UCHWAŁA NR XXXIX/265/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH

z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Kotowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki dla obszaru sołectwa Kotowice, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żarki przyjętego uchwałą nr XI/70/2011 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 7 września 2011 r.

RADA MIEJSKA W ŻARKACH
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻARKI, DLA OBSZARU SOŁECTWA KOTOWICE

ROZDZIAŁ1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni około 899,48 ha pokazany na załączniku graficznym do uchwały Nr XV/102/2012 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 27 stycznia 2012 r.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:
   1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący część graficzną ustaleń planu w skali 1:2000,
   2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,
   3) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
3. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) granice terenów zamkniętych,
   3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   4) ustalone symbolami przeznaczenia terenów,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   6) granice stref ochrony wartości archeologicznych.
4. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
   1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
   2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
   3) granice Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd",
   4) granice otuliny Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd”,
   5) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326,
   6) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327,
   7) granice strefy ochronnej ujęcia wody.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

   1) oznaczenie literowe na początku symbolu – oznaczenie obszaru objętego planem, I – sołectwo Kotowice,

   2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem,

   3) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia terenu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych kubaturowych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji oraz ociepleń. Nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z innymi przepisami planu i przepisami odrębnymi dotyczącymi odległości obiektów budowlanych, określają obszar wewnętrzny terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy,

3) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników,

4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego,

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej,

7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób użytkowania terenów dopuszczany w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczany sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej,

8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku,

9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży.

11) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie,

12) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,

13) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20^0,

14) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym,

15) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m^2 włącznie,

16) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m^2 do 10 m^2 włącznie,

17) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m^2,

18) tradycyjnych materiałach budowlanych - należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak: płyty i dachówki ceramiczne, drewno, kamień, cegła, szkło itp.,

19) reklamie ruchomej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy wyposażony w urządzenia wywołujące ruch treści lub obrazu reklamy,

20) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan,

21) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku lub wolnostojący budynek, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu,

22) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej,

23) działce siedliskowej – należy przez to rozumieć działkę zabudowaną, lub przeznaczoną w planie do zabudowy budynkami wchodzącymi w skład zabudowy zagrodowej lub agroturystycznej,

24) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki – to jest usług hotelarskich oraz wszystkich innych usług świadczonych turystom lub odwiedzającym,

25) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę, w której jedna ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego jednorodzinnego przylega do drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

26) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki (za wyjątkiem budynków skrajnych) do budynków na sąsiednich działkach.

§ 3. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej

3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

4) **U** – tereny zabudowy usługowej

5) **US** – tereny sportu i rekreacji

6) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych

7) **R** – tereny rolnicze

8) **ZL** – tereny lasów

9) **ZR** – tereny zalesień

10) **ZŁ** – tereny łąk i pastwisk

11) **ZC** – tereny cmentarzy

12) **KD** – tereny komunikacji drogowej, w tym:

a) **KDG** – drogi publiczne klasy „główna”

b) **KDZ** – drogi publiczne klasy „zbiorcza”

c) **KDL** – drogi publiczne klasy „lokalna”

d) **KDD** – drogi publiczne klasy „dojazdowa”

e) **KDX** – drogi pieszo-jezdne

f) **KDW** – drogi wewnętrzne

13) **KK** – tereny komunikacji kolejowej

14) **IT** – tereny infrastruktury technicznej, w tym **ITW** – wodociągi.

ROZDZIAŁ2.
PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu i grafitu,

2) zachowanie minimalnych odległości nowych budynków od granic terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, w zależności od rodzaju zabudowy,

3) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4) zabrania się realizacji:

a) dachów budynków z przesunięciem poziomu połaci w kalenicy,

b) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych,

5) ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:

a) na terenach o symbolach **I5R, I10R, I11R, I13R, I13ZL, I17ZL, I20ZL, I22ZL** ustala się zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju reklam,

b) na terenach o symbolach **I2MN, I5MN÷I8MN, I10MN, I11MN, I13MN** ustala się zakaz lokalizacji reklam średnioformatowych i wielkoformatowych,

c) na terenach o symbolach **I2U, I1US, 2MU** ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych,

d) z zastrzeżeniem lit. b i c na terenach wskazanych w planie do zabudowy reklamy i szyldy, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej mogą być umieszczane na ścianach budynków na wysokości ich parterów,

e) z zastrzeżeniem lit. a÷c reklamy małoformatowe, średnioformatowe i wielkoformatowe nie mogą być sytuowane w sposób ograniczający widok na obiekty zabytkowe wymienione w § 6 ust. 2 i ust. 4,

6) na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów.

