UCHWAŁA NR 132/XVIII/2012
RADY GMINY DĘBOWIEC

z dnia 29 maja 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łączka - jednostka (gmina) Dębowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1951 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Rada Gminy Dębowiec

stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec

uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łączka - jednostka Dębowiec

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmuje obszar obrębu (wsi) Łączka w granicach ewidencyjnych.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Rady Gminy Dębowiec Nr 172/XIX/08 z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łączka, jednostka Dębowiec.

§ 2. Treść planu przedstawiona jest w postaci:

1) tekstu niniejszej uchwały zawartego w rozdziałach:
   a) Rozdział I - Przepisy ogólne
   b) Rozdział II - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem
   c) Rozdział III - Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi
   d) Rozdział IV - Przepisy końcowe;
2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składającej się z 5 arkuszy zawierających rysunek planu wykonany na kopiach map ewidencyjnych w skali 1 : 2 000 oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec”.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) pomniki przyrody ustanowione;
5) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
6) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
7) tereny osuwisk;
8) stacje transformatorowe i linie elektroenergetyczne średnich napięć 15 kV ze strefami technicznymi;
9) symbole identyfikujące tereny, złożone z:

a) oznaczenia liczbowego obrębu ewidencyjnego, gdzie liczba 5. - oznacza obręb Łączka,

b) oznaczenia liczbowego określającego numer planu,

c) oznaczenia literowego określającego przeznaczenie terenu:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN,RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- U - tereny zabudowy usługowej,
- Up - tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym,
- UC - tereny usług handlu, w tym obiektów wielkopowierzchniowych,
- P,U - tereny produkcyjne i usługowe,
- Ro - tereny produkcji ogrodniczej,
- R - tereny rolnicze,
- R,RM - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
- ZL - tereny lasów i zadrzewień niepaństwowych,
- ZLz - tereny przeznaczone do zalesienia,
- ZE - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym,
- ZI - tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym,
- ZI,U - tereny zieleni izolacyjnej i usług,
- os - tereny osuwisk,
- zz - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- KDS - tereny drogi publicznej klasy S (ekspresowej),
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej),
- KDL - tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej),
- KDD 1, 2 - tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej),
- KDW 1,2 - tereny dróg wewnętrznych,

d) oznaczenia liczbowego, określającego kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny, w tym:

1) granice ewidencyjne obrębu Łączka;

2) trasy rowerowe;

3) miejsca przejazdu dróg publicznych i wewnętrznych pod drogą ekspresową (S1).

3. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1 : 2 000 sporządzony na 4 arkuszach (ark. nr 1÷4) oraz arkuszu 5 zawierającym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec” i objaśnienia do rysunku planu;

2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębowiec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębowiec o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przepisach odrębnych - rozumie się przez to powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 pkt 2 niniejszej uchwały;

3) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy Dębowiec o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

4) terenie - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

7) usługach o charakterze publicznym - rozumie się przez to obiekty i tereny służące celom publicznym - m.in. w zakresie administracji, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, ochrony przeciwpożarowej, usług pocztowych, porządku i bezpieczeństwa publicznego;

8) usługach i działalności gospodarczej - rozumie się przez to przedsięwzięcia niepubliczne (komercyjne)realizowane w zakresie usług handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, obsługi turystyki, obsługi transportu samochodowego, obsługi bankowej, ochrony zdrowia oraz inna działalność i usługi o zbliżonym charakterze wymienione w statystycznej klasyfikacji usług;

9) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to działania lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód, gleb i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;

10) usługach nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej - rozumie się przez to działalność i usługi, nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów oraz pogorszenia standardów jakości środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych;

11) działalności produkcyjno - usługowej - rozumie się przez to przedsięwzięcia o charakterze produkcyjnym wraz ze związaną z nimi działalnością usługową;

12) tytule prawnym - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, użytkowania oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych;

13) dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;

14) wymianie substancji - rozumie się przez to odbudowę budynku (w miejscu przeznaczonym do rozebrania lub w bezpośrednim sąsiedztwie, w obrębie działki inwestora) z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych;

15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to najmniejszą odległość, w jakiej możliwa jest lokalizacja fasady budynku od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej lub wewnętrznej;

16) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce lub terenie liczoną po zewnętrznym obrysie murów;

17) działce budowlanej - oznacza to działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zabudowaną działkę gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

18) zieleni nieurządzonej - rozumie się przez to tereny pokryte istniejącą roślinnością niską i wysoką (las łęgowy, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia) fragmentarycznie użytkowane rolniczo.

