UCHWAŁA Nr XX/207/2004 RADY GMINY OŻAROWICE
z dnia 4 listopada 2004r.

w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH SOŁECTWA PYRZOWICE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Ożarowice

RADA GMINY OŻAROWICE

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH SOŁECTWA PYRZOWICE

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu
ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne
ROZDZIAŁ 3: Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakazy zabudowy
ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych
ROZDZIAŁ 5: Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów
ROZDZIAŁ 6: Zasady i warunki podziału terenów na działki
ROZDZIAŁ 7: Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu
ROZDZIAŁ 8: Przepisy końcowe i przejściowe

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice w Gminie Ożarowice, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 5000.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) Uporządkowanie i modernizacja istniejącej zabudowy, uzupełnienia nową zabudową na działkach położonych przy istniejących uzbrojonych bądź przewidzianych do uzbrojenia drogach oraz wyznaczenie stref aktywizacji gospodarczej sołectwa.
2) Ustalenie zasad wyposażenia w usługi, komunikację i uzbrojenie terenów z określeniem różnego rodzaju przestrzeni publicznych przy uwzględnieniu zasad ochrony wartości kulturowych i środowiska naturalnego.
3) Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sołectwa Pyrzowice, o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Ożarowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:5000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej Uchwały.
5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
7) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, a stopień korzystania ze środowiska pozostaje na poziomie skutków wywołanych funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej (obiekty kultury, kultu, handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia i nieuciążliwego rzemiosła), z wykluczeniem działalności, której poziom korzystania ze środowiska przekracza granice posiadanej działki oraz narusza prawa osób trzecich),
8) *dojazdach nie wydzielonych* - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnątrzosiedlowe ulice dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji oraz sporządzania projektów podziału terenu na działki budowlane
9) *terenie* - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
10) *obszarze* - należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o przeznaczeniu podstawowym i urządzenia, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:
   1) M -mieszkaniowo-usługowe – zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, obsługiwane poprzez istniejący układ drogowo-uliczny,
   2) Mn - mieszkaniowo-usługowe – zabudowy jednorodzinnej, których obsługa wymaga realizacji nowych dróg/ulic.
   3) usług:
      a) UK - kultu religijnego,
      b) UO - oświaty,
      c) US - sportu i rekreacji,
      d) UI - innych,
   4) SK - usługowo-produkcyjne, strefa ekonomiczna,
   5) OT - obsługi technicznej,
   6) WZ - ujęcia wody pitnej,
   7) RP - pól uprawnych,
   8) RZ - zieleni niskiej i wysokiej,
   9) RL - lasów,
   10) - cieki wodne oznaczone symbolem Wc,
   11) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
      G – drogi główne
      Z - drogi zbiorcze,
      L - drogi lokalne,

D - drogi dojazdowe,
Dw - drogi dojazdowe wewnętrzne.

12) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK,
13) tereny komunikacji lotniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KL,
14) zasady obsługi urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu:
a) EN15/20kV - linie energetyczne średniego napięcia,
b) Tr - stacje transformatorowe,
c) Gz – gazociągi wysokiego ciśnienia i ich strefa bezpieczeństwa.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1. Granica gminy oraz granica sporządzenia planu,
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w § 3 ust. 3 i 4,
3. Ochrona prawem miejscowym wartości kulturowych i krajobrazu :
1) obiekty architektury i budownictwa,
2) kapliczki,
3) krzyż przydrożny,
4) drogi o przebiegu historycznym,
5) obsadzone drogi o przebiegu historycznym,
6) punkty widokowe.
4. Określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Strefy oddziaływania lotniska oraz krzywe poziomów dźwięku związanych ze startem samolotów.
5. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 4.

§ 6

Podział terenów mieszkaniowo-usługowych na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowania innych ustaleń planu odnoszących się do tego terenu.

§ 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 8

Na terenach, o których mowa w § 1 ust. 1 za wyjątkiem wód, lasów i podlegającej ochronie zieleni wysokiej, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wewnętrznych ulic niezbędnych dla obsługi terenów oraz związanych z funkcjonowaniem tych terenów urządzeń rekreacyjnych i zieleni urządzonej.