7) na terenach o symbolach **MN, MU, U** zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju użytkowania, którego uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane,

8) na terenach o symbolu **RU** zakaz lokalizacji działalności, której uciążliwość wykracza poza granice terenów o tym samym przeznaczeniu,

9) na terenie o symbolu **ZC** zakaz lokalizacji obiektów handlu artykułami żywnościowymi.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach planu znajduje się Park Krajobrazowy Orlich Gniazd wraz z otuliną podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Granice obszarów o których mowa w ust. 1 pokazano graficznie na rysunku planu.

3. Ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:
   1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymanie równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych,
   2) nakaz stosowania do celów grzewczych, technologicznych, przygotowywania posiłków i ciepłej wody użytkowej urządzeń o dopuszczalnej zgodnie z przepisami odrębnymi emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,, przy czym:
   1) tereny o symbolach **MN** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) tereny o symbolu **MU** należy traktować, jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
   3) tereny o symbolach **US** należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
   4) tereny o symbolach **RM** należy traktować, jako tereny zabudowy zagrodowej,
   5) tereny o symbolach **U**, na których istnieją lub będą zlokalizowane szkoły, przedszkola i żłobki należy traktować jak tereny zabudowy związanej z ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
   6) tereny o symbolach **U**, na których lokalizowane będą domy opieki należy traktować, jako tereny domów opieki.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez przepisy dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.
2. W granicach opracowania na terenie o symbolu **I1ZC** zlokalizowany jest cmentarz wpisany do rejestru zabytków pod nr A/434, 27.05.1988 i podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
3. Celem ochrony cmentarza, o którym mowa w ust. 2 ustala się:
   1) nakaz utrzymania historycznego rozplanowania,
   2) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu sosnowego,
   3) zachowanie starych nagrobków oraz małej architektury,
   4) zachowanie układu kwater, alejek,
   5) zachowanie starodrzewu,
   6) wprowadzanie i uzupełnianie zieleni rodzimymi gatunkami drzew i krzewów
   7) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. Następujące obiekty będące zabytkami architektury i budownictwa ujęte w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi:
   1) dawna Kaplica obecnie Kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, ul. Zamkowa,
   2) kaplica p.w. Matki Bożej Fatimskiej, ul. Włodowska.
5. Celem ochrony obiektów architektury i budownictwa, o których mowa w ust. 4 ustala się :
   1) nakaz zachowania brył, spadków dachów, detali architektonicznych,
   2) dopuszczenie modernizacji i remontów obiektów pod warunkiem zachowania istniejącej formy stolarki i elewacji oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
   3) nakaz zachowania układu kompozycyjnego zieleni i małej architektury oraz zieleni towarzyszącej na działkach, na których znajdują się obiekty wymienione w ust. 4.