2. Inne pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicją zawartą w odpowiednich przepisach odrębnych.

Rozdział II
Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 5. 1. W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy zespołów osadniczych, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

1) jeżeli przepisy planu nie stanowią inaczej, w obrębie terenów lub ich części, na których nie obowiązuje zakaz zabudowy, możliwa jest przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, rozbiórka oraz odbudowa budynków i innych obiektów budowlanych, w tym wymiana substancji, pod warunkiem zachowania odpowiednich, dla różnych kategorii przeznaczenia terenu lub rodzajów zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zmiana sposobu użytkowania budynków w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu, na którym są one zlokalizowane;

2) sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać:

   a) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych, określonych dla poszczególnych kategorii dróg w § 6 uchwały,

   b) wymogi wynikające z przepisów Prawa budowlanego dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy - z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy w wypadku realizacji zabudowy bliźniaczej;

3) wolno stojąca lub bliźniacza forma zabudowy mieszkaniowej nie wyklucza możliwości realizacji w granicach jednej działki budowlanej budynku mieszkalnego posiadającego wspólną ścianę z garażem, budynkiem gospodarczym i niemieszkalnym, a w zabudowie zagrodowej - z budynkami służącymi produkcji rolniczej, z wyjątkiem budynków inwentarskich, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym techniczno - budowlanych, higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy oraz o ochronie przeciwpożarowej;

4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg i terenów publicznych oraz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew z tworzyw sztucznych typu „siding", blachy falistej i trapezowej (za wyjątkiem obiektów w zabudowie produkcyjnej, składowej i magazynowej);

5) na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej wzdłuż granic działki oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojściami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleń wysoką i niską o charakterze izolacyjno - osłonowym oraz dekoracyjnym.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) geometria dachu:

   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 25^0- 45^0, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,

   b) dla budynków mieszkalno - usługowych i usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 15^0 - 45^0 , w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 5^0 lub dachy płaskie,

   c) dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 25° - 45° z wysuniętymi okapami, w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się dachy jednospadowe lub dachy płaskie,

   d) dla budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15° - 45°, w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się inne formy dachu oraz dachy płaskie,

   e) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych realizowanych na wydzielonych terenach oznaczonych symbolami „P,U", „Ro", „ZI,U", „UC" - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci - 5° - 30°, w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się inne formy dachu oraz dachy płaskie;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10 metrów,

b) budynków usługowych i mieszkalno - usługowych - 12 metrów,

c) budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych i obiektów handlowych wielkopowierzchniowych - 15 metrów,

d) budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - 12 metrów,

e) budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - 6 metrów,

f) budowli - 30 metrów;

3) warunki dla budynków istniejących:

a) przy nadbudowie, przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pkt 1, dopuszcza się zwiększenie do 20% wysokości określonej w pkt 2,

b) jeżeli plan nie dopuszcza na danym terenie lokalizacji nowych budynków, możliwość rozbudowy budynków istniejących ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 25 %;

3. W celu racjonalnego wykorzystania terenów ustala się wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

a) na terenach „MN" - 30% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach „MN,U", „MN,RM", „U", „Up", „UC", „ZI,U" - 50% powierzchni działki budowlanej,

c) na terenach „P,U", „Ro" - 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić:

a) na terenach „MN" - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach „MN,U", „MN,RM", „U", „Up", „Ro", „UC" - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,

c) na terenach „ZI,U" - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,

d) na terenach „P,U" - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

3) w obrębie działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania (m.p.), stosownie do poniższych wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny,

b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 2 m.p./10 zatrudnionych,

c) dla obiektów usługowych:

- obiekty kultury - 1 m.p./20 użytkowników,

- obiekty administracji - 1 m.p./10 pracowników,

- obiekty sportu i rekreacji - 1 m.p./10 użytkowników,

- przychodnie zdrowia - 1m.p./100m^2 powierzchni użytkowej,

- obiekty handlowe i usługowe - 1m.p./50m^2 powierzchni użytkowej,

- bary, restauracje 2m.p./ 10 miejsc konsumpcyjnych,

- biura - 1m.p./50m^2 powierzchni użytkowej,

d) podane wartości wskaźników należy traktować jako minimalne, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów wymienionych w lit. b i c nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania.

