrodniczych

2) wprowadzenie ochrony terenów leśnych poprzez przebudowę drzewostanów ukierunkowaną na zwiększenie bioróżności gatunkowej oraz poprawę stanu zdrowotnego lasów
3) nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni łęgowej i śródpolnej.

2. Pomniki przyrody w miejscowości Sadów:
   1) Cis pospolity (pojedyncze) ul.Powstańców 85 nr29/141
   2) Cis pospolity (pojedyncze) ul.Powstańców 81nr 29/147
   3) Głaz narzutowy (Głaz) przy Plebanii nr 29/148
   4) Głaz narzutowy (głaz) droga : Lubliniec – Koszęcin nr 29/149
3. Dla ochrony w/w pomników przyrody zabrania się:
   1) niszczenia , uszkadzania i przekształcania obiektu
   2) uszkadzania i zanieczyszczania gleby
   3) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości
   4) zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego
4. Dla wszystkich terenów objętych planami z uwagi na położenie na obszarze GZWP ustala się:
   - Uporządkowanie gospodarki wodno ściekowej i odpadami
   - Likwidacji istniejących źródeł zagrożenia wód powierzchniowych
   - Dostosowanie gospodarki nawozowej do istniejących warunków środowiska
   - Określenie stref ochronnych dla istniejących ujęć wodnych.

§ 9

Określają następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
Ochronie podlegają:

1. Zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej „A”
   1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków
      - Sadów – Kościół p.w. Św. Józefa nr rej. 94/78 i dzwonnica
   2) Ustalenia ochronne
      - Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
      - W granicach i otoczeniu strefy obowiązuje rygor wypełniania zaleceń konserwatorskich
      - Wszelka działalność inwestycyjna, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania zabytków w obrębie strefy, wymaga zezwolenia odpowiednich służb konserwatorskich
      - Rozbiórka obiektu zabytkowego może nastąpić jedynie za zgodą konserwatora krajowego
      - Zasady sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków regulują obowiązujące przepisy szczególne.
2. Strefy konserwatorskie „B”
   1) podstrefa „B2”zespołu dworskiego w Sadowiu obejmującego tereny byłego dworu z aleją dojazdową, dla którego ustala się :
      - konieczność ochrony starodrzewu
      - wymóg uzupełnienia historycznych zadrzewień tradycyjnymi gatunkami
      - wymóg zachowania tradycyjnego układu rozplanowania terenu
      - zachowania gabarytów w wypadku nowych realizacji na terenie strefy
      - wymóg konserwacji obiektów
      - w wypadku uzasadnienia potrzeby dopuszcza się adaptację obiektów z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju w uzgodnieniu z WKZ
      - w wypadku konieczności udokumentowanej złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę za zgodą organu jw. Działania należy poprzedzić uproszczoną inwentaryzacją i dokumentacją techniczną
      - zakaz usuwania zachowanych elementów wystroju architektonicznego w wypadku remontów budynków
      - wymóg stosowania w wypadku nowych realizacji i remontów tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych
      - uzgadnianie nowo wznoszonych obiektów oraz przebudowy istniejących z WKZ
3. Strefy ochrony konserwatorskiej w granicach cmentarzy
   1) strefa „B9” cmentarza katolickiego w Sadowiu

- wymóg zachowania historycznego układu
- zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu
- wymóg zachowania zabytkowych obiektów architektonicznych – kapliczek itp.
- Wymóg pozostawienia „in situ" historycznych nagrobków(powstałych przed 1939 r lub wybranych na podstawie odrębnego opracowania lub protokołu spisanego z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków)
- Wymóg otoczenia terenu zielenią osłonową
- Wszelkie prace konserwatorskie należy uzgodnić z WKZ

4. Obiekty chronione znajdujące się w zaktualizowanej ewidencji zabytków Delegatury ŚWO SOZ w Częstochowie Sadów
   1) Obory (zabudowania podworskie) mur.poł.XIX w
   2) Dwór, mur.poł.XIX w
   3) Zabudowania podworskie (stajnie i jałowniki, cz.rozebrane)mur.poł.XIX w
   4) Karczma nr 101 mur.pocz.XX w
   5) Kaplica Św.Jana Nepomucena mur.1926 r

Dla w/w obiektów zasady ochrony obejmują następujące wymogi

- wszelkie prace budowlane i remontowe związane z naruszeniem elementów konstrukcji lub zmiany wyglądu zewnętrznego wymagają opinii WKZ
- działalność budowlana w ich sąsiedztwie nie może wprowadzić elementów dysharmonijnych w formie i gabarytach i lokalizacji
- w przypadku lokalizacji nowych budynków w sąsiedztwie kształt architektoniczny należy dostosować do form tradycji budowlanej regionu
- rozbiórka obiektu może nastąpić za zgodą WKZ po spełnieniu warunków określonych w pkt. 2.1.