6. Ustala się nakaz ochrony konserwatorskiej kapliczki słupowej ujętej w gminnej ewidencji zabytków i pokazanej na rysunku planu.
7. Zakres ochrony konserwatorskiej kapliczki słupowej, o której mowa w ust. 6 obejmuje nakaz jej zachowania i konserwacji.
8. Ustala się strefę „OW" – strefę obserwacji archeologicznej obejmującą obszar ochrony stanowiska archeologicznego pokazanego na rysunku planu wraz z otoczeniem w promieniu 50 m od centrum stanowiska.
9. W strefie „OW" obserwacji archeologicznej roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających stanowiły będą tereny opisane na rysunku planu następującymi symbolami o następującym przeznaczeniu:
   1) otoczenie budynków użyteczności publicznej i kultu religijnego na terenach o symbolach **U,**
   2) otoczenie obiektów użyteczności publicznej na terenach sportowo – rekreacyjnych o symbolu **US**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez, zawodów i uroczystości.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalne powierzchnie działek – 100 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działek – 10,0 m,
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°÷110°.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się możliwość zachowania, modernizacji i budowy dróg o symbolach **KDG** dla dróg klasy „główna", o symbolach **KDZ** dla dróg klasy „zbiorcza", o symbolach **KDL** dla dróg klasy „lokalna", o symbolach **KDD** dla dróg klasy „dojazdowa", o symbolach **KDX** dla dróg pieszojezdnych i o symbolach **KDW** dla dróg wewnętrznych.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:
   1) dla dróg o symbolach **KDG** – 30,0 m,
   2) dla dróg o symbolach **KDZ** – 20,0 m,
   3) dla dróg o symbolach **KDL** – 12,0 m,
   4) dla dróg o symbolach **KDD** – 10,0 m,
   5) dla dróg o symbolach **KDX** – 6,0 m,
   6) dla dróg o symbolach **KDW** – 6,0 m.
3. Dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających, o których mowa w ust. 2, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi, w przedziale:
   1) dla dróg o symbolach **KDG** – 15,0 m ÷ 40,0 m,
   2) dla dróg o symbolach **KDZ** – 12,0 m ÷ 30,0 m,
   3) dla dróg o symbolach **KDL** – 10,0 m ÷ 20,0 m,
   4) dla dróg o symbolach **KDD** – 8,0 m ÷ 12,0 m,

5) dróg pieszojezdnych o symbolach **KDX** i dla dróg o symbolach **KDW** – 4,0 m ÷ 8,0 m.

4. W ramach terenów o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX** ustala się możliwość funkcjonowania i realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych.
5. Tereny o symbolach **KDX** mogą stanowić ścieżki rowerowe.
6. Ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w zależności od planowanego programu inwestycji:
   1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
   2) obiekty handlowe – 30 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   3) obiekty sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   4) hotele, zabudowa agroturystyczna i inne obiekty świadczące usługi noclegowe – 30 miejsc na 100 łóżek,
   5) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących,
   6) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
   7) przychodnie i domy opieki – 25 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   8) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
   9) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, biurowej,
   10) cmentarze – 15 miejsc na 10 000 m^2 powierzchni.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się:
   1) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dróg potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej,
   2) uwzględnienie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami technicznymi i kontrolowanymi,
   3) dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń,
   4) przebudowę oraz budowę nowych sieci zgodnie z poniższymi zasadami:
      a) przebieg sieci winien być projektowany w liniach rozgraniczających dróg,
      b) inny przebieg dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych,
      c) rozwój sieci wodociągowej i gazowej oraz zwiększenie jej przepustowości tam gdzie istnieją warunki techniczne i drogowe winien być prowadzony poprzez budowę sieci pierścieniowej z wyprowadzeniem sieci końcówkowej do zabudowy obrzeżnej,
      d) przyrost zapotrzebowania na energię elektryczną winien być pokryty z istniejących stacji transformatorowych lub poprzez wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy a w przypadku braku takiej możliwości poprzez budowę nowych sieci i stacji transformatorowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia położonego na obszarze sołectwa na terenie oznaczanym na rysunku planu symbolem **ITW**,
   2) tranzyt wody rurociągiem ø300 wodociągowej dla mieszkańców miasta Żarki oraz sołectw: Jaworznik, Wysoka Lelowska, Przybynów i Ostrów,
   3) dopuszczenie uzupełniającego poboru wody ze studni przydomowych pod warunkiem spełnienia przez wyniki badań wody warunków określonych przez przepisy sanitarne dla określonych celów poboru.
3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
   1) z zastrzeżeniem pkt 2 system kanalizacji z odprowadzaniem:

a) ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,

b) wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,

2) dopuszcza się:

a) gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach z czasowym ich opróżnianiem,

b) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków i rowów przydrożnych pod warunkiem spełniania przez te wody czystości, o której mówią przepisy odrębne, w przeciwnym razie należy zastosować podczyszczanie lub separatory.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) utrzymanie zaopatrzenia terenów w gaz dostarczany sieciowo,

2) dopuszczenie zaopatrzenia terenów w gaz płynny,

3) nakaz zachowania odległości budynków od istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną ustala się:

1) zachowanie przebiegu istniejących linii napowietrznych wysokiego napięcia 220 kV relacji Joachimów-Łośnice,

2) zachowanie przebiegu oraz możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących linii napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z ich strefami technicznymi,

3) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych lub wymiany istniejących jednostek transformatorowych na obiekty o większej mocy,

4) nakaz zachowania odległości budynków mieszkalnych i terenów przeznaczonych na pobyt ludzi od istniejących sieci elektroenergetycznych wysokich napięć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w szczególności od sieci 220 kV zachowanie pasa technologicznego 50 metrów (po 25 metrów z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi).

