UCHWAŁA NR XL/502/2002
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA
z dnia 26 kwietnia 2002 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Ochaby

Na podstawie:
art.18 ust. 2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591); art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. Nr 89, poz. 415 z 1994 roku – jednolity tekst Dz.U.Nr 15 poz.139 z 1999r z późniejszymi zmianami), art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.Nr 16 poz.78 z 1995 roku) - Rada Miejska Skoczowa

uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Ochaby i przyjmuje ustalenia zawarte w niniejszej uchwale jako akt prawa miejscowego
zmieniający ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Skoczów uchwalonego w dniu 22 stycznia 1993r. Uchwałą nr XXVIII/238/93 Rady Gminy Skoczów

Przepisy ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar sołectwa Ochaby o powierzchni 1315ha położonego w północnej części gminy Skoczów, po obu stronach rzeki Wisły, w powiecie cieszyńskim, w województwie śląskim.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:

1.1. wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania położonych w jednostkach strukturalnych planu:
A - Ochaby Wielkie
B - Ochaby Małe
w tym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **M**,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
3) tereny zabudowy mieszkalno – letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL**,
4) tereny zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
5) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, w tym:
   a) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
   b) tereny koncentracji usług oznaczone na rysunku planu symbolem **UC**,
   c) tereny usług zdrowia i opieki społecznej oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,

d) tereny usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**,
e) tereny usług gastronomii oznaczone na rysunku planu symbolem **UG**,
f) tereny usług kultury sakralnej oznaczone na rysunku planu symbolem **UKs**,
g) tereny usług sportu oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
h) tereny usług rekreacji i turystyki oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
i) tereny działalności produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**

6) tereny urządzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**
7) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem **TD**,
8) tereny produkcji zwierzęcej oznaczone na rysunku planu symbolem **RPZ**,
9) tereny produkcji roślinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RPO**,
10) tereny produkcji rybackiej oznaczone na rysunku planu symbolem **RRO**,
11) tereny urządzeń obsługi rolnictwa oznaczone na rysunku planu symbole **RPU**,
12) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
13) tereny upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
14) tereny upraw polowych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
15) tereny łąk i pastwisk oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
16) tereny zieleni przywodnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
17) tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
18) tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **W**
19) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **O** :
a) drogi główne oznaczone na rysunku planu symbolem **G**,
b) drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
c) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,
20) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami :
a) - ujęcia wody – studnie,
b) **NO** - urządzenia oczyszczania ścieków,
c) **EE** - linie energetyczne,
d) **s** - stacje transformatorowe
e) **G** - gazociągi przesyłowe,

1.2. określenie zasad zagospodarowania i ochrony terenów wymienionych w poz.1.1.,
1.3. określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy,
1.4. ustalenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
1.5. określenie warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
1.6. określenie zasad i warunków zagospodarowania terenów objętych ochroną konserwatorską:
a) w strefie ochrony konserwatorskiej **"A"** oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym (§ 8 poz.1),
b) w strefie ochrony krajobrazu **"K"** oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym,
c) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego „**OW"** oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym,
1.7. określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

1.8. określenie zasad ochrony i zagospodarowania terenów położonych w strefach

oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi:
a) w strefie sanitarnej cmentarza (§9poz.1),
b) w strefach technicznych linii energetycznych i stacji transformatorowych (§9 poz.2),
c) w strefach ochronnych gazociągów przesyłowych (§9 poz.3),
d) w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody (§9 poz.4.1.),
e) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody (§9 poz.4.2.),
f) w granicy proponowanego rezerwatu przyrody (§ 7 poz.5)
g) w granicy proponowanego użytku ekologicznego (§7 poz.5),

1.9. wyznaczenie terenów rolnych przeznaczonych pod zalesienie (§7 p.b),c).

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest:
1.1. rysunek planu nr 1 w skali 1:5 000 – na podkładzie sytuacyjno-wysokościowym stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
1.2. rysunek pomocniczy nr 2 w skali 5 000 – na mapie ewidencyjnej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
2.1. granica terenu objętego planem tożsama z granicą sołectwa Ochaby,
2.2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
2.3. symbol literowy jednostki oznaczający podstawowe przeznaczenie terenu,
2.4. symbole graficzne wymienione w § 2 poz.1.8.

Przepisy szczegółowe

§ 4

Dla terenów wchodzących w skład jednostki strukturalnej planu "A" – Ochaby Wielkie ustala się:

1. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od A1M do A10M oraz od A12M do A30M

1.1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa:
a). możliwość przekształcania istniejących budynków mieszkalnych na zabudowę o funkcji rekreacyjnej (letniskową, pensjonatową),
b). dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych związanych z mieszkalnictwem, nie powodujących uciążliwości dla funkcji wiodącej,
c). dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej o podwyższonej intensywności (zabudowy zorganizowanej).

1.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1.2.1. dla zabudowy mieszkaniowej:
a) minimalna powierzchnia działek z prawem do zabudowy – 8 arów,
b) dla działek nie spełniających wielkością i kształtem wymogów prawa budowlanego wskazane jest przeprowadzenie scalenia nieruchomości zgodnie z ustawą gospodarce nieruchomościami,
c) obsługa komunikacyjna od strony dróg wyznaczonych w planie i poprzez sieć istniejących ciągów komunikacyjnych,

d) wykonanie dojazdów do działek, które powstały w wyniku podziału terenu stanowiącego odrębną własność- przez inwestora (drogi wewnętrzne szerokości min.6m),
e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
- dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, tj maksymalnie 9m wysokości,
- dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
- współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki
1.2.2. dla obiektów usługowych związanych z podstawową obsługą mieszkańców:
a). dla nowych obiektów usługowych, wolnostojących wielkość działki min.12 arów,
b) miejsca parkingowe na terenie posesji,
c). wprowadzenie zieleni izolacyjnej chroniącej zabudowania sąsiadów,
1.2.3. możliwość wymiany kubatury, modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej, usługowej i gospodarczej z zachowaniem warunków, jak dla nowej zabudowy,
1.2.4. odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami:
G -min. 15m w terenie zabudowanym, lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy,
-min. 25m w obszarze niezabudowanym i nie przewidzianym do zabudowy w większych skupiskach,
Z -min. 8 m w obszarze zabudowanym,
-min. 20m poza obszarem zabudowanym,
D -min. 6 m,
1.2.5. odległość zabudowy od osi linii energetycznej:
220kV – 50m,
110kV – 15m,
15 kV – 8m,
- w uzasadnionych wypadkach, za zgodą administratora linii zezwala się na zbliżenie zabudowy do osi linii energetycznej,
1.2.6. odległość zabudowy od gazociągu wysokoprężnego ¨ 250 -15m,
1.2.7. odległość zabudowy od granicy zwartych kompleksów leśnych i koryt cieków – min.20m.

1.3. Zasady zaopatrzenia w wodę:
a).z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie
b). dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni.
1.4. Zasady odprowadzenia i ścieków i wód deszczowych:
a) nakaz odprowadzenia ścieków na oczyszczalnię ścieków w sołectwie
Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej z pompownią sieciową, po realizacji systemu kanalizacji, pompowni sieciowej i oczyszczalni lub na komunalną oczyszczalnię ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
c) do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,
do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie
z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.
1.5. zasady zaopatrzenia w gaz:

- sieć zasilana gazem ziemnym z rozdzielni gazu w Skoczowie.

1.6. zasady zaopatrzenia w ciepło:

- zarówno do celów grzewczych, jak i technologicznych, poprzez wykorzystanie nieuciążliwych dla powietrza atmosferycznego źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego
  oraz źródeł niekonwencjonalnych (np. energii słonecznej) mediami nie powodującymi pogorszenia stanu środowiska

1.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia
- poprzez istniejące stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami: **s1,s2, s3, s4, s5, s15, s16, s17, s18,** oraz projektowane stacje oznaczone na rysunku planu symbolami: **s1a, s2a, s9a, s10a, s11a,**

1.8. Zasady ochrony środowiska naturalnego

a) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych i szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć jego stan
b) w stosunku do jednostek oznaczonych symbolami **A19M-A23M** ustala się: nakaz wykonania niezbędnych urządzeń zabezpieczających rezerwowe ujęcie wody podziemnej “Ochaby” przed zanieczyszczeniem wraz z systemem sygnalizacji zagrożenia, z uwagi na położenie
w wewnętrznej strefie ochrony pośredniej rezerwowego ujęcia wody

1.9. Zasady ochrony środowiska kulturowego

a) ochrona obiektów zabudowy siedliskowej objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej B” , wymienionych w aktualnej ewidencji nieruchomych dóbr kultury - zgodnie z zasadami określonymi w § 8

2. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
A 31M,U, A 32 M,U, A 33 M,U :

2.1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa i usługowa

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich formach oraz zabudowy usługowej wbudowanej lub wolnostojącej,
b) utrzymuje się usługi handlu i gastronomii.