§ 10

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Tereny przeznaczone do w/w celów obejmują:
   1) tereny usług oświaty
   2) tereny usług sportu i rekreacji US
   3) tereny zieleni urządzonej ZP
   4) tereny cmentarzy ZC
   5) tereny dróg publicznych
      - teren dróg wojewódzkich klasy G
      - teren dróg powiatowych klasy Z i L
      - teren dróg gminnych klasy L i D.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) Wprowadza się zakaz lokalizacji w pasach drogowych dróg publicznych nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, a także innych obiektów niezwiązanych z funkcją drogi lub uzbrojeniem terenu
   2) W granicach przestrzeni publicznych terenów usługowych wprowadza się nakaz:
      a) zastosowania formy obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi
      b) stosowania zbliżonego wyglądu budynków położonych w granicach poszczególnych łączących się działek, tj: wysokości, nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i materiałów wykończeniowych
      c) ujednolicenia zagospodarowania terenu: małej architektury, zieleni
      d) realizacji parkingów, służących do obsługi budynków i terenów użyteczności publicznej
      e) dla w/w terenów obowiązują ponadto ustalenia szczegółowe określone w rozdziale III.

§ 11

Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości :

1. Na terenach objętych planem nie przewiduje się scalania większych terenów gruntów , jedynie łączenie wąskich działek lub indywidualne wymiany dla uzyskania dostępności do dróg publicznych.
2. Przy podziale nieruchomości należy przestrzegać następujących zasad:
    a) nowe podziały winne być prowadzone zgodnie z przepisami prawa budowlanego i odrębnymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami
    b) zachowanie minimalnych szerokości i wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych
    c) należy dążyć maksymalnie do prostopadłego układu wydzielanych działek zgodnie z proponowanymi zasadami podziału określonymi na rys. planu liniami przerywanymi, z wyjątkiem luk w istniejących ciągach zabudowy skośnej
    d) każda nowa działka budowlana winna mieć dostęp bezpośredni lub pośredni przez drogę wewnętrzną o szerokości min.3,5mdo jednej działki i 5 m do większej liczby działek lub ustalone notarialnie prawo przejazdu do drogi publicznej
    e) dopuszcza się ,na zgodny wniosek właścicieli, zmianę granic działki, a także podziały wtórne.

§ 12

1. Ustala się następujące zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
    1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem tworzą drogi wojewódzkie Nr 906 klasy G w relacji Piasek – Koszęcin – Lubliniec oznaczona na rys.planu symbolami DKW. Sieć drogową uzupełniają drogi powiatowe oznaczone symbolami KDp oraz drogi gminne lokalne oznaczone KDL i drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDd i drogi wewnętrzne oznaczone symbolami Kw
    2) zakłada się ochronę drogi wojewódzkiej przed nowymi wjazdami , za wyjątkiem luk w istniejących ciągach zabudowy lub uzyskania zgody zarządcy drogi
    3) w planie przewidziano możliwość poszerzenia pasów drogowych w celu uzyskania parametrów wymaganych przepisami szczególnymi jako rozwiązania docelowe do czasu realizacji tereny poszerzeń pozostają w dotychczasowym użytkowaniu
    4) dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej :
        a) poszerzenie istniejących dróg dojazdowych do parametrów wynikających z wymogów technicznych i planowanego uzbrojenia
        b) wydzielenie i budowę nowych dróg dojazdowych dla planowanych zespołów zabudowy
    5) w pasach drogowych dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-rowerowych, zieleni izolacyjnej a w pasach dróg gminnych także miejsc parkingowych
    6) wyklucza się lokalizację w pasach drogowych reklam i obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi
    7) dla poszczególnych rodzajów dróg obowiązują ponadto ustalenia szczegółowe określone w § 13 ust.16-20i w obowiązujących przepisach szczególnych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej bądź przewidzianej do rozbudowy sieci wodociągowej; dopuszcza się realizację indywidualnych studni pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zbiorników na ścieki i gnojowni od cmentarzy oraz pozytywnego wyniku badań sanitarnych i innych wymogów określonych w przepisach szczególnych
    2) zasady odprowadzania wód opadowych:
        a) wody opadowe winne być odprowadzane do kanalizacji deszczowej, bądź na własny teren nieutwardzony
        b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów odwadniających w sposób zabezpieczający czystość wód odbiorników pod warunkiem uzyskania wymaganych uzgodnień
        c) wody opadowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie, w tym terenów produkcyjnych, wymagają uprzedniego oczyszczenia do poziomu określonego w przepisach szczególnych

d) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych z terenów dróg i parkingów – zgodnie z przepisami o drogach publicznych