6. W zakresie zapatrzenia w ciepło do celów grzewczych, przygotowywania posiłków i ciepłej wody użytkowej ustala się:

1) zaopatrzenie budynków z indywidualnych lokalnych i centralnych systemów grzewczych, których źródła nie przekraczają normy emisji zanieczyszczeń do środowiska,

2) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,

3) celowość ograniczania zużycia ciepła poprzez ocieplenie budynków i wymianę stolarki.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego w ramach uzbrojenia poszczególnych terenów objętych planem.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach obszaru objętego planem występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód i 327 Lubliniec - Myszków.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożeń powodziowych oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, nie występują również złoża kopalin, ani obszary i tereny górnicze.

3. W granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochronna obejmująca teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych pokazana graficznie na rysunku planu.

4. Dla strefy, o której mowa w ust. 3 ustala się konieczność zachowania przepisów wynikających z aktu ustanawiającego tę strefę ochronną - Decyzji Starosty Myszkowskiego nr OŚ.6320.3.2011 z dnia 21.12.2011 r.

ROZDZIAŁ3.
PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU

§ 12. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dla terenów o symbolu **MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

   a) obiekty i pomieszczenia usług podstawowych i użyteczności publicznej,

   b) domy wielorodzinne,

   c) budynki gospodarcze oraz garaże dla samochodów osobowych,

   d) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,

   e) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,

   f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

   a) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie spadku połaci dachowych w przedziale $20^0 \div 45^0$ oraz w przedziale $20^0 \div 75^0$ w przypadku realizacji dachu mansardowego,

   b) dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi , wyłącznie w sytuacji gdy jedna z sąsiednich działek zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z dachem płaskim,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,

   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,

   e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

   f) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

   g) maksymalna wysokość zabudowy:

      - budynki – 10,5 m,

      - budowle – 15,0 m,

      - obiekty małej architektury – 6,0 m,

   h) gabaryty obiektów:

      - maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącej – 150,0 m^2,

      - maksymalna powierzchnia zabudowy bliźniaczej – 300,0 m^2,

      - maksymalna powierzchnia zabudowy zwartej – 800,0 m^2,

      - maksymalna szerokość elewacji frontowej w zabudowie wolnostojącej – 15,0 m,

      - maksymalna szerokość elewacji frontowej w zabudowie bliźniaczej – 30,0m,

      - maksymalna szerokość elewacji frontowej w zabudowie zwartej – 60,0 m.

§ 13. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej

Dla zbiorów terenów o symbolach **RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

   a) zabudowa zagrodowa,

   b) zabudowa agroturystyczna,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

   a) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne w ramach działek siedliskowych,

b) obiekty i urządzenia rekreacyjne związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego,

c) obiekty usług handlu i gastronomii,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) dojazdy, place, miejsca parkingowe, garaże, ścieżki rowerowe,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci $35^0 \div 45^0$,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej –50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki i budowle – 10,5 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m.

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 500,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m.

§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

Dla terenów o symbolach **MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkaniowe, budynki mieszkaniowo-usługowe z usługami podstawowymi oraz budynki usług podstawowych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej urządzenia budowlane, oraz budynki gospodarcze i garaże,

b) obiekty i urządzenia małej architektury,

c) dojazdy, miejsca parkingowe, zieleń urządzona,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) z zastrzeżeniem lit. b konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów budynków mieszkaniowych bądź usługowych istniejących na sąsiedniej działce, bądź w przypadku, gdy sąsiednie działki są niezabudowane lub kształty dachów budynków na sąsiednich działkach różnią się, pozostawia się dowolność wyboru kształtu dachu nowego budynku,

b) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych $20^0 \div 45^0$ oraz $20^0 \div 75^0$ w przypadku realizacji dachu mansardowego,

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla terenów o symbolach **I2MU** i **I3MU** – 1,0,

- dla terenu o symbolu **I1MU** – 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów o symbolach **I2MU** i **I3MU** – 80%,

- dla terenu o symbolu **I1MU** – 70%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- terenów o symbolach **I2MU** i **I3MU** – 15%,

- dla terenu o symbolu **I1MU** – 25%,

g) maksymalna wysokość budynków:

- dla terenów o symbolach **I2MU** i **I3MU** – 15,0,

- dla terenu o symbolu **I1MU** – 12,0,

h) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,

i) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 6,0 m,

j) gabaryty obiektów - maksymalna powierzchnia zabudowy – 200,0 m^2.