2.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia działek z prawem do zabudowy:
- w zabudowie jednorodzinnej – 8 arów,
- dla nowych obiektów usługowych, wolnostojących – 12arów,

b) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
- dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, tj maksymalnie 9m wysokości,
- dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do $45^{0,}$
- współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i 60% powierzchni działki przeznaczonej pod usługi,

e) parkingi i garaże należy lokalizować na terenie posesji właściciela,
f) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów mogących powodować uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu,

2.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a). obsługa komunikacyjna - od drogi zbiorczo -rozprowadzającej **03Z** poprzez drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,

b). odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami:

Z – min.8m
D – min.6m.

2.4. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych (pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni).

2.5. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków na oczyszczalnię ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej z pompownią sieciową, po realizacji systemu kanalizacji, pompowni sieciowej i oczyszczalni lub na komunalną oczyszczalnię ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejąca oczyszczalnie komunalną,
   - do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

3. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem A34 MW

3.1.Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach 3 kondygnacyjnych

a) dopuszcza się lokalizację:
- usług i rzemiosła o charakterze nieuciążliwym,
- zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji o charakterze publicznym,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej związanych z obsługą funkcji podstawowej jednostki strukturalnej.

4. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem A11RO

4.1. Przeznaczenie terenu – uprawy ogrodnicze

a) nie dopuszcza się lokalizacji zainwestowania trwałego

5. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami A4 US,UG,UT,KS oraz **A4a US,UG,UT,KS**

5.1.Przeznaczenie terenu:

a) usługi sportu i rekreacji (związane głównie z tradycyjnym w tym rejonie sportem jeździeckim),
b) usługi gastronomii,
c) usługi związane z komunikacją samochodową, np.:
   - stacja obsługi pojazdów
   - stacja paliw.

5.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a). maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
c) współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie powinien przekraczać 60% powierzchni działki przeznaczonej pod zainwestowanie,
d) wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji.

5.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna od drogi dojazdowej O39D oraz drogi zbiorczej rozprowadzającej O3Z,

b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:

O3Z - min. 20m

O D - min. 6m.

5.4. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a). zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,

b). zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,

c). wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,

d). wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

e). zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie

5.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni).

5.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków na oczyszczalnię ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub na komunalną oczyszczalnię ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):

- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,
- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

5.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,

b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s5.**

6. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem A5 UH,UG:

6.1. Przeznaczenie terenu – usługi handlu i gastronomii,

a) dopuszcza się pomieszczenia mieszkalne.

6.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji

istniejących obiektów lub budowy nowych:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
c) wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji.

6.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od dróg dojazdowych O20D, O30D oraz drogi zbiorczej rozprowadzającej O3Z,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
   O3Z - min. 20m
   O D - min. 6m.

6.4.Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

6.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej.

6.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,
   - do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

6.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
   - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s5** lub projektowaną stację oznaczoną symbolem **s2a**.

7. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem A6 US,UT

7.1. Przeznaczenie terenu - usługi sportu i rekreacji

a) utrzymuje się ośrodek sportów jeździeckich z zapleczem socjalnym
b) możliwość rozbudowy i modernizacji obiektów związanych z podstawową funkcją

terenu.

7.2. Obsługa komunikacyjna – od drogi głównej O1G z wykorzystaniem wyłącznie istniejącego zjazdu,

a) odległość zabudowy od krawędzi jezdni min.25m.

7.3. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni).

7.4. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):

- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,
- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

7.5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m.

b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s4**.

8. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem A7 UT, UTL:

8.1. Przeznaczenie terenu – usługi turystyki i rekreacji:

a) utrzymanie istniejącej funkcji ośrodka campingowego z zapleczem socjalnym,

b) możliwość budowy indywidualnych domków letniskowych.

8.2.Zasady zabudowy i zagospodarowania:

a) minimalna powierzchnia nowych działek pod zabudowę letniskową – 8 arów,

b) obsługa komunikacyjna od drogi dojazdowej O27D poprzez sieć dróg niepublicznych,

c) dla nowej zabudowy:
- maksymalna wysokość obiektów – 6m(jedna kondygnacja naziemna i użytkowe poddasze ,dopuszcza się podpiwniczenie budynków),
- dachy kalenicowe ze spadkiem od 30^{o} do 45^{o},

d) odległość zabudowy od osi linii energetycznej:
220kV – 50m,
- w uzasadnionych wypadkach, za zgodą administratora linii zezwala się na zbliżenie zabudowy do osi linii energetycznej.

8.3. Zasady ochrony środowiska:

a) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu, oleju opalowego lub innych ekologicznych źródeł energii,

b) segregowanie i składowanie odpadów komunalnych w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko, zgodnie z obowiązującymi w gminie zasadami utrzymania czystości i porządku,
c) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych i szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć jego stan.

8.4. Zasady zaopatrzenia w wodę:
a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

8.5. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych:
a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,
- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

8.6. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s17**.

9. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem A3RPU

9.1. Przeznaczenie terenu - usługi handlu związane z kompleksowym zaopatrzeniem rolnictwa:
a) dopuszcza się pomieszczenia mieszkalne,
b) wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji.

9.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:
a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0.

9.3. Obsługa komunikacyjna :
a) od drogi zbiorczej rozprowadzającej O3Z,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni drogi:
O3Z - min. 20m.

9.4. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi

odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

9.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej.

9.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,
   - do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

9.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
   - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,

b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s6** lub projektowaną stację oznaczoną symbolem **s2a**.

10. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: A1RPZ, A2RPZ:

10.1. Przeznaczenie terenu – stadnina koni,

a) utrzymanie obiektów i urządzeń związanych z hodowlą koni i rekreacją.

10.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,

b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0.

10.3. Obsługa komunikacyjna:

a) od dróg dojazdowych: O20D oraz drogi znajdującej się w sołectwie Pruchna,

b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:min.– 6m.

10.4. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,

b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,

c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,

d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym

zakresie przepisami,

e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

10.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody.

10.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków podczyszczonych do wymaganych parametrów do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną, pod warunkiem podczyszczenia ich do wymaganych parametrów.

10.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
   - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s2** -A1RPZ oraz **s5** -A2RPZ.

10.8. Zasady ochrony środowiska kulturowego:

a) cały teren jednostki 2RPZ w granicach ogrodzenia należy objąć strefą ochrony krajobrazu “K”, zgodnie z zasadami ochrony określonymi w § 8.

11. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami A1NO, A2NO:

11.1. Przeznaczenie terenu – urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1NO** ustala się:
- teren rezerwowany pod oczyszczalnię ścieków w sołectwie Ochaby lub pod główną przepompownię ścieków,
- strefę ochrony sanitarnej należy określić na podstawie pomiaru stężeń zanieczyszczeń,
- wskazana lokalizacja może zostać uściślona w projekcie technicznym,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A2NO** ustala się:
- teren rezerwowany pod główną przepompownię ścieków
- z uwagi na położenie w pośredniej zewnętrznej strefie ochrony rezerwowego ujęcia wody nie dopuszcza się realizacji oczyszczalni ścieków
- wskazana lokalizacja może zostać uściślona w projekcie technicznym

12. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A1 RRO, A2 RRO:

12.1. Przeznaczenie terenu – tereny produkcji rybackiej – stawy rybne:

a) utrzymanie istniejącej funkcji oraz zagospodarowania.

13. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A1RZ do **A4RZ:**

13.1. Przeznaczenie terenu:

a) łąki i pastwiska

13.2. Zasady ochrony i zagospodarowania terenu:

a) zachowanie, ze wskazaniem ochrony i uzupełnień, istniejących użytków zielonych położonych w dolinach rzecznych i w rejonie stawów rybnych,
b) przeznaczenie pod zalesienie terenu oznaczonego na rysunku planu szrafem pionowym zgodnie z opracowanym projektem granicy polno - leśnej ,
c) zakaz zabudowy terenu użytków zielonych obiektami i urządzeniami nie związanymi wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno – spożywczym.

14. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A5R do **A22R:**

14.1. Przeznaczenie terenów:

a) uprawy polowe i ogrodnicze

14.2. Zasady zagospodarowania i ochrony:

a) utrzymanie i ochrona użytków rolnych, w większości zaliczonych do kompleksu pszennego górskiego, o przewadze klas IIIb i IVa
b) możliwość przeznaczenia pod zalesienie, zgodnie z opracowanym projektem granicy polno - leśnej, gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu szrafem pionowym,
c) dodatkowo, zgodnie z zaleceniem Nadleśnictwa Ustroń, dopuszcza się zalesienie innych, nie oznaczonych symbolem graficznym terenów rolnych, jeśli jest to uzasadnione uwarunkowaniami przyrodniczymi lub ekonomicznymi,
d) możliwość, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, sytuowania zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
e) dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowego budynku mieszkalnego na działce siedliskowej w zabudowie gospodarczej, wyłącznie dla poprawienia warunków mieszkaniowych rodziny utrzymującej się z produkcji rolnej
f) zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z inwestycjami określonymi w p. d),e).

15. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem A23ZL do **A27ZL:**

15.1. Przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni przywodnej.

15.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie, ochrona i rekultywacja zieleni pełniącej funkcję ochrony brzegów, krajobrazową oraz rekreacyjną,
b) możliwość zagospodarowania zieleni oraz lokalizacji urządzeń służących rekreacji przywodnej, np.:
   - plaż trawiastych
   - boisk do gier małych
   - pól golfowych
   - wiat przeciwdeszczowych
   - pól namiotowych i biwakowych ogólnodostępnych
   - sanitariatów
c) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości rozbudowy i uzupełnień.

16. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem A1RL do **A5RL:**

16.1. Przeznaczenie terenu: lasy i zadrzewienia.

16.2. Zasady ochrony i użytkowania:

a) Zgodnie z zasadami ochrony lasów położonych w Leśnym Kompleksie Promocyjnym “Lasy Beskidu Śląskiego” ustala się ochronę lasów, w szczególności poprzez:
- dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów
- preferowanie naturalnego odnowienia lasów
- ograniczenie regulacji stosunków wodnych oraz trwałego odwadniania bagien i oczek śródleśnych
- kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi
- stosowanie indywidualnych form zagospodarowania i ochrony drzewostanów
- ograniczenie lokalizacji dróg i uzbrojenia technicznego
- wyłączenie spod zabudowy pasa o szerokości min.20m wzdłuż granicy lasów

17. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem A27W:

17.1. Przeznaczenie terenu: - rzeka Wisła z wałami ochronnymi.

17.2. Zasady ochrony i zagospodarowania terenu:

a) wszechstronna ochrona i sukcesywna rekultywacja koryta, brzegów oraz obwałowania rzeki,
b) wszelkie działania w obrębie jednostki strukturalnej należy uzgodnić z właściwym terytorialnie zarządcą rzeki.

§ 5

Dla terenów wchodzących w skład jednostki strukturalnej planu “B” – Ochaby Małe ustala się:

1. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od B1M do B 25a M:

1.1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,

a) możliwość przekształcania istniejących budynków mieszkalnych na zabudowę o funkcji rekreacyjnej (letniskową, pensjonatową),

b) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych związanych z mieszkalnictwem, nie powodujących uciążliwości dla funkcji wiodącej

c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej o podwyższonej intensywności (zabudowy zorganizowanej)+

d) w jednostce strukturalnej oznaczonej symbolem **B 25 M** możliwość uzyskania pozwolenia na budowę uzależnia się od uzgodnienia z administratorem rzeki Wisły.

1.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1.2.1. dla zabudowy mieszkaniowej:

a) minimalna powierzchnia działek z prawem do zabudowy – 8 arów
b) dla działek nie spełniających wielkością i kształtem wymogów prawa budowlanego wskazane jest przeprowadzenie scalenia nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami
c) obsługa komunikacyjna od strony dróg wyznaczonych w planie i poprzez sieć istniejących ciągów komunikacyjnych
d) wykonanie dojazdów do działek, które powstały w wyniku podziału terenu stanowiącego odrębną własność- przez inwestora (drogi wewnętrzne szerokości min.6m),

e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
- dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, tj maksymalnie 9m wysokości,
- dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
- współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki,

1.2.2. dla obiektów usługowych związanych z podstawową obsługą mieszkańców:
a) dla nowych obiektów usługowych, wolnostojących, wielkość działki min.12 arów,
b) miejsca parkingowe na terenie posesji,
c) wprowadzenie zieleni izolacyjnej chroniącej zabudowania sąsiadów,

1.2.3. możliwość wymiany kubatury, modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej, usługowej i gospodarczej z zachowaniem warunków, jak dla nowej zabudowy,

1.2.4. odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami:
G -min. 15m w terenie zabudowanym, lub zgodnie z istniejącą linią zabudowy,
-min. 25m w obszarze niezabudowanym i nie przewidzianym do zabudowy w większych skupiskach,
Z -min. 8 m w obszarze zabudowanym,
-min. 20m poza obszarem zabudowanym,
D -min. 6 m,

1.2.5. odległość zabudowy od osi linii energetycznej:
220kV – 50m,
110kV – 15m,
15 kV – 8m,
a) w uzasadnionych wypadkach, za zgodą administratora linii zezwala się na zbliżenie zabudowy do osi linii energetycznej,

1.2.6. odległość zabudowy od gazociągu wysokoprężnego ϕ 250 -15m,

1.2.7. odległość zabudowy od granicy lasu – min.20m.

1.3. Zasady zaopatrzenia w wodę:
a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni,

1.4. Zasady odprowadzenia i ścieków i wód deszczowych:
a) nakaz odprowadzenia ścieków na oczyszczalnię ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej z pompownią sieciową, po realizacji systemu kanalizacji, pompowni sieciowej i oczyszczalni lub na komunalną oczyszczalnię ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,
- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

1.5. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- sieć zasilana gazem ziemnym z rozdzielni gazu w Skoczowie.

1.6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- zarówno do celów grzewczych, jak i technologicznych, zaleca się wykorzystanie nieuciążliwych dla powietrza atmosferycznego źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz źródeł niekonwencjonalnych (np. energii słonecznej).

1.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) poprzez istniejące stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami: **s6**,**s7, s3, s8, s9, s10, s11, s12, s14,** oraz projektowane stacje oznaczone na rysunku planu symbolami: **s3a, s45a, s5a, s6a, s7a, s8a.**

1.8. Zasady ochrony środowiska naturalnego

a) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych i szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć jego stan.

1.9. Zasady ochrony środowiska kulturowego

a) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B15aM – ochrona obiektu dawnej strażnicy, murowanej, XVIIw (nr wpisu do rejestru A-357/78)

b) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B16aM – ochrona budynku dawnego dworu, murowanego, XVIIIw

c) ochrona obiektów zabudowy siedliskowej objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej B" , wymienionych w aktualnej ewidencji nieruchomych dóbr kultury,

d) zasady ochrony dóbr kultury określono w §8.

2. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od B26 M,U do B35 M,U:

2.1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa i usługowa

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich formach oraz zabudowy usługowej wbudowanej lub wolnostojącej,

b) utrzymuje się usługi handlu i gastronomii.

2.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia działek z prawem do zabudowy:

- w zabudowie jednorodzinnej – 8 arów,
- dla nowych obiektów usługowych, wolnostojących – 12arów,

b) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:

dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, tj maksymalnie 9m. wysokości,

dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do $45^{0,}$

współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i 60% powierzchni działki przeznaczonej pod usługi,

c) parkingi i garaże należy lokalizować na terenie posesji właściciela,

d) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów mogących powodować uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu,

2.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna - od drogi zbiorczo -rozprowadzającej **03Z** poprzez drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,

b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami:

Z – min.8m

D – min.6m.

2.4. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – (studni).

2.5. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej z pompownią sieciową, po realizacji systemu kanalizacji, pompowni sieciowej i oczyszczalni lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,
   - do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

2.6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- zarówno do celów grzewczych, jak i technologicznych, zaleca się wykorzystanie nieuciążliwych dla powietrza atmosferycznego źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz źródeł niekonwencjonalnych (np. energii słonecznej).

2.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
b) poprzez istniejące stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami: **s6**,**s8, s9, s10, s14,**oraz projektowane stacje oznaczone na rysunku planu symbolami:**s3a, s6a, s7a, s8a.**

3. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B1RPO:

3.1. Przeznaczenie terenu – urządzenia produkcji roślinnej,

a) utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu oraz obiektów i urządzeń związanych z hodowlą drzew i krzewów
b) utrzymanie zaplecza mieszkalnego i socjalnego związanego z obsługą funkcji podstawowej.