§ 9

1. Plan zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu własności nieruchomości, zasad ochrony środowiska oraz możliwości uzbrojenia terenów w tym dostępności komunikacyjnej.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów (podkłady mapowe, nazwy) nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
3. Rysunki pomocnicze określają wyłącznie ogólne zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie ustalają szczegółowego przebiegu oraz usytuowania sieci i urządzeń. Szczegółowe przebiegi sieci, lokalizacje urządzeń (w tym: średnice, moce, ciśnienie, przepustowość), pozostają do określenia

w projekcie budowlanym i do ustalenia w decyzji pozwolenia na budowę. Warunkiem zgodności inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu z niniejszym planem, jest utrzymanie zasad (w tym kierunków) uzbrojenia terenu określonych na rysunkach pomocniczych. Podane powyżej ustalenia, nie dotyczą istniejących i projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i związanych z nimi stref bezpieczeństwa.

Rysunki pomocnicze dotyczą:

1) Rysunek pomocniczy Nr-1 pn. "Zasady obsługi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej", stanowi załącznik graficzny Nr-2 do uchwały.
   Na rysunku tym występują oznaczenia:
   Wc - istniejące rzeki i cieki wodne,
   - granice zlewni,
   W - wodociągi istniejące i wodociągi projektowane,
   Wz - ujęcia wody pitnej,
   Ks - kanalizacja sanitarna – projektowana,
   NO - oczyszczalnie i przepompownie ścieków- istniejące i projektowane,
   - możliwość łączenia systemów poprzez kolektory tłoczne i grawitacyjne,
   - alternatywne grupowanie systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2) Rysunek pomocniczy Nr-2 pn. "Zasady zaopatrzenia w energie elektryczną i gaz" , stanowi załącznik graficzny Nr-3 do uchwały.
   Na rysunku tym występują oznaczenia:
   Gz - istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia,
   Gs - istniejące i projektowane gazociągi średniego ciśnienia,
   EN15/20kV - istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 15/20kV,
   Kt - kabel teletechniczny,
   Kt - linie telefoniczne słupowe,
   Kt - telekomunikacyjne kable sieci okręgowej,
   EN- istniejące linie elektroenergetyczne przesyłowe,
   En - istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
   Tr - istniejące i projektowane stacje transformatorowe 20/04kV,
   St - istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe gazu,
   CT - centrale telefoniczne.

ROZDZIAŁ 2 Tereny publiczne

§ 10

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych jak drogi o znaczeniu krajowym, powiatowym i lokalnym.
2. Do terenów, o których mowa w § 10 ust. 1 należą:
   1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: UK, UO, US i UI,
   2) tereny wyznaczone pod utrzymanie istniejących dróg głównych i zbiorczych o znaczeniu wojewódzkim i powiatowym, oznaczone na rysunku planu symbolami: G1/2-1/4, Z1/2, tereny przeznaczone pod: drogi lokalne L1/2 i drogi dojazdowe D1/2,
   3) tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolem KK oraz tereny lotniska, oznaczone symbolem KL,
   4) obiekty oraz urządzenia istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem OT.
3. Usługi zlokalizowane na terenach publicznych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla bezpośredniej obsługi terenów mieszkaniowo-usługowych -mogą być realizowane ze środków innych aniżeli budżetowe.

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

§ 11

1. Położenie części obszaru objętego planem w dolinach potoków, występowanie dużych areałów pól oraz terenów łąk i pastwisk, nakazuje utrzymanie otwartych terenów rolnych.
2. W ramach otwartych terenów szczególnej ochronie podlegają obszary łąk i pastwisk.

§ 12

1. Do głównego systemu przyrodniczego rejonu i gminy, zalicza się tereny, dla których ustala się ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: RP, RZ i RL.

§ 13

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ustaleń zawartych w § 11 i § 12, określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla wszystkich terenów objętych planem:

1. Zakazy ogólne obowiązują dla:
   1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń, uciążliwych dla sąsiednich terenów,
   2) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi),
   3) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej ustalonej w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o zagospodarowani przestrzennym,
   4) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami, w tym ustawy o odpadach,
   5) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,
   6) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wgłębnych, w tym Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
   7) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
   8) zabudowy dolin potoków i cieków wodnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków. Lokalizacja oczyszczalni/przepompowni ścieków lub innych obiektów i urządzeń w podanych powyżej dolinach, wymaga uwzględnienia przepisów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej określonych w przepisach szczególnych.
2. Zasady i nakazy obowiązują:
   1) dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
      a) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
      b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.
   2) Realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
      a) komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
      b) związanych z obsługą ludności,
      c) rekreacyjno-wypoczynkowych.
   3) W stosunku do cieków wodnych, ustala się nakaz ochrony brzegów cieków i brzegów dolin tych cieków.
   4) Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej t.j. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy nowych. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
   5) Ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy danego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.
   6) Zabudowa położona w strefie oddziaływania lotniska, w zakresie rodzaju przykryć dachowych i