§ 15. Tereny zabudowy usługowej

Dla zbiorów terenów o symbolach **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne, pod warunkiem, że prowadzona działalność gospodarcza w granicach działki nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

d) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,

e) dojazdy, place, chodniki,

f) z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 lit. c i e stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) z zastrzeżeniem lit. b konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy usługowej istniejącej na sąsiedniej działce, bądź w przypadku gdy sąsiednia działka nie jest zabudowana zabudową usługową lub kształty dachów zabudowy usługowej na sąsiednich działkach różnią się, pozostawia się dowolność wyboru kształtu dachu nowego budynku,

b) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych $20^0 \div 45^0$ oraz $20^0 \div 75^0$ w przypadku realizacji dachu mansardowego,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach o symbolach:

- na terenie o symbolu **I1U** – 70%,

- na terenie o symbolu **I2U** – 80%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie o symbolu **I1U** – 25%,

- na terenie o symbolu **I2U** – 15%,

e) maksymalna intensywność zabudowy:

- na terenie o symbolu **I1U** – 0,6,

- na terenie o symbolu **I2U** – 1,0,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna wysokość:

- budynków na terenie o symbolu **I1U** – 12,0 m,
- budynków na terenie o symbolu **I2U** – 15,0 m,
- budowli – 15,0 m,
- obiektów małej architektury – 6,0 m,

h) gabaryty obiektów:
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 1200,0 m^2,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 60,0 m.

§ 16. Tereny sportu i rekreacji

Dla zbiorów terenów o symbolach **US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa sportowo-rekreacyjna,

2) przeznaczenia dopuszczalne:
a) mieszkania funkcyjne,
b) budynki usługowe uzupełniające zabudowę sportowo – rekreacyjną z usługami handlowymi, gastronomicznymi, hotelowymi i pensjonatami,
c) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,
d) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu sportowo-rekreacyjnego oraz obsługi terenów,
e) dojazdy, place, chodniki,
f) obiekty tymczasowe związane z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych,
g) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
a) dopuszcza się realizację:
- dachów płaskich,
- dachów spadzistych o kątach spadku połaci dachowych $20^0 \div 45^0$ oraz $20^0 \div 75^0$ w przypadku realizacji dachu mansardowego,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%, przy czym powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 50% powierzchni w ramach poszczególnych inwestycji,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
f) maksymalna wysokość:
- budynków i budowli – 15,0 m,
- obiektów małej architektury – 6,0 m.

g) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 60,0 m.

§ 17. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych

Dla terenu o symbolu **RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych,

2) przeznaczenia dopuszczalne:
a) mieszkania funkcyjne,

b) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,

c) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,

d) obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie będzie obejmowała terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

e) zabudowa zagrodowa i agroturystyczna, pod warunkiem, że prowadzona działalność gospodarcza w granicach działki nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

f) drogi, place, chodniki,

g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

h) elektrownie solarne,

i) istniejące i planowane dojazdy do nieruchomości,

j) ścieżki rowerowe,

k) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m,

b) dopuszcza się realizację:

- dachów płaskich,

- dachów spadzistych o kątach spadku połaci dachowych $20^0 \div 45^0$,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 3000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 35,0 m.

§ 18. Tereny rolnicze

Dla zbiorów terenów o symbolach **R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) pola uprawne,

b) drogi polne,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) dojazdy do nieruchomości,

b) ścieżki spacerowe,

c) ścieżki rowerowe w ramach istniejących dróg polnych i gospodarczych,

d) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg gospodarczych,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 19. Tereny lasów

Dla zbiorów terenów o symbolach **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczone w przepisach dotyczących lasów,

b) ścieżki rowerowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadkach braku innych możliwości ich realizacji,

d) w przypadku gruntów nie będących lasami, możliwość ich dotychczasowego użytkowania rolniczego,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) z zastrzeżeniem lit. b maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) możliwość nadbudowy i przebudowy oraz wymiany kubatury istniejących budynków o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m, przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu.