3.2.. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna - od drogi zbiorczo -rozprowadzającej **03Z** poprzez drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami:
Z – min.8m
D – min.6m.

3.3. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – (studni).

3.4. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej, po realizacji systemu kanalizacji

i oczyszczalni lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,
   - do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

4. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B2RPZ:

4.1. Przeznaczenie terenu - teren produkcji zwierzęcej:

a) ferma hodowli lisów

4.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie (z zaleceniem modernizacji) obiektów służących hodowli pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z konieczności ochrony środowiska naturalnego i sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej określonych w poz.4.3.,
b) zakaz rozbudowy zwiększającej pojemność hodowlaną obiektów,
c) utrzymanie zaplecza socjalnego dla właściciela obiektów,
d) parking i garaże należy lokalizować na terenie posesji,
e) nakaz wprowadzenia urządzeń zabezpieczających przed uciążliwością zapachową inwestycji (zieleń izolacyjna, filtry odpowietrzające, pomieszczenia hermetyczne itp.)

4.3. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego (w tym emisji o uciążliwości zapachowej),
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

4.4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna - od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem O1D,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni:
   D – min.6m.

4.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody (studni).

4.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków :

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej z pompownią sieciową, po realizacji systemu kanalizacji, pompowni sieciowej i oczyszczalni lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,
   - do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

5. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B3UR:

5.1. Przeznaczenie terenu – usługi rzemiosła

___a) utrzymanie terenu drobnej wytwórczości – wytwórni wyrobów betonowych

5.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
c) wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji.

5.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od dróg dojazdowych O11D, O44D,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
   D - min. 6m.

5.4.Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych.

5.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody.

5.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków podczyszczonych do wymaganych parametrów, do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną, pod warunkiem podczyszczenia ich do wymaganych parametrów.

5.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s6**.

6. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B4UO:

6.1. Przeznaczenie terenu - usługi oświaty:
a) utrzymanie istniejącej szkoły podstawowej i gimnazjum.

6.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:
a) dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje naziemne,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0.

6.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
a) obsługa komunikacyjna - przez gminną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem O9D,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami:
D – min.6m.

6.4. Zasady zaopatrzenia w wodę:
a) z istniejącej sieci wodociągowej.

6.5. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej, po realizacji systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,
- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

6.6. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s8** lub projektowaną stację **s3a**.

7. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B5US,UT,UH:

7.1. Przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji oraz handlu:
a) propozycja terenowa urządzenia zieleni z boiskami, urządzeniami sportowymi,

halą sportowa, basenem, placem zabaw itp. oraz drobnym handlem i gastronomią związaną z obsługą funkcji podstawowej.

7.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
c) wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji.

7.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od drogi dojazdowej O9D
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
D - min. 6m.

7.4.Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

7.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,

7.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków podczyszczonych do wymaganych parametrów (w wypadku lokalizacji basenu kąpielowego), do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną, pod warunkiem podczyszczenia ich do wymaganych parametrów.

7.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s8** lub projektowaną stacji **s3a**.

8. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B6 UH,S,ZI:

8.1. Przeznaczenie terenu - usługi handlu, składy i magazyny:

a) utrzymanie obiektów i urządzeń związanych z obsługą rolnictwa,
b) dopuszczenie lokalizacji innych funkcji związanych z obsługą ludności,

8.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
c) wymóg lokalizacji miejsc parkingowych i dróg wewnętrznych na terenie posesji

d) wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia, o odpowiedniej szerokości i składzie gatunkowym roślin w celu zabezpieczenia terenów przyległych przed uciążliwością funkcji usługowej,

8.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od drogi zbiorczej O1Z oraz dojazdowej O9D,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
   Z – min 8m :
   D - min. 6m.
c) ze względu na uciążliwość
d) transportu ciężkiego należy wykonać
e) jeden wjazd od drogi zbiorczej, oraz doprowadzić do właściwej organizacji komunikacji wewnętrznej

8.4.Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie (szczególnie ze względu na sąsiedztwo osiedla mieszkaniowego należy ograniczyć uciążliwość hałasu i wibracji spowodowanych używaniem ciężkiego sprzętu).

8.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej.

8.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków podczyszczonych do wymaganych parametrów, do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną, pod warunkiem podczyszczenia ich do wymaganych parametrów.
   -

8.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
   - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s8**.

9. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B7UC:

9.1.Przeznaczenie terenu - usługi centrotwórcze:

a) utrzymanie usług handlu, gastronomii i hotelowych
b) rezerwa terenu pod usługi dla ludności
c) propozycja powiększenia istniejącego parkingu

9.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
c) wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia, o szerokości i składzie gatunkowym roślin zabezpieczającym ochronę terenów przyległych przed uciążliwością funkcji usługowej

9.3.. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od drogi zbiorczej O1Z oraz zbiorczej rozprowadzającej O3Z
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
Z – min 8m

9.4.Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie (szczególnie ze względu na sąsiedztwo osiedla mieszkaniowego należy ograniczyć uciążliwość hałasu i wibracji spowodowaną używaniem ciężkiego sprzętu).

9.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej.

9.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków, do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,

9.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s9**.

10. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B8UZ:

10.1. Przeznaczenie terenu: usługi zdrowia i opieki społecznej

a) utrzymanie zakładu opieki zdrowotnej.

10.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,

b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,

c) lokalizacja miejsc parkingowych – na terenie posesji.

10.3.. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od drogi zbiorczej O1Z ,

b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:

Z – min 8m.

10.4. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej.

10.5. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków, do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):

- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,

10.6. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:

- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,

b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s9**.

11. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem B9UH - B13UH:

11.1. Przeznaczenie terenu – usługi handlu:

a) sklepy specjalistyczne i wielobranżowe dla obsługi ludności miejscowej i podróżnych,

11.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,

b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,

c) lokalizacja miejsc parkingowych dla klientów i zaopatrzenia sklepów – na terenie posesji.

11.3.. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) B9UH – od drogi zbiorczej O1Z oraz zbiorczej rozprowadzającej O3Z,

b) B10UH oraz B11UH – od drogi zbiorczej O1Z,

c) B12UH – od drogi zbiorczej rozprowadzającej O3Z oraz dojazdowej O1D,

d) B13UH – od drogi głównej O1G oraz dojazdowej O3D

- odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:

G – min.10m,

Z – min.8m,

D – min.6m

11.4. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska

i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,

b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,

c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,

d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

11.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej.

11.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków, do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,

11.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
   - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,

b) poprzez istniejące stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami: **s9,s10, s11, s14.**

12. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B14UT oraz B15UT:

12.1. Przeznaczenie terenu – usługi turystyki i rekreacji:

a) rezerwa terenu pod obiekty i urządzenia obsługi ruchu turystycznego, np.:
   - miejsca noclegowe ogólnodostępne (pola campingowe, pola biwakowe), obiekty małej gastronomii, zaplecze socjalne dla sportów wodnych, wędkarstwa itp.,

b) zakaz lokalizacji innych funkcji, w tym indywidualnej zabudowy letniskowej.

12.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) szczegółowe zasady zagospodarowania uzależnia się od sprecyzowanego programu inwestycji,

b) dopuszcza się maksymalnie 10% trwałego zainwestowania terenu,

c) miejsca parkingowe należy lokalizować

d) na terenie posesji,

d) w planie zagospodarowania terenu należy przewidzieć minimum 40% terenu pod zieleń,

e) w przypadku lokalizacji obiektów kubaturowych:
   - maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,

12.3.. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od dróg dojazdowych O24D oraz O46D poprzez drogi wewnętrzne,

b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
D – min.6m

12.4. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

12.5. Zasady ochrony środowiska kulturowego:

a) ochrona terenu położonego w jednostce B15UT objętego strefą ochrony stanowiska archeologicznego “OW”, zgodnie z zasadami określonymi w §8.

12.6. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych), pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody.

12.7. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,
- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

12.8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejące stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami: **s11, s14** oraz projektowaną stację **s8a**.

13. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B16UG,UT,KS:

13.1. Przeznaczenie terenu – usługi gastronomii i turystyki oraz urządzenia obsługi komunikacji

a) utrzymanie obiektu gastronomicznego
b) możliwośćc) modernizacji i rozbudowy zaplecza gastronomicznego i rekreacyjnego,
c) możliwość lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji np. stacji paliw, diagnostyki itp.
d) zakaz lokalizacji innych funkcji, w tym indywidualnej zabudowy letniskowej.