§ 6. Na terenach przeznaczonych do zabudowy ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji nowych budynków:

1) przy drogach publicznych oznaczonych symbolem KDZ - minimum 10 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;

2) przy drogach publicznych oznaczonych symbolem KDL - minimum 10 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;

3) przy drogach publicznych oznaczonych symbolem KDD1 - minimum 10 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;

4) przy drogach publicznych oznaczonych symbolem KDD2 - minimum 8 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;

5) przy drogach wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW1,2 - minimum 6 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody, a ponadto ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu ustawy - Prawo ochrony środowiska;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko - jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją drogową, obiektami produkcji rolniczej oraz infrastrukturą techniczną, w tym inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności;

3) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny może być wymagany przez właściwy organ, dopuszcza się na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

4) prowadzenie wyłącznie takiej działalności produkcyjnej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska na terenie i poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny;

5) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

6) realizację systemu kanalizacji zbiorczej dla ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych;

7) nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z drogi ekspresowej, parkingów, powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych i stacji paliw zgodnie z przepisami Prawa wodnego;

8) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz obowiązującym „Planem gospodarki odpadami dla gminy Dębowiec”;

9) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza.

2. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych ustala się:

1) nakaz utrzymania i ochrony terenów zieleni, w tym:

a) określonych w „planach urządzenia lasu” jako lasy,

b) zadrzewień i zalesień oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Lz” i „Ls”,

c) spełniających funkcje przeciwerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),

d) stanowiących biologiczną strefę ochronną wód (przylegające do wód powierzchniowych tereny łąk oraz kępami drzew i krzewów), oznaczonych na rysunku planu symbolami „ZL”, „ZE”,

e) zieleni urządzonej w obrębie terenów zabudowanych;

2) ochronę ustanowionych, na podstawie ustawy o ochronie przyrody, pomników przyrody żywej, ozna-czonych na rysunku planu symbolem graficznym, w tym:

a) dębu szypułkowego (obwód pnia 395 cm) położonego na pastwisku w odległości ok. 90 m od zabudowań nr 34,

b) dwóch dębów szypułkowych (obwody pnia 368 cm i 410 cm) położonych na granicy wsi Łączka i Kisielów w odległości ok. 30 i 200 m od budynku nr 16;

3) realizację zalesień na terenach oznaczonych na rysunku planu;

4) lokalizację nowych budynków od granic lasów i zadrzewień niepaństwowych oraz terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem „ZL” i „ZLz”, w odległościach określonych w przepisach dotyczących bezpieczeństwa pożarowego;

5) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w § 5 ust. 3, pkt 2 „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy;

6) możliwość realizacji urządzeń reklamowo - informacyjnych jedynie w taki sposób, aby ich lokalizacja i gabaryty nie naruszały ładu przestrzennego, a w szczególności ustala się:

a) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych w terenach oznaczonych symbolami „ZE”, „ZL”, „ZLz”,

b) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych w pasie drogowym drogi ekspresowej,

c) zakaz realizacji reklam świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi ekspresowej S1,

d) maksymalną powierzchnię tablicy reklamowej na ogrodzeniach prywatnych posesji 2 m^2, w pozostałych przypadkach 4 m^2.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W celu zachowania i ochrony istniejącej w obszarze substancji zabytkowej przyjmuje się - stosownie do przepisów dotyczących ochrony zabytków - zasady zagospodarowania uwzględniające opiekę nad zabytkami.

2. Ochronie podlegają obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone i ponumerowane na rysunku planu, w tym:

1) Krzyż przydrożny przy domu nr 17, kamienny, 1946 r.;

2) Dom nr 5, murowany, 2 ćw. XIX w.;

3) Dom nr 6, murowany, XIX/XX w.;

4) Dom nr 10, murowany, XIX/XX w.;

5) Dom nr 13, tzw. dom cyrulika, murowany, 1 ćw. XIX w.;

6) Dom nr 17, murowany, 1 ćw. XX w.;

7) Dom nr 21, drewniany, ok. 1930 r.;

8) Stodoła przy domu nr 35 (ob. nr 25), murowana, ok. 1900 r.;

9) Dom nr 7, murowany, 1 ćw. XX w., stodoła i obora przy domu nr 7, murowane, 1 ćw. XX w.;

10) Dom nr 28 (dawny czworak), murowany, ok. 1900 r.