§ 20. Tereny zalesień

Dla zbiorów terenów o symbolach **ZR**, ustala się:

1) z zastrzeżeniem pkt 4 przeznaczenie podstawowe – zalesienia, oraz istniejące enklawy leśne i zadrzewienia,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) dojazdy do nieruchomości,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczone w przepisach dotyczących lasów,

d) ścieżki rowerowe,

e) rolnicze użytkowanie terenu,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) z zastrzeżeniem lit. b maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) możliwość nadbudowy i przebudowy oraz wymiany kubatury istniejących budynków o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu,

4) w przypadku gruntów użytkowanych rolniczo ustala się możliwość zachowania ich dotychczasowego przeznaczenia jako przeznaczenia podstawowego.

§ 21. Tereny łąk i pastwisk

Dla zbiorów terenów o symbolach **ZŁ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – łąki i pastwiska,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) dojazdy do nieruchomości,

b) ścieżki rowerowe i spacerowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) cieki wodne, stawy,

e) rekreacyjno-sportowe użytkowanie terenów bez zabudowy.

§ 22. Tereny cmentarzy

Dla zbiorów terenu o symbolu **ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) kaplice cmentarne, domy przedpogrzebowe,

b) obiekty usługowe związane z funkcjonowaniem cmentarza,

c) parkingi dla samochodów osobowych, drogi wewnętrzne, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

d) obiekty i urządzenia małej architektury,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- dachów płaskich,

- dachów spadzistych o kątach spadku połaci dachowych $20^0 \div 45^0$,

b) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy, przy czym wysokość zabudowy nie może być większa niż 10,0 m, za wyjątkiem obiektów sakralnych dla których dopuszcza się możliwość zwiększenia wysokości do 16,0 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % wyłącznie poza powierzchnią pól grzebalnych,

d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % całej powierzchni wydzielonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **ZC,**

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy lokalizowanej wyłącznie poza powierzchnią pól grzebalnych – 0,1,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy poza powierzchnią pól grzebalnych - 0,01,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 120,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 12,0 m.

§ 23. Tereny komunikacji drogowej

Dla zbiorów terenów o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW** ustala się:

1) przeznaczanie podstawowe – drogi,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) chodniki, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury,

c) szpalery drzew niskopiennych w rejonach niekolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,

d) przystanki autobusowe,

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości: jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m,

b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych,

4) nakaz uwzględnienia zapisów § 9 niniejszej uchwały.

§ 24. Tereny komunikacji kolejowej

1. Dla terenów o symbolach **KK** ustala się:

1) przeznaczanie podstawowe:

a) linie i bocznice kolejowe,

b) obiekty i budynki kolejowe,

c) kolejowa infrastruktura techniczna

2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem komunikacji kolejowej.

2. W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy o transporcie kolejowym.

§ 25. Tereny infrastruktury technicznej

Dla zbioru terenów o symbolach **ITW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty kubaturowe związane z funkcjonowaniem obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) place i parkingi,

c) zieleń urządzona i izolacyjna,

3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną,

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się realizację:

- dachów płaskich,

- dachów spadzistych o kątach spadku połaci dachowych $20^0 \div 45^0$,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 %,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 180,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 12,0 m.

ROZDZIAŁ4.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW

§ 26. 1. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

2. Przy lokalizacji nowych budynków należy uwzględnić zgodnie z przepisami odrębnymi strefę sanitarną od cmentarza pokazaną orientacyjnie na rysunku planu, poprzez wykluczenie na obszarze objętym tą strefą możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

ROZDZIAŁ5.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Żarki.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żarki.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego

Uzasadnienie

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Kotowice nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki przyjętego uchwałą Nr XI/70/2011 Rady Miejskiej w Żarkach w dniu 7 września 2011 r.

Plan jest ustaleniem rodzaju przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania zgodnych z kierunkami rozwoju Gminy Żarki oraz wytycznymi studium do planów miejscowych.