rozplanowania rzutów oraz wszelkich planowanych zamierzeń mających wpływ na użytkowanie i bezpieczeństwo lotniska, wymaga dostosowania do wymogów związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa lotów oraz być utrzymana i realizowana w uzgodnieniu z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Ochrony Powietrznej i z instytucjami odpowiedzialnymi za loty cywilne w osobie "zarządzającego lotniskiem".

ROZDZIAŁ 4 Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i wartości kulturowych

§ 14

1. Tereny ochrony krajobrazu:
   1) tereny lasów, oznaczone symbolem: -RL,
   2) tereny upraw rolniczych, w tym łąki i pastwiska, oznaczone symbolami: RP i RZ
   3) cieki wodne, oznaczone symbolem: Wc.
2. Obiekty i zespoły na terenie sołectwa Pyrzowice podlegające ochronie wartości kulturowych prawem miejscowym:

1) obiekty architektury i budownictwa
- ul. Kolejowa 5, dom drewn. mur. XIX /XXw,
- ul. Kolejowa 20, dom drewn. mur. XIX /XXw,
- ul. Kolejowa 58, dom drewn. mur. 2 poł XIX w.,
- ul. Wolności 28, dom,1 poł. XIX w., l. 40 XX w.
- ul. Wolności 54, dom drewn. mur. poł. XIX w,
- ul. Wolności 56, dom drewn. mur.,poł. XIX w,
- ul. Wolności 68, dom drewn. poł. XIX w,
- ul. Wolności 79, dom drewn. poł. XIX w,
- Siedliska, budynki stacyjne

2) kapliczki i krzyże przydrożne
- ul. Wolności/ Piłsudskiego, kapliczka p.w. Nawiedzenia NMP,XIX/XX w,
- ul. Nowowiejska obok posesji 7, kapliczka przydrożna, k. XIX w,
- ul. Wolności 2/ Nowowiejska, krzyż przydrożny, pocz. XX w.

3) aleje
- ul. Piłsudskiego, obustronne obsadzenie,

W obrębie miejscowości Pyrzowice nie wyznacza się stref ochrony konserwatorskiej.

§15

1. Ochrona terenów wymienionych w § 14 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i dopuszczalne oraz naruszających skalę chronionego krajobrazu.
2. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.
3. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, na obiektach objętych ochroną w niniejszym planie, należy uzyskać opinię konserwatorską.
4. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r, należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię konserwatorską oraz wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską.
5. W przypadku prowadzenia większych prac ziemnych (prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty dużych budynków o charakterze usługowym jak supermarkety i hipermarkety, zakładów produkcyjnych oraz prace związane z budową autostrad i dróg szybkiego ruchu) na obszarze objętym planem, należy prowadzić obserwację połączoną z nadzorem archeologicznym.
6. Punkty widokowe, wyznaczono w miejscach gdzie szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstająca zabudowa kubaturowa widoczna

z tych punktów (także kształtowanie niskiej i wysokiej zieleni) powinna posiadać odpowiednią skalę oraz gabaryty wymagane dla zachowania i kształtowania ekspozycji widokowej z uwzględnieniem innych ustaleń uchwały.

ROZDZIAŁ 5 Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16

I - STREFA M i Mn z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

1. **Tereny M - mieszkaniowo-uslugowe i zagrodowe, obsługiwane poprzez istniejący układ drogowo-uliczny,**