3. W zakresie ochrony dla obiektów wyszczególnionych w ust. 2, ustala się odpowiednio:

1) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynków w szczególności: gabarytów i formy obiektów, geometrii dachów, detali architektonicznych i podziału architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów);

2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnym z przeznaczeniem ustalonym w planie, pod warunkiem zachowania charakterystycznych cech stylowych obiektów;

3) zakaz nadbudowy obiektów objętych ochroną;

4) zakaz umieszczania na elewacjach reklam, tablic i urządzeń informacyjnych wielkoformatowych, agresywnych w formie a także urządzeń technicznych (klimatyzatory, anteny) pogarszających walory ekspozycyjne obiektów; ewentualne reklamy oraz tablice i urządzenia informacyjne i inne dopuszczalne wyłącznie w formie, estetyce i wielkości dostosowanych do walorów zabytkowych obiektów, oraz zapewniające im właściwą ekspozycję;

5) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektów oraz utratą wartości zabytkowych, dopuszcza się ich rozbiórkę; w przypadku rozbiórka obiektu winna być poprzedzona wykonaniem uproszczonej inwentaryzacji technicznej i dokumentacji fotograficznej lub karty ewidencji zabytku;

6) dla kapliczek i krzyży przydrożnych obowiązują: utrzymanie istniejącej formy, detalu architektonicznego obiektu, a także w przypadku jego renowacji zastosowanie materiałów wykończeniowych dostosowanych do pierwotnego wykończenia; w przypadku przebudowy drogi, wymuszającej przeniesienie obiektu, nowa lokalizacja powinna być możliwie najbliższa pierwotnej; przeniesienie obiektu należy poprzedzić zabiegami konserwacyjnymi w oparciu o program konserwatorski.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 9. W celu ochrony przed skutkami powodzi, zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych przyjmuje się następujące zasady

1) część terenów objętych planem znajduje się w „obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" - które określono w oparciu o granicę zalewów o prawdopodobieństwie przewyższenia p=1% wyznaczoną w „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią zlewni Małej Wisły od zbiornika Wisła - Czarne do zbiornika Goczałkowice", Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach, 2007 r.;

2) wymienione w pkt 1 obszary nie stanowią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne;

3) dla „obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi", oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym i literowym „zz", ustala się:

   a) zakaz lokalizacji budynków, przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

   b) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,

   c) utrzymanie i realizację zieleni nieurządzonej, w tym lasów łęgowych;

4) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi należy zachować:

   a) odległość projektowanych obiektów kubaturowych:

      - co najmniej 10 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa),

      - co najmniej 5 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku (dla wód pozostałych);

   b) odległość ogrodzeń - co najmniej 1,5 m od linii brzegu cieku.

§ 10. W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych ustala się:

1) w obrębie udokumentowanych terenów osuwisk (oznaczonych na rysunku planu symbolem „os") wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych;

2) w terenach dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych w obiektach istniejących przy uwzględnieniu występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych oraz technicznego zabezpieczenia obiektów przed skutkami zagrożeń osuwiskowych.

§ 11. 1. W celu zapewnienia warunków ochrony przed hałasem wyróżnia się tereny chronione akustycznie, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska i przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla:

1) terenów oznaczonych w planie symbolami **MN** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";

2) terenów oznaczonych w planie symbolami **MN,RM** - jak dla „terenów zabudowy zagrodowej";

3) terenu oznaczonego w planie symbolem **MN,U** - jak dla „terenów mieszkaniowo - usługowych”.

2. Na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami i obiektami wymienionymi w ust. 1 pkt 1 ÷ 3 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w wymienionych przepisach odrębnych dla poszczególnych rodzajów terenów.