W planie dla sołectwa Kotowice ustalono przeznaczenia terenów dla:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej,
- zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
- zabudowy usługowej,
- sportu i rekreacji,
- obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych,
- rolnicze,
- lasów,
- zalesień,
- łąk i pastwisk,
- cmentarza,
- komunikacji drogowej,
- komunikacji kolejowej,
- infrastruktury technicznej .

W ustaleniu przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania uwzględniono również następujące ustalenia ogólne studium:

- ustalenie II.3. o treści: „Na obszarze wszystkich jednostek urbanistycznych, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się etapowanie wyznaczania terenów pod zabudowę”.
- ustalenie II.4. o treści: „W przypadkach sporządzania zmian obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, w których ustalono inne przeznaczenia terenów niż określono to w niniejszym studium – dopuszcza się możliwość utrzymania ustaleń tych planów miejscowych”.

W wydzielaniu linii rozgraniczających dla istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdnych kierowano się ich aktualnym wydzieleniem geodezyjnym, oraz stanem zagospodarowania, w celu przeciwdziałania wykupom terenów przez Gminę Żarki i wypłacania odszkodowań za przebudowę i zmianę istniejących ogrodzeń nieruchomości i likwidacji istniejącej zabudowy.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻARKI DLA OBSZARU SOŁECTWA KOTOWICE

RYSUNEK PLANU - OBSZAR "I" - SOŁECTWO KOTOWICE - SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/265/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH Z DNIA 31 MARCA 2014 R.

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA WSCHÓD
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 327 LUBLINIEC - MYSZKÓW
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

RODZAJE PRZEZNACZEŃ TERENÓW

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US - TERENY SPORTU I REKREACJI
- R - TERENY ROLNICZE
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH ORAZ ZABUDOWY AGROTURYSTYCZNEJ
- RU - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODRSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH
- ZŁ - TERENY ŁĄK I PASTWISK
- ZL - TERENY LASÓW
- ZR - TERENY ZALESIEŃ
- ZC - TERENY CMENTARZY

KD - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ, W TYM:

- KDG - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "GŁÓWNA"
- KDZ - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
- KDL - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
- KDD - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
- KDX - DRÓG PIESZO - JEZDNYCH
- KDW - DRÓG WEWNĘTRZNYCH

- KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W TYM: ITW - WODOCIĄGI

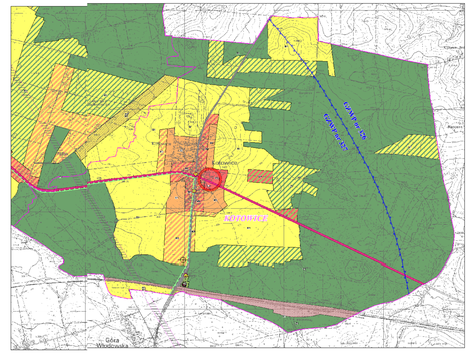
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- STREFA SANITARNA OD GRANIC CMENTARZA
- TERENY POŁOŻONE W STREFACH TECHNICZNYCH I KONTROLOWANYCH OD GŁÓWNYCH SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

14MN SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU
RODZAJ PRZEZNACZENIA TERENU
KOLEJNY NUMER TERENU WYDZIELONEGO I INNE ROZGRANICZAJĄCYM SIĘ ZE SOBĄ RODZAJU PRZEZNACZENIA TERENU W RAMACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OZNACZENIE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - "I" - SOŁECTWO KOTOWICE

PARK KRAJOBRAZOWY ORLICH GNIAZD
OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
GZWP nr 327 Lubliniec - Myszków
GZWP nr 326 Częstochowa

0 400,0
metry



GRANICE OPRACOWANIA PLANU NA TLE RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻARKI - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - SKALA 1:10000



1
2

TYTUŁ OPRACOWANIA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻARKI DLA OBSZARU SOŁECTWA KOTOWICE

TYTUŁ RYS. MPZ
RYSUNEK PLANU - OBSZAR "I" - SOŁECTWO KOTOWICE
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/265/2014 RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH Z DNIA 31 MARCA 2014 R.