1) Przeznaczenia podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
   b) zabudowa zagrodowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,
   b) obiekty i nieuciążliwe urządzenia usługowe,
   c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
   d) zieleń i ogrody przydomowe,
   e) dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz gospodarczej z dopuszczeniem przebudowy i uzupełnienia, rozbudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków,
   b) uzupełnienia w pierwszych i w drugich liniach ciągów zabudowy położonych wzdłuż istniejących dróg/ulic, zabudowaniami o podobnym charakterze,
   c) dla jednego obiektu (na nowej działce), powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% ogólnej pow. działki. W przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, dopuszcza się przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej pow. działki,
   d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 3,0 kondygnacji nadziemnych - do 12,0 m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Przy przebudowie i nowych realizacjach, dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,
   e) preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
   f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 2,0 kondygnacji nadziemnych - do 9,0 m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych. Dla budynków inwentarskich i składowych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15,0 m, liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   g) zalecana kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
   h) dla zabudowy usługowej, zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w obrębie posiadanej działki poza jezdniami dróg,
   i) obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów od strony istniejących dróg i dojazdów,
   j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności oraz 1,5m. od tej granicy pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych.
   k) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

l) dla terenów ogrodzonych zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość minimum 4,0 m od ogrodzenia

4) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się realizację usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przy zachowaniu następujących wymogów:

a) lokalizacja usług nie może powodować zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki (szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne w odniesieniu do obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej jak określono w pkt. 2 i 3). Jako nieuciążliwe uznaje się usługi lub obiekty produkcji rolniczej, których niekorzystny wpływ na środowisko zamyka się wewnątrz obiektu oraz nie przekracza granicy posiadanej przez inwestora działki,

b) wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,

c) przeznaczenie min. 20 % ogólnej pow. działki pod zieleń urządzoną,

d) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,

e) pozostałe ustalenia jak określono w pkt. 3 ppkt. d do f.

5) Zakazy:

a) zabudowa nowej działki powyżej 60 % ogólnej powierzchni,

b) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

2. Tereny: **Mn - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, której obsługa wymaga realizacji nowych dróg/ulic.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich) oraz dojazdy,

c) zieleń i ogrody przydomowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej w ramach usług nieuciążliwych - z wykluczeniem lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,

b) uzbrojenie działki.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach jako kontynuacja rozwoju zabudowy istniejącej, w oparciu o konieczny do zrealizowania układ ulic dojazdowych,

b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 16 uchwały,

c) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub atrialnej i towarzysząca jej zabudowa usługowa o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze - do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,

d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości maksymalnej 2,0 kondygnacji- do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,

e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy, lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej i zabudowy atrialnej, dopuszcza się dachy o niższym nachyleniu,

f) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt. e), wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,

g) adaptacja pomieszczeń bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla

zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.
Wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące . do zabudowy mieszkaniowej,

h) realizacja usług, wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,

i) w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 35% ich ogólnej powierzchni pod zieleń biologicznie czynną,

j) w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej, przeznaczenie min. 30% ich ogólnej powierzchni pod zieleń biologicznie czynną,

k) minimalna linia zabudowy nowych budynków mieszkalnych 5,00 m. od linii rozgraniczających ulic dojazdowych,

l) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały,

ł) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczególnych,

m) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.

4) Zakazy:

a) realizacji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów i urządzeń oraz realizacja obiektów i urządzeń związanych z ruchem szczególnie ciężkich pojazdów samochodowych o ładowności powyżej 3,5 tony, które powodują emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych, b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, zabudowa działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni,

b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej, zabudowa działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,

c) zabudowy usługowej towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, powyżej 40% ogólnej dopuszczonej do zabudowy powierzchni działki,

d) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,

e) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości oraz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

f) likwidacji potoków i cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,

g) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia,

h) realizacji wyniesionych parterów o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,

i) realizacji od strony ulic, pełnego ogrodzenia, za wyjątkiem sytuacji dopuszczonych w przepisach szczególnych.

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

UK

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) usługi kultu religijnego
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
   b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
   c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
   d) zieleń towarzysząca usłudze.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejącej zabudowy,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi Z1/2,
d) utrzymanie istniejącej linii zabudowy.

4) Zakazy:
a) naruszenia zasad ochrony środowiska.

UO

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi oświaty

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usługom.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących usług,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) przy przebudowie i rozbudowie, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi Z1/2, minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

4) Zakazy:
a) naruszenia zasad ochrony środowiska.

US

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi sportu i rekreacji.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone,
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usługom.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie i przebudowa istniejących usług,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) przy przebudowie i rozbudowie obiektów towarzyszących, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi L1/2,
e) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

4) Zakazy:
a) naruszenia zasad ochrony środowiska.