§ 12. W celu ochrony osób i mienia przed oddziaływaniami pól elektromagnetycznych ustala się „strefy techniczne” wokół obiektów i sieci elektroenergetycznych średnich napięć. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach obowiązują ograniczenia, wymienione w przepisach dotyczących poziomów pól elektromagnetycznych i hałasu w środowisku, w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż:

1) 8 metrów - od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;

2) 5 metrów - od stacji transformatorowych.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się zasady i warunki wiążące przy scalaniu i podziale nieruchomości:

1) powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych usług wielkopowierzchniowych, obiektów produkcyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów oraz terenu biologicznie czynnego);

2) tereny i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd od dróg i ulic publicznych (bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne ogólnodostępne albo dojazdy niewydzielone), z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych;

3) drogi wewnętrzne - dojazdowe do działek, nie wyznaczone w planie, należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż 5 m w liniach rozgraniczających, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów;

4) za zgodne z planem uznaje się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo - jezdnych do działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;

5) podstawowy kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90°; w przypadku podziałów dokonywanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować, jednak nie mniej niż 60°;

6) ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokości frontu działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych w planie dla różnego typu zabudowy i zainwestowania:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m^2, front 18 m,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (na jeden budynek) - 450 m^2, front 14 m,

   c) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej - 1200 m^2, front 20 m,

   d) dla zabudowy zagrodowej - 2000 m^2, front 20 m,

   e) dla zabudowy produkcyjno - usługowej - 3000 m^2, front 30 m.

7) dopuszcza się zmniejszenie parametrów określonych w pkt 7, wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki.

2. Minimalne powierzchnie działek podane w ust. 1 pkt 7 dla poszczególnych kategorii terenów nie obowiązują w przypadku:

1) dokonywania podziałów pod drogi, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych;

2) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową, poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek lub zapewnienia dojazdów.

Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz przebudowy, rozbudowy i budowy dróg

§ 14. 1. Przez obszar przebiega droga ekspresowa S1, która nie obsługuje przyległych terenów. Droga dostępna jest wyłącznie poprzez węzły usytuowane poza granicami gminy.

2. Obszar obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez ogólnodostępne drogi wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).

3. Droga gminna klasy Z zachowuje wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne - przy ograniczeniu ilości zjazdów do niezbędnych.

4. Drogi gminne klasy L i D obsługują połączenia lokalne.

5. Parametry techniczne dróg publicznych winny być dostosowane do przepisów określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy. Podstawowe parametry poszczególnych dróg w zakresie szerokości i przekroju ustalono w § 31 uchwały.

6. Plan określa przebieg dróg wewnętrznych obsługujących grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojazdów niewydzielonych", określonych w § 4 ust.1 pkt 13 uchwały. Podstawowe parametry dróg wewnętrznych ogólnodostępnych ustalono w § 31 uchwały.

7. Zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.

8. Plan nie reguluje obsługi komunikacyjnej terenów rolniczych i lasów w zakresie dróg wewnętrznych, wskazując utrzymanie istniejących dróg oznaczonych w mapach ewidencyjnych - z możliwością korekty ich przebiegu oraz zachowanie lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 15. Ustala się zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

   a) zachowuje się w obszarze rozbudowany system zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu gminnego, zapewniający dostawę wody do wszystkich użytkowników,

   b) zaspokojenie potrzeb na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę obiektów i sieci wodociągu gminnego,

   c) zachowuje się istniejące ujęcia indywidualne i studnie oraz dopuszcza realizację nowych według potrzeb;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

   a) ustala się zachowanie oraz sukcesywną budowę sieci kanalizacyjnej obejmującą podstawową strefę osadniczą z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Ogrodzonej,

   b) dla terenów zabudowy położonych poza zasięgiem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz dla istniejącej zabudowy rozproszonej ustala się obowiązek utrzymania i budowy oczyszczalni indywidualnych przyobiektowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych z odwozem ścieków do wymienionej oczyszczalni gminnej,

   c) do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych,

   d) ustala się zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

   e) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z drogi ekspresowej, parkingów, powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych i stacji paliw, wyłącznie poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami Prawa wodnego;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

   a) zachowuje się zasilanie obszaru poprzez istniejącą sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową 15 kV i stacje transformatorowe 15/0,4 kV ,

   b) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, nastąpi poprzez:

      - rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i obiektów średniego i niskiego napięcia,

      - budowę nowych odcinków linii 15 kV, stacji 15/0,4 kV i linii niskiego napięcia według potrzeb,

c) ustala się rozbudowę i budowę sieci średnich i niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego na terenach określonych w odpowiednich ustaleniach planu w rozdziale III;