2) Zasady odprowadzania ścieków :
   a) zakłada się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej oczyszczalni w Lublińcu z układem przepompowni i kanałów tłocznych
   b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej lub dla terenów będących poza zasięgiem planowanych oczyszczalni dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia ścieków o pojemności nie niższej niż 14 dniowe zapotrzebowanie z wywozem na najbliższą oczyszczalnię lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni biologicznych po wykonaniu wodociągów i zaniechania korzystania ze studni kopanych
   c) po zrealizowaniu lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz podłączenia i odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do tej sieci
   d) odprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi musi spełniać warunki określone w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego
   e) ścieki przemysłowe mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej i na oczyszczalnie ścieków po wstępnym oczyszczeniu i zneutralizowaniu w oczyszczalniach zakładowych
3) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę linii napowietrznych lub kablowych zgodnie z koncepcją zasilania uzgodnioną z Zakładem Energetycznym w oparciu o rozdzielnię GPZ i istniejące bądź planowane stacje transformatorowe 15/04 kv wg ustaleń określonych w § 13 ust.25
4) Wprowadza się obowiązek zachowania wymaganych odległości projektowanego zainwestowania od istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia
5) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z ograniczeniem emisji poprzez stosowanie proekologicznych urządzeń grzewczych poprzez preferowanie energii elektrycznej gazu ziemnego, oleju opałowego i ograniczanie stosowania paliw stałych do niskoemisyjnych technologii spalania
6) Zaopatrzenie w gaz.
   a) plan zakłada możliwość zaopatrzenia w gaz poprzez podłączenie się do gazociągu średniego biegnącego od miejscowości Piłka poprzez Rusinowice i Sadów do Lublińca. Uzbrojenie w sieć gazową uzależnione jest jednak od warunków ekonomicznej opłacalności
   b) zakłada się, że sieć gazociągów doprowadzających oraz sieć rozdzielcza- realizowane będą w pasach drogowych lub na terenie przyległym bezpośrednio do pasów drogowych , przy zachowaniu warunków technicznych jakim winny odpowiadać sieci gazowe
7) Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci, maszty telekomunikacyjne mogą być lokalizowane jedynie poza terenem objętym ochroną konserwatorską, zabudową mieszkaniową i w odległości niemniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych, szkół i przedszkoli i nie mniejszej niż 80 m od granic tych terenów
8) Zakłada się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów drogowych, z dopuszczeniem usytuowania na terenach przyległych po uzyskaniu wymaganych uzgodnień lub trasach określonych na rysunku planu
9) Istniejące sieci infrastruktury usytuowane poza pasami drogowymi objęte są ochroną – zakazem zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi przewodu oraz wymogiem udostępnienia dla usunięcia awarii.

3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
   1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach terenu projektowanej inwestycji
   2) ustala się następujące wskaźniki , określające minimalną ilość miejsc postojowych :
      a) 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie
      b) 2 miejsca postojowe/działkę
      c) 1 miejsce postojowe/4 osoby zatrudnione
      d) 1 miejsce postojowe/25 m^2 powierzchni przeznaczonej do obsługi klientów w budynkach użyteczności publicznej, handlu i usług

e) 1 miejsce postojowe na 10 widzów dla obiektów sportowych.