UI

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi inne, w tym kultura, handel, gastronomia, rzemiosło, łączność i ochrona przeciwpożarowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usługom.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących usług, realizacja nowych usług,

b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki,
c) przy przebudowie i rozbudowie, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działek od strony istniejących dróg,
e) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

4) Zakazy:
a) naruszenia zasad ochrony środowiska.

UI/1

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi inne, w tym rekreacja i wypoczynek oraz ochrona przeciwpożarowa,
b) ciek wodny.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi,
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usługom.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) realizacja nowych usług z zakresu rekreacji i wypoczynku, z utrzymaniem istniejącego cieku i zbiornika wodnego,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach posiadanej działki,
c) przy obiektach kubaturowych o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji - do 9,0m, preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
d) w obrębie terenu, przeznaczenie minimum 60% jego ogólnej powierzchni pod zieleń urządzoną,
e) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia terenu od strony istniejących dróg (Z1/2, ul. Wolności),
f) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

4) Zakazy:
a) naruszenia zasad ochrony środowiska i ochrony przeciwpowodziowej.

III – tereny SK , OT i WZ z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

SK

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa usługowo-produkcyjna i inżynierii,
b) usługi inne, w tym centra logistyczne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego oraz hoteli,
b) parkingi i garaże oraz dojazdy nie wydzielone,
c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy związanej ze strefa ekonomiczną lotniska z dopuszczeniem zmiany funkcji zabudowy, w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
b) przeznaczenie min. 10 % ogólnej powierzchni działki pod zieleń urządzoną,
c) zapewnienie realizacji potrzeb parkingowych w ramach działki,
d) przy realizacji nowej zabudowy związanej ze strefa ekonomiczną lotniska, maksymalna wysokość budynków 4,0 kondygnacje nadziemnych - do18,0m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Dopuszcza się zastosowanie wyższych obiektów w przypadku udokumentowania względami technologicznymi i funkcjonalnymi,
e) preferowane formy dachów, dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
f) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.

4) Zakazy:
a) użytkowania obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno- ściekowej,
b) naruszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy dróg,
c) przekroczenia ponadnormatywną uciążliwością granicy posiadanej działki.

OT

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) obiekty i urządzenia obsługi technicznej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
b) dojazdy.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) obiekty obsługi technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
4) Zakazy:
a) naruszenia zasad ochrony przeciwpowodziowej.

WZ

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) obiekty i urządzenia ujęcia wody pitnej.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
b) dojazdy.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną, wraz z bezpośrednią strefą ochrony ujęcia.
4) Zakazy:
a) naruszenia zasad ochrony środowiska.

IV - STREFA "RP, RZ i RL" z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

RP

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny pól uprawnych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
b) dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie zespołów pól uprawnych, z dopuszczeniem dolesień,
b) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk pośród pół uprawnych,
c) utrzymanie istniejących cieków wodnych i wód otwartych,
d) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
e) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej.
4) Zakazy:
a) zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
b) nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa likwidacji zadrzewień,
c) realizacji dolesień w sposób powodujący ograniczenie w użytkowaniu rolniczym nieruchomości sąsiednich, rezerwy terenu pod drogi oraz zagrożenia powodziowe.

RZ

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny łąk i pastwisk, zieleni niskiej i wysokiej,
b) główny system przyrodniczy gminy i rejonu.
2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
b) dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk w dolinach potoków oraz w rejonie dopływów tych potoków, jako elementu głównego systemu przyrodniczego gminy i rejonu, z dopuszczeniem dolesień,
b) utrzymanie istniejących wód otwartych potoków i cieków wodnych,
c) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe),
d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowych, w tym miejsc do czerpania wody.

4) Zakazy:
a) zabudowy obiektami nie związanymi z obsługą infrastruktury technicznej oraz prowadzenia upraw i wykonywania robót lub czynności, niegodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi (w tym Prawo wodne),
b) nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa likwidacji zadrzewień,
c) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m. od linii brzegu, a także zakazanie lub uniemożliwienie przechodzenia przez ten obszar,
d) realizacji dolesień w sposób powodujący ograniczenie w użytkowaniu rolniczym nieruchomości sąsiednich, rezerwy terenu pod drogi oraz zagrożenia powodziowe.