13.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy łącznie z powierzchnią pod parking i komunikację wewnętrzną nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
b) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie posesji,

c) należy przewidzieć minimum 40% terenu pod zieleń

, d) w przypadku lokalizacji obiektów kubaturowych:

- maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,

e) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z administratorem drogi krajowej DK81

13.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od drogi głównej O1G, zgodnie z warunkami podanymi przez administratora drogi

13.4. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,

b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,

c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,

d) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

13.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,

13.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków, do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):

- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną,

c) do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

13.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:

- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,

b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem: **s14** oraz projektowaną stację **s8a**.

14. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B17UR,UH:

14.1. Przeznaczenie terenu – działalność gospodarcza – rzemiosło i handel,

a) możliwość lokalizacji mieszkania dla inwestora.

14.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,

b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,

c) wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji.

14.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od drogi dojazdowej O10D,

b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:

D - min. 6m.

14.4.Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

14.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:
a) z istniejącej sieci wodociągowej,

14.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną.

14.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s14**.

15. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B18UTL,M

15.1. Przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

15.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) minimalna powierzchnia działek z prawem do zabudowy – 8 arów
b) dla działek nie spełniających wielkością i kształtem wymogów prawa budowlanego wskazane jest przeprowadzenie scalenia nieruchomości zgodnie z ustawą gospodarce nieruchomościami
a) obsługa komunikacyjna od strony dróg wyznaczonych w planie i poprzez sieć istniejących ciągów komunikacyjnych
d) wykonanie dojazdów do działek, które powstały w wyniku podziału terenu stanowią cego odrębną własność- przez inwestora (drogi wewn.szerokości min.6m),
e) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
- dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, tj maksymalnie 9m wysokości,
- dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
- współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki,
f) możliwość wymiany kubatury, modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy

mieszkalnej z zachowaniem warunków, jak dla nowej zabudowy,
g) odległość zabudowy od granicy lasu – min.20m.

15.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
a) od drogi dojazdowej O10D,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
D - min. 6m.

15.4. Zasady zaopatrzenia w wodę:
a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni,

15.5. Zasady odprowadzenia i ścieków i wód deszczowych:
a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej z pompownią sieciową, po realizacji systemu kanalizacji, pompowni sieciowej i oczyszczalni lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,
- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

15.6. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- sieć zasilana gazem ziemnym z rozdzielni gazu w Skoczowie.

15.7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
- zarówno do celów grzewczych, jak i technologicznych, zaleca się wykorzystanie nieuciążliwych dla powietrza atmosferycznego źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz źródeł niekonwencjonalnych (np. energii słonecznej).

15.8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s14**.

15.9. Zasady ochrony środowiska naturalnego
a) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych i szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć jego stan.

16. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B18aUT,UG,KS:

16.1. Przeznaczenie terenu – usługi turystyki i rekreacji, gastronomii i komunikacji samochodowej,
a) szczegółowy program do sprecyzowania przez inwestora przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

16.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) szczegółowe zasady zagospodarowania uzależnia się od sprecyzowanego programu inwestycji,
b) dopuszcza się maksymalnie 50% trwałego zainwestowania terenu,

c) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie posesji,
d) w planie zagospodarowania terenu należy przewidzieć minimum 40% terenu pod zieleń,
e) w przypadku lokalizacji obiektów kubaturowych:
- maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,

16.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
a) od drogi dojazdowej O10D, poprzez drogi wewnętrzne,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
D - min. 6m.
c) w wypadku planowania dojazdu od drogi głównej O1G (droga krajowa DK81) należy projekt zagospodarowania terenu uzgodnić z administratorem drogi.

16.4.Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

16.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:
a) z istniejącej sieci wodociągowej,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni,

16.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną.

16.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
- strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s14**.

17. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B19UT,UTL, W:

17.1.Przeznaczenie terenu –urządzenia i usługi turystyki i rekreacji oraz tereny zabudowy letniskowej i wody otwarte:

a) tereny po eksploatacji żwiru w dolinie Wisły przeznacza się pod rekreację i sporty wodne

17.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) szczegółowe zasady zagospodarowania uzależnia się od sprecyzowanego programu inwestycji,

b) dla całego terenu objętego jednostką strukturalną B19UT,UTL należy sporządzić koncepcję zagospodarowania, wyprzedzającą pozwolenie na budowę,

c) dopuszcza się maksymalnie 10% trwałego zainwestowania terenu,

d) zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych zgodnie z zatwierdzonym programem rekultywacji, z przeznaczeniem pod wody powierzchniowe, lasy i tereny zieleni, stanowiące naturalne zaplecze dla rekreacji,

e) minimalna powierzchnia działek z prawem do zabudowy letniskowej – 8 arów

f) dla działek nie spełniających wielkością i kształtem wymogów prawa budowlanego wskazane jest przeprowadzenie scalenia nieruchomości zgodnie z ustawą gospodarce nieruchomościami

g) obsługa komunikacyjna od drogi zbiorczej OZ1, poprzez sieć dróg

h) wewnętrznych,

g) wykonanie dojazdów do działek, które powstały w wyniku podziału terenu stanowiącego odrębną własność- przez inwestora (drogi wewn.szerokości min.6m),

i) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:

- dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, tj maksymalnie 9m wysokości,
- dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,

współczynnik trwałego zainwestowania terenu nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki,j)

j) odległość zabudowy od granicy lasu – min.20m.

k) wprowadzenie zalesień i dogęszczenie lasów zgodnie z naturalnym siedliskiem dopuszcza się na całym terenie jednostki strukturalnej.

17.3. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni,

17.4. Zasady odprowadzenia ścieków i wód deszczowych:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej z pompownią sieciową, po realizacji systemu kanalizacji, pompowni sieciowej i oczyszczalni lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,

b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):

- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,
- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

17.5. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- zarówno do celów grzewczych, jak i technologicznych, zaleca się wykorzystanie nieuciążliwych dla powietrza atmosferycznego źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz źródeł niekonwencjonalnych (np. energii słonecznej).

17.6. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową Ochaby- Żwirownia oznaczoną na rysunku planu symbolem **s19**.

17.7. Zasady ochrony środowiska naturalnego

a) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych i szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć jego stan.

18. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B20US:

18.1. Przeznaczenie terenu – urządzenia sportowe:

a) utrzymanie boiska sportowego.

19. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B21UI:

18.1. Przeznaczenie terenu – utrzymanie obiektów straży pożarnej.

20. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B22UR:

20.1. Przeznaczenie terenu – działalność gospodarcza – rzemiosło i handel:

a) adaptacja i modernizacja istniejących obiektów lub budowa nowych,
b) możliwość lokalizacji mieszkania dla inwestora.

20.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość obiektów – do dwóch kondygnacji,
b) dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,
c) wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji.

20.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od drogi dojazdowej O29D,
b) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
D - min. 6m.

20.4. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych i szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć jego stan, określonych w odrębnych przepisach,
b) zakaz przekraczania norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
c) wymóg zaopatrzenia w energię do celów grzewczych i technologicznych poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu płynnego lub oleju opałowego oraz innych ekologicznych źródeł energii,
d) wymóg rozwiązania i uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.

20.5. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej.

20.6. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej.

20.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
   - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s10**.

21. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B23UKs, ZC:

21.1. Przeznaczenie terenu – usługi kultury sakralnej – kościół oraz cmentarz parafialny
a) kościół rzymsko – katolicki, parafialny p.w. Marcina Biskupa,
b) utrzymuje się obiekt mieszczący salki katechetyczne i przedszkole.

21.2. Zasady zagospodarowania terenu:
a) rezerwa terenu pod rozbudowę cmentarza w kierunku wschodnim,
b) możliwość budowy obiektów i urządzeń związanych z obsługą cmentarza,

21.3. Zasady ochrony środowiska kulturowego:
a) obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. śląskiego, granice zabytku rozciągają się na całość obiektu w ramach ogrodzenia, wraz z wyposażeniem wnętrza,
b) obowiązują ustalenia, jak dla terenu położonego w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" – określone w §8,
c) zieleń w otoczeniu kościoła parafialnego i na cmentarzu parafialnym należy objąć ochroną zgodnie z zasadami określonymi dla strefy ochrony krajobrazu "K" określonymi w § 8.