ROZDZIAŁ III
ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów

§ 13

1. Tereny oznaczone na rysunkach symbolami „**MN”** przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem budynków bliźniaczych, usług nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska, a dla istniejącej zabudowy zagrodowej możliwość adaptacji i modernizacji oraz ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) powierzchnia zabudowy nowych działek pod budynki wolnostojące nie mniejsza niż 500m^2, szer. min.15m, działek bliźniaczych odpowiednio 250m^2 i 10m szerokości
   2) ograniczenia zabudowy i utwardzenia terenu do 50% pow. działki, pozostały teren winien być wykorzystany na ogródek przydomowy i zieleń, pow. biologicznie czynna min. 50%, wskaźnik intensywności zabudowy maks.0,5
   3) dla budynków mieszkalnych
      a) przyjmuje się wysokość do maks. dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze mieszkalne dopuszcza się w przypadku zmiany płaskiego dachu w budynkach I piętrowych na dach wysoki, wykorzystywanie poddasza na cele mieszkalne, pod warunkiem, że wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy nie przekroczy 12,0 m
      b) poziom posadowienia parteru maks. 100cm nad poziomem terenu
      c) dachy z główną kalenicą symetrycznie dwuspadowe o nachyleniu połaci 35- 45 usytuowaną równolegle do drogi z dopuszczeniem facjat i nadbudówek, dopuszcza się dachy naczółkowe i czterospadowe w przypadkach uzasadnionych proporcjami budynku a także usytuowanych szczytami do drogi, gdy taka zabudowa nawiązuje do istniejącej zabudowy lub tworzy nowy skomponowany jednolity ciąg uliczny, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach czerwonym i brązowym
      d) w przypadkach ścisłych luk budowlanych pomiędzy budynkami o płaskich dachach dopuszcza się możliwość zastosowania podobnych rozwiązań z wymogiem maksymalnego nawiązania do sąsiednich obiektów z uzasadnieniem na etapie projektowania zestawienie elewacji frontowej z elewacjami sąsiadujących budynków, natomiast przy dobudowie, przebudowie i nadbudowie w granicy oraz realizacji zabudowy bliźniaczej obowiązuje zachowanie spójnej formy architektonicznej elewacji frontowej
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów od dróg i ulic publicznych w zależności od rodzaju i klasy oraz nawiązania do istniejącej zabudowy waha się od 4 - 20m od granicy pasa drogowego nie mniej niż 6,0m od skraju jezdni, wymogi minimalnych odległości ustalono w ust.16-20 i na rysunku planu
   5) odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych i rowów melioracyjnych min. 4,0m
   6) usytuowanie budynków winno być równoległe do istniejącego układu drogowego za wyjątkiem luk i uzupełnień ciągów istniejącej zabudowy skośnej
   7) istnieje możliwość lokalizacji parterowych obiektów gospodarczych i garaży nawiązujących formą do budynku mieszkalnego i realizowanych zgodnie z przepisami szczegółowymi z dopuszczeniem usytuowania w granicy za zgodą sąsiada, w przypadku dobudowy należy się dostosować maksymalnie do obiektów sąsiednich
   8) rozmieszczenie budynków, urządzeń i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi
   9) tereny o szerokości 6m pod którymi przebiega istniejąca sieć wodociągu wiejskiego i innych urządzeń sieciowych ogólno wiejskich jest wyłączona z zabudowy i musi być udostępniona w razie awarii
   10) wymóg zabezpieczenia min. dwóch miejsc postojowych na terenie działki

11) w przypadku prowadzenia działalności usługowej związanej z przyjmowaniem klientów wprowadza się wymóg dostępności kondygnacji usługowej przez osoby niepełnosprawne oraz realizacji miejsc postojowych w niezbędnej ilości min.2 stanowiska w obrębie działki od strony drogi publicznej.
12) poziom hałasu na w/w terenie nie powinien przekraczać dopuszczalnych wartości progowych określonych w przepisach szczególnych
13) obsługa komunikacji z istniejących i projektowanych dróg
14) od strony dróg wojewódzkich i powiatowych kl. Z należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej
15) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację sieci uzbrojenia zewnętrznego po uzyskaniu wymaganych uzgodnień

2. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami „**MW**": Obejmuje istniejący zespół zabudowy wielorodzinnej - kilku bloków w Sadowiu, obiekty te przeznaczone są do adaptacji, modernizacji i przebudowy oraz rozbudowy. Dla terenów tych ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania :
    1) przebudowa obiektów winna polegać prócz unowocześnienia mieszkań, podniesienia standardu na przebudowie płaskich dachów na dwuspadowe o nachyleniu min.35
    2) maksymalna wysokość dla nowej zabudowy ustala się na 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe
    3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz garaży osiedlowych
    4) wprowadza się wymóg zagospodarowania terenów przyległych do w/w obiektów i wprowadzenie zieleni rekreacyjnej na pow. min. 50% przyległego terenu, placyków zabaw i elementów małej architektury
    5) ustala się, że wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być większy od 1,0
    6) przy budynkach winne być zabezpieczone miejsca do parkowania w ilości równej liczbie mieszkań.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN1"**: Stanowi zabudowa mieszkaniowa w pasie drogowym stanowiąca znaczne zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu drogowego przeznaczona do likwidacji .

4. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolem „**MNR"**: przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, usług i działalności nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska i ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
    1) dopuszcza się adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących gospodarstw rolnych i hodowlanych a także lokalizację nowych z ograniczeniem produkcji zwierzęcej do 20 DJP
    2) możliwości lokalizacji gospodarstw ekologicznych i agroturystycznych
    3) dopuszcza się przekształcanie likwidowanych gospodarstw w zabudowę letniskową
    4) pozostałe zasady jak w ust.1.

5. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „**RM":** przeznacza się pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej, agroturystyki i innych usług oraz działalności nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska i ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
    1) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach nowo projektowane obiekty produkcji rolniczej czy zwierzęcej lokalizować na terenie rolnym przyległym do gospodarstwa poza tylnią granicą zabudowy
    2) przy wprowadzeniu obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 50 DJP w sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wymagane jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej i uzgodnienia z władzami sanitarnymi i ochroną środowiska
    3) lokalizacja obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 240 DJP stanowiącego przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko konieczne jest wyprzedzające sporządzenie odpowiedniego raportu zgodnie z przepisami szczegółowymi do prawa ochrony środowiska

4) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przekształcenie upadających gospodarstw w zabudowę letniskową, pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności uzyskania zgody na zmianę użytkowania terenu z rolniczego na nierolniczy
5) dopuszcza się zmianę funkcji na działalność agroturystyczne pod warunkiem jak wyżej
6) pozostałe zasady zabudowy i zagospodarowania jak w ust.1

6. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolem **„RO**" przeznacza się pod zabudowę ogrodniczą – ogrodnictwa, sady, szkółki drzew z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ściśle związanej z w/w działalnością i ustala następujące zasady zagospodarowania:
   1) obiekty gospodarcze i produkcyjne winne być usytuowane w minimalnej odległości min.4 m od granic działki i określonej odległości od dróg publicznych
   2) budynki mieszkalne winny spełniać wymogi i ograniczenia określone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ust.1

7. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolem **„UO": ** przeznaczone są pod usługi oświaty- szkoły, przedszkola stanowią obiekty publiczne, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych
   2) możliwość rozbudowy funkcji rekreacyjnych i sportowych, pow. biologicznie czynna min.30%
   3) wymóg wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni, a w szczególności pasów izolacyjnych od dróg
   4) dopuszcza się dla likwidowanych jednostek zmianę przeznaczenia zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności na cele mieszkalne lub usługowe
   5) wyklucza się lokalizację i budowę obiektów tymczasowych, składowania surowców, odpadów i opakowań.

8. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„U**": przeznaczone są pod usługi handlowe, rzemieślnicze, gastronomię, administrację, banki, dopuszcza się także lokalizację usług produkcyjnych i transportowych nie stwarzających uciążliwości dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych i nie zagrażających środowisku. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych w granicach określonych terenów
   2) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej związanej z działalnością usługową
   3) wysokość zabudowy do maks. dwóch kondygnacji nadziemnych, wymagane dachy wysokie o spadkach 35- 45 jak w zabudowie mieszkaniowej
   4) niezbędne wydzielenie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w zależności od liczby zatrudnionych liczby obsługiwanych klientów -min. 1 stanowisko na 1 osobę zatrudnioną
   5) wymóg wprowadzenia zieleni urządzonej na min. 20% powierzchni – od strony zabudowy mieszkaniowej zaleca się pas zieleni izolacyjnej w formie żywopłotu
   6) maksymalna wysokość obiektów jak w ust.1
   7) wprowadza się zakaz działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziałowywaniu na środowisko oraz składowania na terenie surowców, złomu, odpadów i opakowań.

9. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„US**": przeznacza się pod sport i rekreację - boiska, stadiony, place zabaw i gier, także ośrodki wypoczynkowe i ustala się:
   1) możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń oraz budowę nowych
   2) dopuszczanie na w/w terenie także lokalizacji obiektów towarzyszących związanych z w/w funkcją, przy czym ogranicza się ich wysokość do obiektów parterowych
   3) wymóg wprowadzenia zieleni urządzonej na pow.min.20% terenu
   4) przy obiektach sportowych wymagane jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ilości min.1 stanowisko na 10 użytkowników
10. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„UK**" : przeznaczone są pod lokalizację obiektów kultury i kościoły, dla których ustala się:

1) adaptację istniejących obiektów, możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych związanych z kulturą i kultem religijnym
2) w przypadku obiektów zabytkowych konieczność ochrony i zachowania ich wartości architektonicznych i kulturowych, a wszelkie zmiany wystroju, konstrukcji i wyglądu, muszą być uzgodnione z WKZ
3) wymóg zapewnienia przy obiektach lub sąsiedztwie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w ilości 1 stanowisko na 10 uczestników nabożeństw.

11. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„RU/P”** : przeznaczone są pod ośrodki i bazy produkcji rolnej, roślinnej i hodowlanej, dla których ustala się:
    1) możliwość adaptacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolną pod warunkiem nie przekroczenia ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska, a także zanieczyszczenia wód powierzchniowych
    2) w przypadku likwidacji działalności rolniczej dopuszcza się możliwość przekształcenia bazy produkcji rolniczej w przemysłowo-magazynową pod warunkiem uzyskania wcześniejszej zgody odpowiedniego organu na zmianę sposobu użytkowania w przypadku sprzeczności z zapisem w ewidencji gruntów oraz spełnienia wymogów ochrony środowiska
    3) na terenach rolnych położonych bezpośrednio na zapleczu w/w baz produkcyjnych dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację obiektów związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą, jeśli to nie koliduje z innymi ustaleniami i nie stwarza zagrożeń dla środowiska
    4) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi i ograniczenia właściwe dla danej strefy
    5) zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej.

12. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „**P”**: przeznaczone są pod przemysł, składy, bazy, dla których ustala się :
    1) możliwość adaptacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów pod warunkiem nie dopuszczenia do ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
    2) przed lokalizacją obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska należy opracować odpowiedni raport zgodnie z wymogami przepisów szczególnych do prawa ochrony środowiska
    3) dopuszczenie lokalizacji funkcji:
        a) mieszkalnej, administracyjnej i socjalnej związanej bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym
        b) handlu, usług i gastronomii związanej pośrednio z przeznaczeniem podstawowym
        c) usług produkcyjnych, drogowych i transportowych i innych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, spełniających warunki określone w w/w raporcie
    2) przy granicach w/w terenów z zabudową mieszkaniową wprowadza się dodatkowy wymóg pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu
    3) maksymalna wysokość obiektów przemysłowych ogranicza się do wysokości 12m z wyjątkiem hal czy urządzeń, której wysokość wynika z wymogów technologicznych
    4) maksymalny procent zabudowy i utwardzenia terenu nie powinien przekroczyć 80%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% terenu zakładu
    5) ścieki przemysłowe mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej po wstępnym oczyszczeniu ze skażeń chemicznych i produktów ropopochodnych
    6) wody opadowe zanieczyszczone mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych po oczyszczeniu w odpowiednich osadnikach
    7) wymóg zachowania odpowiedniej ilości miejsc postojowych -min.1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych.

13. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **„UP”:** przeznaczone są pod usługi produkcyjne i transportowe o ograniczonej uciążliwości dla otoczenia dla których ustala się:
    1) możliwość adaptacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów usługowych i produkcyjnych pod warunkiem nie przekroczenia normatywnych dopuszczalnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
    2) maks. wysokość obiektów do 8 m w przypadku dachów płaskich , dla dachów wysokich ograniczenia jak w ust.1 pkt.3

3) nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają opracowania raportu oddziaływania
4) pozostałe ustalenia, jak w ust. 12 pkt.3a i b, 6-9.

14. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„ZP”** przeznaczone są dla zieleni urządzonej, parków, skwerów, dla których ustala się:
1) maksymalną ochronę istniejącej wartościowej zieleni, jej bieżącą pielęgnację
2) wprowadzenie zieleni urządzonej w tereny usługowe, place zabaw, tereny sportowe, otoczenie parkingów jako elementy izolacyjne ulic, wysepki komunikacyjne itp. jako podstawowego wymogu prawidłowego zagospodarowania terenu
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rozrywkowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, kiosków, reklam, itp.
4) wymóg stosowania gatunków zieleni rodzimego pochodzenia z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań siedliskowych
5) wydzielenia miejsc postojowych pod warunkiem zachowania minimum 50 % zazielenienia powierzchni terenu.

15. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „**ZC”** przeznacza się pod cmentarze, na których ustala się:
1) możliwość budowy kaplicy i domu pogrzebowego
2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i symboli religijnych związanych z funkcją podstawową
3) zakłada się wymóg obsadzenia granic szpalerem zieleni wysokiej
4) prócz istniejącego cmentarza, zakłada się poszerzenie cmentarza w Sadowiu o 0,8 ha
5) przy cmentarzach zachodzi konieczność zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych-min.10%pow.terenu
6) wokół cmentarzy obowiązuje 50 m strefa ochronna w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej lub związanej z handlem i produkcją żywności oraz szerokości 150 m w przypadku braku sieci wodociągowej.

16. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„KDW**” stanowi droga wojewódzka Nr 906 klasy „G” dla której ustala się:
1) najmniejsze szerokości pasa drogowego 25 m z wyjątkiem przebiegu przez tereny zabudowy o ściśle ograniczonych liniach rozgraniczających utwardzonych trwałym zainwestowaniem, gdzie szerokości są określone na rysunkach planu
2) minimalna szerokość jezdni 7,0m w rejonach uspokajania ruchu 6,0 m
3) ograniczenia w wyjazdach bezpośrednich dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem luk i uzupełnień w istniejących ciągach zabudowy
4) możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, zatok postojowych
5) dopuszczenie działań i lokalizacji znaków i urządzeń związanych z inżynierią i bezpieczeństwem ruchu
6) zakaz budowy wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją drogi a także reklam, straganów, kiosków itp.
7) linia zabudowy dla ciągów ulicznych min.10 m od skraju jezdni- poza terenami zabudowy min.20 m od jezdni nie mniej niż ustalono na rysunku planu
8) w przebiegu przez tereny zabudowane w Koszęcinie, Sadowiu, Wierzbiu i Strzebiniu wymóg wprowadzenia elementów uspokojenia ruchu.

17. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „**KDp**” stanowią drogi powiatowe klasy Z lub L, dla których ustala się:
1) najmniejsze szerokości pasów drogowych dla klasy Z – 20m dla klasy L – 15m w ciągach ulicznych 12m z wyjątkiem terenów zabudowanych o ściśle ograniczonych ustalonych liniach rozgraniczających określonych trwałym zainwestowaniem
2) szerokość jezdni dla klasy Z min. 7,0m., przy uspokojeniu ruchu 5,5m. przy kl. L – 6,0m., przy uspokojeniu ruchu 5,5m
3) przy skrzyżowaniu drogi kl. L z drogami kl. L i D należy stosować ścięcia naroży 5,0m x 5,0m przy skrzyżowaniu drogi kl. Z- należy stosować ścięcia naroży 10m x 10m
4) pozostałe ustalenia jak w ust.19 pkt.3-4

5) linia zabudowy ciągów ulicznych min. 8,0 m od skraju jezdni za wyjątkiem luk w ciągach istniejącej zabudowy – poza terenami zabudowy min.15 m od skraju jezdni nie mniej niż ustalono na rysunku planu
6) w przebiegu przez tereny zabudowane wymóg wprowadzenia elementów uspokojenia ruchu

18. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „**KDL**” stanowią drogi gminne lokalne dla których ustala się:
1) najmniejszą szerokość 12,0m, w uzasadnionych przypadkach na terenie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej 10,0m, poza terenami zabudowy – pas drogowy winien mieć szerokość min.15 m i sięgać 0,75 m poza rowy i nasypy
2) szerokość jezdni min. 6,0m. w zabudowie jednorodzinnej i przy uspokojeniu ruchu min. 5,0m
3) pozostałe ustalenia jak w ust.19 pkt.3 – 5

19. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„KDd**” stanowią drogi dojazdowe, dla których ustala się:
1) najmniejszą szerokość w liniach rozgraniczających winna wynosić 10,0 m w uzasadnionych przypadkach może się ograniczyć do 8,0m., na terenach zabudowy jednorodzinnej, dla krótkich odcinków dopuszcza się 6,0m, pod warunkiem zapewnienia usytuowania planowanej infrastruktury technicznej, poza terenami zabudowy , ścięcia naroży jak wyżej dla „ KDL”
2) szerokość jezdni min. 3,5m z mijankami lub ciągi pieszo-jezdne szerokości 4 m
3) możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej, znaków i urządzeń związanych z inżynierią ruchu
4) zakaz budowy wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją drogi
5) linia zabudowy ciągów ulicznych min.6 m od skraju jezdni, nie mniej niż 4,0 m od granicy pasa drogowego poza terenami zabudowy min.15 m od skraju jezdni, nie mniej niż ustalono na rysunku planu .

20. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„Kw**” przeznaczone są pod drogi wewnętrzne obsługujące tereny zabudowy jednorodzinnej, bądź letniskowej lub tereny rolne, na których ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0
2) przy wlotach na drogi publiczne – ścięcia naroży min. 5,0 x 5,0m
3) drogi mogą być zakończone placykami, poszerzeniami kwadratowymi o wymiarach 14 x 14 m, bądź trójkątnymi o bokach 12 m
4) jezdnia o szerokości min. 3,5m z mijankami lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 4,0m w przypadku wąskich działek dopuszcza się zmniejszenie szerokości jezdni do 3, 0 m.
5) powinny zapewnić możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej.

21. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „**X”** przeznaczone są pod przejścia piesze – ciągi piesze, dla których ustala się:
1) szerokość 3,0m z dopuszczeniem minimalnej szerokości 2,5 m
2) dopuszczenie ruchu rowerowego
3) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej.

22. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„KP”** przeznaczone są pod większe parkingi i zespoły garażowe do 50 stanowisk wydzielone przy zespołach i obiektach usługowych lub mieszkaniowych, dla których ustala się:
1) zachowanie wymaganych odległości od zabudowy mieszkaniowej wg przepisów szczególnych
2) zabezpieczenie terenu i wód powierzchniowych przed odprowadzaniem wód zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi.

23. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „**W”** przeznaczone są pod lokalizację baz i urządzeń oraz stref ochronnych bezpośrednich od ujęć wody pitnej, dla których ustala się:
1) zakaz składowania surowców, materiałów, odpadów , opakowań i paliw
2) wymogi przepisów szczególnych.

24. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„K”** przeznaczone są pod lokalizację przepompowni ścieków, dla których ustala się następujące wymogi:
    1) udostępnienie dojazdu do dróg publicznych
    2) zabezpieczenie sąsiednich terenów przed uciążliwościami
    3) dopuszcza się możliwość uściślenia i przesunięcia usytuowania na etapie projektowania w uzgodnieniu z właścicielami terenów sąsiednich i pod warunkiem uzyskania wymaganych uzgodnień.

25. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami **„E”** przeznaczone są pod lokalizację urządzeń energetycznych, rozdzielni i stacji transformatorowych 15/0,4 kw, dla których ustala się:
    1) adaptację istniejących urządzeń z możliwością rozbudowy
    2) lokalizację nowych w miejscach wskazanych w planie z możliwością uściślenia ich lokalizacji w obrębie przedmiotowego terenu na etapie projektowania.

26. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „**R”** przeznaczone są do użytkowania rolniczego, na których :
    1) dopuszcza się w wyjątkowych uzasadnionych przypadkach na terenach bezpośrednio przyległych do zabudowy zagrodowej lub rolniczej baz produkcyjnych, lokalizację obiektów produkcji rolniczej
    2) obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej bezpośrednio z produkcją rolniczą
    3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację tras infrastruktury technicznej a także lokalizacji masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowych – po uzyskaniu wymaganych uzgodnień.

27. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RU** stanowią ośrodki produkcji rolnej, dla których:
    1) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych obiektów budowlanych i magazynowo składowych i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolną.
    2) dla nowych obiektów hodowlanych powyżej 250 DJP obowiązuje konieczność wcześniejszych uzgodnień ze służbą sanitarną
    3) obowiązuje zakaz hodowli bezściółkowej.

ROZDZIAŁ IV
ustalenia końcowe

§ 14

Na terenach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów niezgodnych z przeznaczeniem oraz określonymi wymogami i ograniczeniami ustalonymi w rozdziale II i III

§ 15

Ogranicza się:
stosowanie lokalnych systemów ogrzewania na paliwo stałe przez urządzenia o niskiej sprawności poniżej 75% i niedopuszczalnych wielkościach emisyjnych

§ 16

Ustala się, że przygotowanie nowych terenów pod zabudowę oraz rozbudowa infrastruktury technicznej będzie następowało sukcesywnie etapami w zależności od potrzeb i wielkości ruchu budowlanego, w poszczególnych miejscowościach oraz aktualnych możliwościach finansowych gminy.

§ 17

Do czasu wydzielenia dróg dojazdowych i podziału na działki budowlane i uzyskania pozwolenia na budowę lub zgody na zmianę użytkowania tereny niezabudowane pozostają w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

§ 18

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną zmianą planu w wysokości 30%, dla terenów przestrzeni publicznej i terenów będących własnością gminy 0%.

§ 19

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu
2) stanowisko Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu
3) stanowisko Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

§ 21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy ogłoszeń stronie internetowej Urzędu Gminy Koszęcin.

§ 22

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