RL

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny zieleni wysokiej o charakterze leśnym.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) otuliny cieków wodnych.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie przestrzeni zieleni wysokiej, w tym leśnej,
b) wykonywanie prac na terenie lasów zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami dotyczącymi ochrony przyrody i o lasach. Zaleca się stosowanie poza ustawowych form ochrony przyrody jak:
- ochrona drzewostanów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym,
- ochrona drzewostanów nasiennych wyłączonych i gospodarczych,
- ochrona drzewostanów zachowawczych,
- ochrona miejsc kultu religijnego o charakterze historycznym.

4) Zakazy:
a) likwidacji lub ograniczanie terenów leśnych.

V – Wc cieki wodne z wyłączeniem terenów grupy "0"- komunikacyjne:

Wc

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) potoki i cieki wodne.

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

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

4) Zakazy:
a) likwidacji potoków i ich dopływów oraz dewastacji terenów przybrzeżnych,
b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-komunalnych i innych, z uwzględnieniem zakazów związanych z ochroną zbiornika wodnego "Kozłowa Góra".

§ 17

GRUPA "0" - KOMUNIKACJA

G1/2–1/4

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) droga główna.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącą własnością pasa drogowego,
b) dopuszcza się rozbudowę drogi do parametrów 1/4
c) minimalne linie nowej zabudowy 25,0 m. licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
d) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
a) bezpośredniego włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
b) zmniejszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Z1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) droga zbiorcza (ul. Wolności)
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącą własnością drogi,
b) minimalne linie nowej zabudowy 10,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni, z dopuszczeniem sytuowania budynków w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy,
c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
a) bezpośredniego włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
b) zmniejszenie istniejących linii rozgraniczających i linii zabudowy.

L1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) drogi lokalne
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi piesze i rowerowe,
b) ciągi uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z własnością drogi,
b) minimalne linie nowej zabudowy 10,0 m. licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) Zakazy:
a) bezpośredniego włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
b) zmniejszenia istniejących linii rozgraniczających i linii zabudowy.

D1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) drogi dojazdowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciąg pieszy i rowerowy,

b) ciągi uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z własnością poszczególnych dróg,

b) w przypadku braku odpowiedniej szerokości pasa drogowego, dopuszcza się funkcjonowanie drogi o jednym pasie jezdni z zaleceniem wykonania zatok dla wyprzedzania lub omijania pojazdów,

c) dla obsługi nowych terenów budowlanych oznaczonych symbolem Mn (na odcinkach prostopadłych do granic nieruchomości(szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15,0m,

4) Zakazy:

a) bezpośredniego włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,

b) zmniejszenie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Dw

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) drogi dojazdowe wewnętrzne do zabudowań i użytków rolnych..

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe, uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie jako minimalnych linii rozgraniczających, zgodnie z istniejącą własnością poszczególnych dróg,

b) minimalne linie nowej zabudowy 8,0 m licząc od osi jezdni oraz nie mniej niż 5,0m, licząc od linii rozgraniczającej.

4) Zakazy:

a) bezpośredniego włączenia w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,

b) zmniejszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy.

Ciągi piesze i rowerowe mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w decyzjach o pozwoleniu na budowę.

KK

1. Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny komunikacji kolejowej, w tym przystanku/ dworca kolejowego,

b) urządzenia związane z zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie i modernizacja/ odbudowa istniejącej linii kolejowej,

b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających = 20,0m, z zapewnieniem dostępności w pasach po 20,0m, licząc od osi torowiska – dla funkcjonowania obszaru kolejowego, Minimalna linia zabudowy usługowej i mieszkaniowej = 20,00 m, licząc od granicy obszaru kolejowego,

c) lokalizacja urządzeń i przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu, w tym utrzymanie lub przełożenie istniejącego uzbrojenia wszystkich branż,

d) realizacja urządzeń ochrony środowiska,

e) przy założeniu utrzymania dotychczasowego poziomu linii kolejowej, szczegółowe określenie miejsc i rodzaju przejazdów przez tą linię, wymaga odrębnych uzgodnień zarządzającymi linią kolejową, w tym z Zakładem Linii Kolejowych.

4. Zakazy:

a) realizacja odbudowy linii kolejowej bez urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu i ochroną środowiska.