21.4. Zasady ochrony środowiska:
a) zachowanie strefy wolnej od zabudowy mieszkaniowej i innej, przeznaczonej na stały pobyt ludzi – min.50m od powierzchni grzebalnej do najbliższego budynku,
b) nakaz wykonania niezbędnych urządzeń zabezpieczających rezerwowe ujęcie wody podziemnej ze względu na położenie terenu w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej.

21.5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
a) od drogi dojazdowej O29D.

21.6. Zasady zaopatrzenia w wodę:
a) z istniejącej sieci wodociągowej,
b) doprowadzenie wody na teren cmentarza poprzez urządzenie odcinające powrót wody do sieci.

21.7. Zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
a) nakaz odprowadzenia ścieków, do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby, poprzez system kanalizacji sanitarnej po realizacji systemu lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):

- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię komunalną.

21.8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
   - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m, dla linii niskiego napięcia – 6m,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s10** lub projektowaną stację **s9a**.

22. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B24UT,US:

22.1. Przeznaczenie - tereny sportów wodnych

22.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie zabudowy nietrwałej – np. wiaty przeciwdeszczowe, miejsca biwakowe, pola namiotowe itp.
b) obowiązek zabezpieczenia doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi.

23. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B24aUT:

23.1. Przeznaczenie terenu – usługi turystyki i rekreacji

a) rezerwa terenu pod zainwestowanie towarzyszące kompleksowi rekreacyjnemu jednostki B24UT.

23.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja bazy noclegowo – gastronomicznej i socjalnej związanej z rekreacją pobytową i świąteczną, ogólnodostępną,
b) szczegółowe zasady zagospodarowania uzależnia się od sprecyzowanego programu inwestycji,
c) dla nowej zabudowy ustala się następujące wymagania:
   - dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, tj maksymalnie 9m wysokości,
   - dla dachów kalenicowych – nachylenie połaci od 30^0 do 45^0,

23.3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) od drogi dojazdowej O11D
b) odległość zabudowy od krawędzi dróg:
   D – 6m.

23.4. Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody – studni,

23.5. Zasady odprowadzenia ścieków i wód deszczowych:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków w sołectwie Ochaby poprzez system kanalizacji sanitarnej z pompownią sieciową, po realizacji systemu kanalizacji, pompowni sieciowej i oczyszczalni lub do komunalnej oczyszczalni ścieków w Skoczowie po realizacji przepompowni i systemu kanalizacji,
b) w okresie przejściowym (do czasu realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni oraz systemu kanalizacji):
   - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej oczyszczalni komunalnej,

- do wód lub do ziemi poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami.

23.6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- zarówno do celów grzewczych, jak i technologicznych, zaleca się wykorzystanie nieuciążliwych dla powietrza atmosferycznego źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz źródeł niekonwencjonalnych (np. energii słonecznej).

23.7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s8** lub projektowaną stację **s3a**.

23.8. Zasady ochrony środowiska naturalnego:

a) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych i szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć jego stan.

24. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami B25TD, B26TD:

24.1. Przeznaczenie terenu – parkingi,

a) utrzymanie parkingu w jednostce B25TD,obsługującego komunikacje samochodową związaną z lokalizacją kościoła, cmentarza oraz usług,
b) lokalizacja parkingu obsługującego ruch samochodowy związany z usługami w jednostce B11UH.

24.2. Zasady odprowadzenia wód deszczowych:

a) obowiązek odprowadzenia wód deszczowych z terenu parkingu w sposób zorganizowany, do wód lub do ziemi, pod warunkiem spełnienia wymagań co do jakości wód zgodnie z obowiązującymi normami.

24.3. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z istniejącej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
b) poprzez istniejące stacje transformatorowe **s9** i **s10.**

25. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od B1RRO do B3RRO:

25.1. Przeznaczenie terenu – tereny produkcji rybackiej – stawy rybne:

a) utrzymanie istniejącej funkcji oraz zagospodarowania związanego z obsługą gospodarki rybackiej.

26. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od B1RZ do **B9RZ:**

26.1. Przeznaczenie terenu:

a) łąki i pastwiska.

26.2. Zasady ochrony i zagospodarowania terenu:

a) zachowanie, ze wskazaniem ochrony i uzupełnień, istniejących użytków zielonych położonych w dolinach rzecznych i w rejonie stawów rybnych,
b) przeznaczenie pod zalesienie terenu oznaczonego na rysunku planu szrafem pionowym zgodnie z opracowanym projektem granicy polno - leśnej ,
c) zakaz zabudowy terenu użytków zielonych obiektami i urządzeniami nie związanymi wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno –spożywczym.

27. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od B10R do B23R:

27.1. Przeznaczenie terenów:

a) uprawy polowe i ogrodnicze

27.2. Zasady zagospodarowania i ochrony:

a) utrzymanie i ochrona użytków rolnych, w większości zaliczonych do kompleksu pszennego górskiego, o przewadze klas IIIb i IVa
b) możliwość przeznaczenia pod zalesienie, zgodnie z opracowanym projektem granicy polno - leśnej, gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu szrafem pionowym,
c) dodatkowo, zgodnie z zaleceniem Nadleśnictwa Ustroń, dopuszcza się zalesienie innych, nie oznaczonych symbolem graficznym terenów rolnych, jeśli jest to uzasadnione uwarunkowaniami przyrodniczymi lub ekonomicznymi,
d) możliwość, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, sytuowania zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
e) dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowego budynku mieszkalnego na działce siedliskowej w zabudowie gospodarczej, wyłącznie dla poprawienia warunków mieszkaniowych rodziny utrzymującej się z produkcji rolnej,
f) zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z inwestycjami określonymi w p. d),e).

28.Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem B24ZL do B28ZL:

28.1. Przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni przywodnej.

28.2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie, ochrona i rekultywacja zieleni pełniącej funkcję ochrony brzegów, krajobrazową oraz rekreacyjną,
b) możliwość zagospodarowania zieleni oraz lokalizacji urządzeń służących rekreacji przywodnej, np.:
   - plaż trawiastych
   - boisk do gier małych
   - pól golfowych
   - wiat przeciwdeszczowych
   - pól namiotowych i biwakowych ogólnodostępnych
   - sanitariatów
c) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości rozbudowy i uzupełnień.

29. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem B29W:

29.1. Przeznaczenie terenu: - rzeka Wisła z wałami ochronnymi.

29.2. Zasady ochrony i zagospodarowania terenu:

a) wszechstronna ochrona i sukcesywna rekultywacja koryta, brzegów oraz obwałowania rzeki,
b) wszelkie działania w obrębie jednostki strukturalnej należy uzgodnić z właściwym terytorialnie zarządcą rzeki,

c) lokalizację obiektów budowlanych i infrastrukturalnych w odległości mniejszej niż 50m od stopy skarpy wału przeciwpowodziowego należy uzgodnić z administratorem rzeki.

30. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem B1RL do **B3RL:**

30.1. Przeznaczenie terenu: lasy i zadrzewienia.

30.2. Zasady ochrony i użytkowania:

a) Zgodnie z zasadami ochrony lasów położonych w Leśnym Kompleksie Promocyjnym "Lasy Beskidu Śląskiego" ustala się ochronę lasów, w szczególności poprzez:
- dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów
- preferowanie naturalnego odnowienia lasów
- ograniczenie regulacji stosunków wodnych oraz trwałego odwadniania bagien i oczek śródleśnych
- kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi
- stosowanie indywidualnych form zagospodarowania i ochrony drzewostanów
- ograniczenie lokalizacji dróg i uzbrojenia technicznego
- wyłączenie spod zabudowy pasa o szerokości min.20m wzdłuż granicy lasów

§ 6

Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów wchodzących w skład jednostki strukturalnej O i oznaczonych na rysunku planu symbolami O1G, O1Z, O2Z, O3ZO1D-O39D – ustala się:

1.Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 01G (81):

1.1. Przeznaczenie terenu - droga główna wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej:

a) droga krajowa relacji Skoczów - Katowice

b) przekrój poprzeczny – dwie jezdnie, dwa pasy ruchu

c) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: min. 35 m.

1.2. Zasady zagospodarowania i ochrony środowiska:

a) wymóg spełnienia norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych

b) obowiązek spełnienia norm dopuszczalnych hałasu na terenach chronionych akustycznie

c) obowiązek odprowadzenia wód deszczowych w sposób zorganizowany, a w uzasadnionych wypadkach – ich oczyszczenia,

a.3. Obsługa komunikacyjna terenów położonych wzdłuż drogi, wyłącznie poprzez istniejące wjazdy lub wyznaczone przez administratora drogi włączenia dróg zbiorczych.

2. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: O1Z, O2Z, O3Z:

1) przeznaczenie terenu – drogi zbiorcze wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej:

a) droga powiatowa **O1Z (04157)** relacji Dębowiec – Ochaby - Kiczyce,

b) droga powiatowa **O2Z (04153)** relacji Ochaby – Wiślica,

c) droga zbiorczo – rozprowadzająca **O3Z** w linii rozgraniczającej drogi głównej O1G,

2) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z jednostronnym chodnikiem,
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi min.20m,
4) dopuszczenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi,
5) obowiązek odprowadzenia wód deszczowych w sposób zorganizowany, a w uzasadnionych wypadkach – ich oczyszczenia.

3. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od O1D do O46D:

1) przeznaczenie terenu- gminne drogi dojazdowe wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej,
2) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z jednostronnym chodnikiem, dopuszczenie dróg jednokierunkowych z zatokami do mijania,
3) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy min.10m (w przypadkach uzasadnionych warunkami terenowymi dopuszcza się zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających),
4) dopuszczenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic.

,
0§ 7

W zakresie ochrony środowiska naturalnego ustala się:

1. Dla terenu całego sołectwa zakaz realizacji inwestycji, których szkodliwe oddziaływanie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. <u>W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:</u>
   a) wymóg zaopatrzenia w ciepło zarówno do celów grzewczych, jak i technologicznych poprzez wykorzystanie nieuciążliwych dla powietrza atmosferycznego źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz źródeł niekonwencjonalnych (np. energii słonecznej),
   b) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Obowiązek dostosowania form użytkowania i zagospodarowania terenu do wymogów ochrony przed hałasem określonych w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi

3. <u>W zakresie ochrony wód:</u>
   a) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji komunalnej, a do czasu jej realizacji dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
   b) w wypadku konieczności realizacji oczyszczalni indywidualnych (w zabudowie rozproszonej) – obowiązek doprowadzenia ścieków do stanu czystości spełniającego normy określone w przepisach szczególnych,
   c) obowiązek odprowadzania w sposób zorganizowany ścieków deszczowych pochodzących z terenów usługowych, placów i parkingów.

4. <u>W zakresie odpadów:</u>
   a) obowiązek prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich

segregacji i właściwego postępowania z nimi,
b) obowiązek gromadzenia odpadów w pojemnikach na terenie nieruchomości,
c) w przypadku występowania odpadów niebezpiecznych należy je gromadzić w wyznaczonych miejscach i przekazywać do firm posiadających zezwolenie na odbiór tego rodzaju odpadów,
d) działalność związana z wytwarzaniem odpadów niebezpiecznych wymaga uzyskania właściwego zezwolenia, zgodnie z ustawą o odpadach,
e) w miejscach postojowych związanych z drogą krajową należy lokalizować kontenery na odpady.

5. W zakresie ochrony przyrody ustala się:
a) objęcie ochroną prawną terenów o wysokich wartościach przyrodniczych:
- proponowanego rezerwatu "Pióropusznik – Ochaby" oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
- proponowanego użytku ekologicznego "Ochaby – Stadnina" oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
- ochronę lasów i zadrzewień, w tym lasów będących pod zarządem Nadleśnictwa Ustroń objętych Leśnym Kompleksem Promocyjnym "Lasy Beskidu Śląskiego" utworzonym Zarządzeniem Nr 30 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 19.12.1994r.

b) dopuszczenie zalesienia terenów oznaczonych na rysunku planu szrafem pionowym, ustalonych na podstawie opracowanej w Wojewódzkim Biurze Geodezji i Terenów Rolnych granicy polno – leśnej,
c) dopuszczenie zalesień i zadrzewień innych terenów rolnych, jeśli jest to pod względem przyrodniczym i ekonomicznym uzasadnione.

§ 8

W zakresie ochrony wartości kulturowych ustala się:
1. Ochronę obszaru objętego strefą konserwatorską "A" oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym wokół następujących obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
a) kościół parafialny p.w. Marcina Biskupa, murowany, I poł. XIXw. (nr wpisu do rejestru A-319/78),
b) dawna strażnica, murowana, XVIIw (nr wpisu do rejestru A-357/78),
c) budynek dawnego dworu, murowany, XVIIIw (nr wpisu do rejestru A-356/78).

1.1. Dla terenów określonych w poz.1 obowiązują następujące uwarunkowania działalności inwestycyjnej:
a) pełna ochrona istniejącej substancji zabytkowej,
b) utrzymanie historycznego przebiegu układu komunikacyjnego,
c) utrzymanie kształtu istniejących działek historycznych,
d) ochrona i konserwacja istniejących obiektów kubaturowych, pełna ich rewaloryzacja, eliminacja możliwości zagęszczania zabudowy, poprawa wyglądu estetycznego istniejącej zabudowy współczesnej otoczenia,
e) dokonywanie koniecznych remontów na zasadach pełnej rewaloryzacji, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Ochronę terenów położonych w strefach ochrony stanowiska archeologicznego "OW" w promieniu 40m od centrum stanowiska, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
- Stanowisko nr 1

- Stanowisko nr 4
- Stanowisko nr 6

2.1.Zasady zagospodarowania terenów prawnie chronionych, o których mowa w poz.2:

a) zakaz prowadzenia w ich granicach takich działań niszczących, jak głęboka orka, prace wybierzyskowe i niwelacyjne,

b) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego zewidencjonowane stanowiska oraz pozwolenia na prace melioracyjne, gazyfikacyjne, wodno-kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne oraz inne budowlane należy bezwzględnie uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na indywidualnie określonych warunkach.

3. Ochronę obiektów wyszczególnionych w aktualnej ewidencji dóbr kultury, objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej "B":

3.1. Zasady ochrony:

a) rewaloryzacja istniejącej zabudowy zabytkowej oraz elementów historycznego rozplanowania wsi,

b) prace związane z remontem, adaptacją, modernizacją lub rozbiórką obiektów należy uzgodnić z właściwym organem Państwowej Służby Ochrony Zabytków,

c) dostosowanie formy architektonicznej nowych obiektów do historycznej kompozycji urbanistycznej, tradycji lokalnej i stylu budownictwa miejscowego.

3.2. Ochronie wg zasad określonych w poz. 3.1. zgodnie z wytycznymi Śląskiego Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków zawartymi w opinii konserwatorskiej do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach sołectwa Ochaby z dnia 2.10.2000r. podlegają następujące obiekty:

Ochaby Małe

1. Kościół parafialny p.w. Św.Marcina, murowany, 1807-10
2. Szkoła murowana, ok.1910r.
3. Młyn murowany, pocz. XXw.
4. Urządzenia kanału rzeczki Młynówki, murowane, ok.1922r.
5. Dom nr 1, murowany, I ćw.XXw.
6. Dom nr 3, murowany, 1937r.
7. Dom nr 5, murowany, ok.1920r.
8. Dom nr 10, murowany,1931r. (Kałuża)
9. Dom nr 16, murowany, 1913r.
10. Obora – magazyn nr 17, murowany, pocz.XXw.
11. Dom nr 21, murowany, I ćw.XX
12. Dom nr 22, murowany, IV ćw.XIXw.
13. Dom nr 32, murowany, pocz.XXw.
14. D. Strażnica nr 35, murowana, k.XVw.
15. Dom nr 38, murowany, ok.1920r. (Świniarski)
16. Dom nr 39, murowany, ok.1920r. (Kisiała)
17. Młyn nr 39, murowany,, ok.1920r. (Kisiała)
18. Dom nr 46, murowany, pocz.XXw.
19. Dom nr 49, murowany, IV ćw. XIXw.
20. Plebania nr 51, murowana, 1901r. (parafia rzymsko-katolicka)
21. D. oficyna – dom nr 55, murowany, + stodoła, I poł.XIXw.
22. D. oficyna – dom nr 60, murowany, I poł.XIXw.
23. D. oficyna – dom nr 61, murowany,, II poł.XIXw.

24. Dom nr 68, murowany, lata 30-te XXw.
25. Dom nr 69, murowany, 1932r.
26. Dom nr 70, drewniany, ok.1900r. (Rakus)
27. Dom nr 76, murowany, 1932r.
28. Dom nr 85, murowany, III ćw. XIXw.
29. Dom nr 92, murowany,ok.1900r.
30. D. oficyna – dom nr 112, murowany, I poł. XIXw.
31. D. oficyna – dom nr 113, murowany, I poł. XIXw.
32. Bud.gosp. przy nr 114 dobrze zachowany, pocz.XXw.
33. Bud. gosp. Nr 114, murowany, I poł.XIXw.