NR RYS./MPZ

SKALA
1 : 2000

Opracowano w Pracowni Urbanistycznej w Rybeiku Sp. z o.o.
44-200 Rybnik, ul.Wodzisławska 36, tel. 32 43 32 053, e-mail: zwybrbk@pu.x.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/265/2014
Rady Miejskiej w Żarkach
z dnia 31 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Kotowice

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Żarkach w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	**1**	27.01.2014	Składający uwagę wnioskuje aby w całości przeznaczyć działkę pod zabudowę, a drogę przesunąć na działkę nr 1280.	1286 Kotowice	R - tereny rolnicze, KDD - dróg publicznych klasy "dojazdowa", ZR - tereny zalesień		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obwiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2	**2**	28.01.2014	Składający uwagę uważa, że projektowana droga od strony południowej Kotowic powinna być zaprojektowana wg załacznika do uwagi.	-	KDD - dróg publicznych klasy "dojazdowa"		●	Pozostawiono rozwiązanie projektu planu jako optymalne w rejonie w którym złożono uwagę.
3	**4/1**	14.02.2014	Składający uwagę wnosi o przedłużenie linii zabudowy na ulicy Ogrodowej w Kotowicach około	-	R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obwiązującego

			50 m oraz przedłużenie linii zabudowy obszaru oznaczonego I13MN.					studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
4	**4/2**	14.02 .2014	Składający uwagę wnosi o przedłużenie zabudowy ul. Zamkowej po prawej stronie za agroturystyką.	-	R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obwiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
5	**5**	14.02 .2014	Składający uwagę wnosi aby droga, która przebiega między działkami o nr 919, 920, 921, 972, 970 nie uległa wiekszym zmianom. Na dotychczasowych mapach na szerokości 3 m. Również linia zabudowy nie uległa zmianie na działkach 972, 970 ponieważ w przyszłości chce wybudować tam dom jednorodzinny.	919, 920, 921, 972, 970 Kotowice	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		●	Pozostawiono rozwiązanie projektu planu jako optymalne w rejonie w którym złożono uwagę.
6	**6/1**	14.02 .2014	Składający uwagę prosi aby działki przy ul. Ogrodowej przedłużyć pod mieszkalnictwo jednorodzinnei zagrodowe do odległości 300 metrów od osi ulicy drogi D75. Wnosi również aby	33/1, 31, 32, 30 Kotowice	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obwiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

			przeznaczyć też wymienione działki pod działaność gospodarczą.					
7	**6/2**	14.02 .2014	Składający uwagę zwraca się z prośbą aby działki przy ul. Ogrodowej w Kotowicach zostały przkształcone pod działaność gospodarczą.	539, 540, 538 Kotowice	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obwią-zującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
8	**6/3**	14.02 .2014	Składający uwagę prosi aby działki w rejonie ulicy Włodowskiej w Kotowicach zostały przekształcone pod działaność gospodarczą	1313, 1312/1 Kotowice	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej, KDD - dróg publicznych klasy "dojazdowa", ZR - tereny zalesień		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obwiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/265/2014

Rady Miejskiej w Żarkach

z dnia 31 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Kotowice uwzględnia zadania inwestycyjne, należące do zadań własnych gminy.

Nakłady na budowę dróg publicznych wg prognozy kształtować się będą na poziomie ok. 3 090 444 zł. Z kolei konieczność wykup gruntów pod budowę tych dróg szacuje się na poziomie ok. 545 580 zł.

Oprócz wyżej wymienionych wydatków uchwalenie planu wygeneruje także dochody budżetowe. Docelowo wpływy z tytułu podatku od nieruchomości z nowoprojektowanych terenów produkcyjnych, mieszkaniowych, usługowych i sportowo – rekreacyjnych mogą wynieść ok. 96 373zł. rocznie, zwiększając tym samym dochody własne gminy. Ponadto dochody powiększają także prognozowane wpływy do budżetu z tytułu renty planistycznej w wysokości ok. 231 000 zł.

W celu sfinansowania kosztów budowy dróg publicznych niezbędne może okazać się posiłkowanie zewnętrznymi źródłami finansowania. Jednostki samorządu terytorialnego mogą ubiegać się o dofinansowanie ze środków UE na budowę lub modernizację infrastruktury drogowej. Wsparcie na ten cel jest przyznawane w ramach Regionalnych Programów realizowanych na poziomie województw. W ten sposób można sfinansować, choć w części nakłady związane z realizacją postanowień planu.