KL

1. Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny komunikacji lotniczej,
   b) urządzenia związane z zapewnieniem bezpieczeństwa lotów,
   c) obiekty związane z obsługą transportu lotniczego,
   d) obiekty komercyjne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   a) wewnętrzne drogi, w tym technologiczno-gospodarcze, patrolowe i pożarowe,
   b) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) rozbudowa lotniska o pole bezpieczeństwa drogi startowej,
   b) lokalizacja urządzeń związanych z bezpieczeństwem lotów oraz lokalizacja urządzeń i przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu, w tym utrzymanie lub przełożenie istniejącego uzbrojenia wszystkich branż oraz realizacja odwodnienia lotniska,
   c) ogrodzenie lotniska,
   d) realizacja urządzeń ochrony środowiska, w tym związanych z sytuacjami awaryjnymi oraz ochroną przed hałasem zabudowy mieszkaniowej wsi Pyrzowice.
4. Zakazy:
   a) realizacji rozbudowy lotniska bez urządzeń ochrony środowiska, w tym związanych z sytuacjami awaryjnymi oraz ochroną przed hałasem zabudowy mieszkaniowej wsi Pyrzowice.
   b) zrzutu nieoczyszczonych wód opadowych z uwzględnieniem zakazów związanych z ochroną wód rzeki Brynica i ochroną zbiornika wody "Kozłowa Góra".

ROZDZIAŁ 6 Zasady i warunki podziału terenów na działki

§ 18

Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane mogą być dokonywane przy spełnieniu następujących warunków:

1) jeżeli wydzielenie działek związane jest z nieruchomościami różnych właścicieli, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości,
2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem ulicy oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie następuje przy uwzględnieniu tych warunków.

§ 19

1. Dokonywanie podziałów, o których mowa w § 18, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.
2. Podziały terenów oznaczonych symbolem M i Mn, w dostosowaniu do położenia w stosunku do istniejących wymagających przebudowy i budowy ulic, oraz projektowanych ulic.
   1) Minimalne wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej:
      - 300 m^2 dla zabudowy szeregowej i atrialnej,
      - 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
      - 900 m^2 dla zabudowy wolnostojącej.

      Minimalne szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej -15,0 m, a dla wolnostojącej -20,0 m. Plan nie limituje powierzchni i szerokości działek dla zabudowy istniejącej oraz dla zabudowy zagrodowej i wielorodzinnej. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami terenu oraz zagospodarowaniem działki sąsiedniej (np. nakaz zabudowy bliźniaczej w przypadku gdy sąsiednie działki zabudowane są budynkami wolnostojącymi) - odstępstwo od podanych powyżej szerokości i powierzchni działek, pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami przepisów szczególnych.

      Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do skali chronionego krajobrazu.
   2) Podziały terenów Mn i SK na działki budowlane, powinny być związane z realizacją infrastruktury technicznej zapewniającej dojazdy i uzbrojenie tych działek w poszczególne media.

Podział tych terenów, może odbywać się po uprzednim zaopiniowaniu wstępnego projektu podziału nieruchomości na działki, sporządzonego w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem odniesienia do fragmentów tego terenu, które przylegają do ustalonych liniami rozgraniczającymi ulic, lub posiadają istniejące i możliwe do utrzymania w okresie przejściowym dojazdy oraz z uwzględnieniem innych ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały. Zakazuje się realizacji podziałów, bez uwzględnienia dostępności komunikacyjnej działek poprzez poprzeczne określone w planie ulice dojazdowe.