Ochaby Wielkie

1. kapliczka murowana, poł.XIXw.
2. dom przy kapliczce, murowany, 1986r.
4. stajnia stadniny koni, murowana, IV ćw. XIXw.
5. Budynek mieszkalny przy stajni, nr 96a, murowany, I poł.XIXw.
6. Budynek wagi – stadnina koni , murowany, IV ćw. XIXw.
7. Budynek mieszkalny – dom rządcy, murowany, XIX / XXw.
8. Stajnia nr 1, murowana, ok.1910r.
9. Stodoły stadniny koni, murowane, IV ćw. XIXw.
10. Ruiny budynku przy OSP, murowanego, I ćw.XXw.
11. Dom nr 1, murowany,, ok.1910r.
12. Dom nr 11, murowany, I ćw. XXw.
13. Dom nr 14, murowany- drewniany, I ćw. XXw.
14. Dom nr 20, murowany,I V ćw. XIXw.
15. Dom nr 21, murowany, IV ćw. XIXw.
16. Dom nr 22, murowany, IV ćw. XIXw.
17. Dom nr 27, murowany, 2/3 ć. XXw.
18. Dom nr 28, murowany, 1932r. + stodoła
19. Dom nr 29, murowany, 1937r.
20. Dom nr 30, murowany, pocz.XXw.
21. Dom nr 33, murowany, II ćw. XIXw. + stodoła
22. Dom nr 33 za kanałem, murowany, I ćw. XXw. + stodoła
23. Dom nr 34, murowany, I ćw. XXw.
24. Dom nr 38, murowany,ok.1930r.
25. Dom nr 39, murowany, III ćw. XIXw.
26. Dom nr 40, murowany, I ćw. XXw.
27. Dom nr 41, murowany, lata 20-te XXw.
28. Dom nr 47, murowany, ok.1920r. (Gabryś)
29. Dom nr 55, murowany, zrąb, XIX / XXw.
30. D. szkoła nr 56, murowana, I ćw. XXw.
31. Dom nr 56, murowany, ok.1920r. (Kajzer)
32. Dom nr 56, murowany, ok.1930r.
33. Dom nr 58, murowany, ok.1900r. + stodoła
34. Dom nr 61, murowany, I ćw. XXw.
35. Dom nr 65, murowany, lata 20-te XXw.
36. Dom nr 73, murowany, 1934r.
37. Dom nr 76, murowany, I ćw. XXw.
38. Dom nr 80, murowany, 1908r.

39. Dom nr 81, murowany, k. XIXw.
40. Dom nr 83, murowany, lata 30-te XXw.
41. Dom nr 84, murowany- drewniany, I ćw. XXw.
42. Gospodarstwo nr 37, murowane, lata 30-te XXw.
43. Dom nr 89, murowany, I ćw. XXw.
44. Budynek gosp. Nr 92, murowany, I tercja XXw.
45. D. restauracja – bar nr 92, murowany, ok.1900r.
46. Dom nr 95, murowany, lata 20-te XXw.
47. Budynek mieszkalny przy stajni nr.96, murowany, I poł.XIXw.
48. Dom nr 98, murowany, lata 20-te XXw.
49. Domy po parcelacji nr 103 i 104
50. Budynki – czworaki nr 112 i 112a, murowane, lata 20 – 30-te XXw.

4. Ochronę obszarów położonych w strefie ochrony krajobrazowej "K" integralnie związanych z chronionymi obiektami zabytkowym oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
   a) konserwację krajobrazu naturalnego, w tym zieleni wysokiej, starodrzewu, zieleni łęgowej i cieków wodnych
   b) rekultywację terenów zdegradowanych, restaurację elementów krajobrazu urządzonego (parki, ogrody, cmentarze)

§ 9

Dla terenów położonych w strefach oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi, wymienionych w §2 poz.1.8. ustala się:

1. Dla terenów położonych w strefie sanitarnej cmentarza:
   a) zakaz zabudowy w pasie o szerokości do 50m od powierzchni grzebalnej, przy korzystaniu z komunalnej sieci wodociągowej,
   b) zakaz korzystania z wody pitnej z ujęć gospodarczych (studni) w pasie terenu o szerokości do 150m od powierzchni grzebalnej.
   c) możliwość lokalizacji funkcji usługowych i innych, nie wymagających korzystania z ujęć wody do celów pitnych (np. kamieniarstwo, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej).

2. Dla terenów położonych w strefach technicznych linii energetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE** oraz stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **s** ustala się:

2.1. szerokość strefy ograniczonej zabudowy dla linii napowietrznej 15kV, zgodnie z opinią Beskidzkiej Energetyki S.A. do projektu niniejszego planu wynosi 8m od osi linii pismo DP/KK/2.09/701/9719/01 z dnia 17.07.2001r.) .
   a) jeżeli linia wykonana jest w stopniu 1^0 lub wyższym, to wymagana szerokość pasów może ulec zmniejszeniu do 2,9m od skraju dachu do najbliższego przewodu, po uzgodnieniu z ZE Cieszyn,

2.2. szerokość strefy ograniczonej zabudowy w otoczeniu linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, zgodnie z obowiązującymi przepisami, ze względu na:
   a) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym określa się w odległości 25m w obie strony od osi linii 220kV (mierząc w poziomie i prostopadle do osi linii),
   b) hałas – wyznacza się metodami pomiarowymi,
   c) bezpieczeństwo – określa się na minimum 50m,
   d) w sprawie sytuowania obiektów w odległości mniejszej, niż 50m od osi linii 220kV, i 25m od osi linii110kV należy każdorazowo uzyskać pisemną opinię PSE

Katowice,

2.5. pas terenu wolny od zabudowy w odległości 5m od transformatora słupowej stacji transformatorowej ŚN/nn – 15/4kV,

2.6. projektowaną linię napowietrzną 15kV przebiegającą w konturze A12R należy skablować na odcinku krzyżowanym przez linię 220kV, przy spełnieniu obowiązujących w tym zakresie wymagań.

3. Dla terenów położonych w strefie technicznej gazociągu przesyłowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Gϕ250** wyznacza się pas terenu wolny od zabudowy o szerokości 30m (po 15m od linii).

4. Dla terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym ustala się:

4.1. w strefie wewnętrznej ochrony pośredniej należy zarezerwować teren 50 x 60m pod ujęcie infiltracyjne wody w Ochabach do zasilania wodociągu komunalnego wraz z urządzeniami technicznymi (stacja uzdatniania, pompownia, zbiornik) oraz utrzymać teren istniejących studni głębinowych,

a) zasady wykorzystania ujęcia – zgodnie z aktualnym stanem prawnym (pozwolenia wodnoprawne)

4.3. zasady zagospodarowania strefy wewnętrznej i zewnętrznej pośredniej ochrony sanitarnej oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi –zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym,

4.4. ustala się strefę wolną od zabudowy dla rurociągów wodociągowych 2 x 3,0m, dla kanałów ściekowych 2 x 2,0m

a) dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej dla rurociągów wodociągowych i kanałów ściekowych pod warunkiem zastosowania niezbędnych zabezpieczeń

4.5. dopuszcza się wprowadzenie zmian w lokalizacji rurociągów wodociągowych oraz kanałów ściekowych z pompowniami sieciowymi, wynikających ze szczegółowych ustaleń dokonywanych na etapie projektowania.

Przepisy końcowe

§ 10

W związku z postanowieniami niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni **34,03 ha** obejmujących użytki rolne następujących klas bonitacyjnych:

R IIIa	-	0,59ha
R IIIb	-	8,25ha
R IVa	-	10,82ha
R IVb	-	2,84ha
R V	-	0,26ha
Ł III	-	3,97ha
Ł IV	-	3,37ha
Ł V	-	3,30ha
PsVI	-	0,63ha

§ 11

Zgodnie z art.10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości :

1. dla konturów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   M,UTL,MU,UH,UG,US,UT,UR, RPU,KS,TD -15%,
2. dla pozostałych terenów – **0%**.

§ 12

W obszarze określonym w niniejszej uchwale tracą moc postanowienia Uchwały Rady Gminy Skoczów Nr XXVIII/238/93 z dnia 22.01.1993r.w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego Nr 3 poz.20 z 19.03.1993r.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Skoczowa.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i podlega publikacji na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Skoczowie oraz w prasie lokalnej.

Przewodniczący Rady Miejskiej