ROZDZIAŁ 7 Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu

§ 20

1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się strefę uzbrojenia terenu, która obejmuje wszystkie tereny położone w strefach: I, II, III i IV, za wyjątkiem terenów leśnych i wysokich zadrzewień w dolinach potoków i cieków wodnych.
2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo-usługowe, usługowe, usługowo-produkcyjne i inżynierii oraz lotniska, obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę z gminnych sieci wodociągowych poprzez ujęcie własne, gdzie w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz w realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
   2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, poprzez budowę systemu kolektorów sanitarnych i odprowadzenie do oczyszczalni lub przepompowni ścieków, w dostosowaniu systemu lub rozwiązań alternatywnych do zlewni, które wyodrębniają się w poszczególnych strefach,
   3) kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki opadowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów i rowów do odbiorników naturalnych jakie stanowią potoki i cieki wodne poprzez urządzenia oczyszczające lub seperatory,
   4) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące linię elektroenergetyczne 15 kV (z przebudową do 20kV), oznaczoną na rysunku planu symbolem " EN" i stacje transformatorowe oznaczone symbolem Tr. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających wszystkich ulic ustalonych w uchwale. W planie przewiduje się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną poprzez modernizacje i rozbudowę istniejącego systemu,
   5) zaopatrzenia w gaz, poprzez dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań, siecią gazową średniego ciśnienia, ułożoną w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory zamieszczone na elewacji budynków. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów.
   Gazyfikacja obszaru objętego planem wymaga spełnienia techniczno- ekonomicznych warunków podłączenia oraz realizacji w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu. Przy utrzymaniu i realizacji gazociągów oraz zabudowy, należy uwzględniać strefy i odległości dla gazociągów i urządzeń gazowniczych, zgodnie przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
   6) zaopatrzenia w ciepło, przy założeniu, że potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii. W planie zakłada się realizację uciepłownienia 50% budownictwa w oparciu o gaz ziemny. Pozostałe budynki ogrzewane będą przy wykorzystaniu źródeł energii jak olej opałowy, energia elektryczna, koks i węgiel - w kotłach spełniających aktualne normy ekologiczne,
   7) telekomunikacji. System obsługi telekomunikacji wymaga modernizacji dostosowanym do aktualnych potrzeb . Zakłada się rozbudowę central telefonicznych na obszarze gminy oraz sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów, ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wraz z podłączeniami do budynków. Ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością przebudowy i przełożenia w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami i operatorami tych sieci.

§ 21

1. Podane w § 20 ust. 2 propozycje dotyczące uzbrojenie terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń ustalonych w rysunku planu, określają wyłącznie zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią szczegółowego programu, w formie prawa miejscowego. Szczegółowe programy, pozostają do ustalenia w projektach budowlanych i w decyzjach pozwolenia na budowę.
2. Na terenach przeznaczonych w planie do nowej zabudowy, dopuszcza się jako niezbędne do czasu realizacji pełnego programu systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i urządzeń do ich biologicznego oczyszczania. Dopuszcza się też realizację sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
3. Na terenach objętym planem dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych związanych z obsługą zagospodarowania terenów (w tym stacje transformatorowe, przyłącza do sieci), na wszystkich dopuszczonych dla przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń uzbrojenia terenach, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych.
4. Podane w ust. 4 ustalenia nie dotyczą linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągów wysokiego ciśnienia, których utrzymanie i realizacja związana jest ze strefami, ograniczającymi sposób zagospodarowania terenów.

ROZDZIAŁ 8 Przepisy końcowe i przejściowe

§ 22

Dla terenów objętych planem, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarowice dawniej Tąpkowice zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/217/94 Rady Gminy w Tąpkowicach z dnia 26 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Kat. Nr 15 z 16.12. 1994 r. poz. 201), sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3. i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 0 % służącą do naliczania jednorazowych opłat dotyczących nieruchomości oraz części nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.
2. Stawka 0%, dotyczy wszystkich nieruchomości położonych w obrębie obszaru objętego planem.

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 25

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ożarowice.

§ 26

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

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

USTALENIA PLANU -stanowiące treść uchwały Rady Gminy Ożarowice
RYSUNEK PLANU -stanowiący załącznik graficzny do uchwały Rady Gminy Ożarowice
Rysunki pomocnicze, które określają ogólne zasady uzbrojenia terenu

Projektant prowadzący sporządzanie planu:
mgr inż. Janusz Cubała - Izba urbanistów pod Nr. KT -122/02.

+ podstawowy zespół projektowy:
mgr Jadwiga Kiełbińska-Cubała -Izba urbanistów pod Nr 2 -186/02
mgr inż. arch. Maria Hawro-Krajka - Izba urbanistów pod Nr KT-024/02
mgr inż. arch. Małgorzata Knebloch
mgr inż. Barbara Zemela - uprawnienia wod-kan. nr 261/77
proj. Elżbieta Sołtysik- elektroenergetyka
mgr Barbara Gołąb – ochrona wartości kulturowych i krajobrazu
mgr inż. arch. Leszek Kula - opracowanie komputerowe
Joanna Rosłaniec-Bielec – opracowanie komputerowe
+ asystenci

Ze strony Urzędu Gminy w Ożarowicach przy sporządzaniu planu współdziała
Pani Rozalia Farnicka

Ożarowice –2003/2004r.