4) zaopatrzenie w gaz ziemny:

a) zachowuje się rozległą sieć gazową średniociśnieniową zrealizowaną w postaci rurociągów głównych oraz rurociągów rozdzielczych i przyłączy, zapewniającą dostawę gazu do wszystkich użytkowników,

b) zaspokojenie potrzeb w okresie perspektywicznym nastąpi poprzez niezbędną rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz powiązanie poszczególnych sieci;

5) gospodarka odpadami:

a) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Dębowiec" przyjętym odrębną uchwałą Rady Gminy Dębowiec;

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) zachowuje się i dopuszcza stosowanie indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych standardów jakości powietrza,

b) ustala się priorytet dla wykorzystywania ekologicznie czystych nośników energii cieplnej;

7) obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

a) zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia łączności przewodowej i bezprzewodowej,

b) dopuszcza się działanie różnych operatorów oraz rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym możliwość lokalizacji stacji bazowych nie oznaczonych w rysunku planu.

Rozdział III
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.MN,RM 1÷10** " z przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową.**

2. W terenach ustala się następujące elementy zagospodarowania:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze oraz towarzyszące budynki gospodarcze i garażowe;

2) obiekty zabudowy zagrodowej;

3) obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych - wbudowane lub wolnostojące, przy czym powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce;

4) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

5) drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca do parkowania;

6) zieleń urządzona.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

4. Na terenach „MN,RM1", „MN,RM 6÷ 9", dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 uchwały

§ 17. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.MN1÷7** " z podstawowym przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. W terenach ustala się następujące elementy zagospodarowania:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi;

2) obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych - wbudowane lub wolnostojące, przy czym powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce;

3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

4) drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca do parkowania;

5) zieleń urządzona.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 18. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „ **5.2.MN,U1** ” z przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową i usługową.**

2. W terenie ustala się następujące elementy zagospodarowania:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne;

2) budynki mieszkalno - usługowe;

3) obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych, w tym obiekty usług turystyki;

4) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

5) drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca do parkowania;

6) zieleń urządzona o charakterze ozdobnym i izolacyjnym.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

4. W terenie zlokalizowany jest obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 uchwały.

§ 19. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „ **5.2.Up1** ” z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy usługowej o charakterze publicznym.**

2. Dla terenu ustala się przeznaczenie dla obiektów usług kultury i usług turystyki.

3. W terenie dopuszcza się:

1) możliwość realizacji na działkach niezabudowanych nowych obiektów związanych z podstawową funkcją terenu przy uwzględnieniu zasad kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały;

2) urządzone tereny zielone i sportowe;

3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym miejsca do parkowania.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.U1÷3** ” z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy usługowej.**

2. W terenach ustala się następujące elementy zagospodarowania:

1) obiekty usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej;

2) lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe;

3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca do parkowania;

4) zieleń urządzona.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „ **5.2.UC1** ” z przeznaczeniem dla usług handlu, w tym **obiektów wielkopowierzchniowych.**

2. W terenach ustala się następujące elementy zagospodarowania:

1) zabudowa usługowa w zakresie usług handlu, w tym obiekty wielkopowierzchniowe;

2) obiekty produkcyjne, magazyny, składy i stacje paliw obsługujące podstawową funkcję terenu;

3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty komunikacji wewnętrznej, w tym place i parkingi;

4) zieleń urządzona o charakterze izolacyjno - osłonowym i dekoracyjnym.

3. Obiekty wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 22. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „ **5.2.Ro1** ” z przeznaczeniem dla **produkcji ogrodniczej** .

2. W terenie istnieją obiekty i urządzenia służące produkcji ogrodniczej.

3. W terenie ustala się:

1) zachowanie istniejącego budynku gospodarczego z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne;

2) możliwość lokalizacji obiektów zabudowy zagrodowej dla prowadzącego gospodarstwo ogrodnicze;

3) rozbudowę komunikacji wewnętrznej w tym miejsc do parkowania oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

4. Obiekty wymienione w ust. 3 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.P,U1÷4** ” z przeznaczeniem pod **zabudowę produkcyjną i usługową.**

2. Dla terenów ustala się:

1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów produkcyjno - usługowych i usługowych służących działalności produkcyjno - usługowej przy zachowaniu warunków określonych w § 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 uchwały;

2) realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacji sanitarnej;

3) realizację obiektów komunikacji wewnętrznej oraz placów i miejsc do parkowania;

4) nakaz realizacji zieleni ozdobnej i izolacyjnej, w tym pasów zieleni o charakterze izolacyjno - osłonowym wzdłuż granic terenu;

5) w terenie oznaczonym symbolem „PU1” zachowuje się istniejące obiekty produkcyjne i usługowe, w tym obiekty obsługi transportu samochodowego z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania na inną działalność produkcyjno - usługową.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.R,RM1÷16** ” z przeznaczeniem jako **tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej** . Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W terenach ustala się:

1) prowadzenie upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych;

2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;

3) możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, inwentarskich, usługowych i garaży wyłącznie w granicach zabudowanych działek;

4) możliwość budowy obiektów zabudowy zagrodowej dla rolników będących właścicielami gospodarstw rolnych na terenie gminy Dębowiec o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie, na działkach o powierzchni minimum 2000 m2, z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej - z wyłączeniem obszarów objętych szczególnymi ograniczeniami lub chronionych przepisami niniejszej uchwały;

5) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową;

6) możliwość przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele agroturystyki;

7) rozbudowę i budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

8) możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska i ochrony przyrody.

9) w terenie oznaczonym symbolem „R,RM10” do obiektów zrealizowanych na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę stosuje się przepisy § 5 ust. 1, pkt 1 uchwały.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

4. W terenie „R,RM6” zlokalizowany jest obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 uchwały.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.R1÷2** ” z przeznaczeniem jako **tereny rolnicze** . Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W terenach ustala się:

1) prowadzenie upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych;

2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;

3) możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, inwentarskich, usługowych i garaży wyłącznie w granicach zabudowanych działek;

4) rozbudowę i budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

5) możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska i ochrony przyrody.

3. W terenach wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust. 2.

4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.ZL1÷5** ” z przeznaczeniem dla **lasów i zadrzewień niepaństwowych** . Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. W terenach ustala się:

1) utrzymanie i ochronę lasów dla zachowania ciągłości ich użytkowania;

2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków oraz lokalnych ujęć wody;

3) użytkowanie zgodne z uproszczonymi planami urządzenia lasu;

4) możliwość realizacji urządzeń komunikacji kołowej i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń turystycznych, określonych w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W terenach wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w ust.2.

§ 27. 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.ZLz1÷12** ” przeznacza się do **zalesienia** .

2. W terenach ustala się:

1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków, urządzeń melioracyjnych i lokalnych ujęć wody;

2) możliwość zalesienia nieużytków i gruntów rolnych, zgodnie z przyjętym projektem granicy polno - leśnej;

3) możliwość realizacji urządzeń komunikacji kołowej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń turystycznych i sieci infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową.

3. W terenach wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust.2.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.ZE1÷4** ” z przeznaczeniem dla **zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym** , pełniącej funkcję otuliny biologicznej wód powierzchniowych, funkcje izolacyjne oraz stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia stabilizujące skarpy.

2. W terenach ustala się:

1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;

2) możliwość urządzenia stawów hodowlanych i oczek wodnych oraz zagospodarowania części terenów jako trwałe użytki zielone;

3) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową;

4) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;

5) realizację ustaleń zawartych w § 9 uchwały.

3. W terenach wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust. 2.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **6.2.ZI1÷4** ” z podstawowym przeznaczeniem dla **zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.**

2. W terenach ustala się:

1) zachowanie i realizację zieleni urządzonej niskiej i wysokiej pełniącej funkcje izolacyjne w strefach miedzy zabudową mieszkaniową a trasą drogi ekspresowej oraz obiektami produkcyjnymi i usługowymi;

2) możliwość realizacji niezbędnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów komunikacji drogowej, w tym parkingów.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ **5.2.ZI,U1÷11** ” z przeznaczeniem pod **zieleń izolacyjną i usługi** .

2. Tereny położone są wzdłuż korytarza drogi ekspresowej S1, w strefie jej oddziaływania.

3. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec, w terenach ustala się:

1) realizację zieleni urządzonej o funkcjach izolacyjnych stanowiącej co najmniej 40% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

2) możliwość lokalizacji obiektów działalności produkcyjno - usługowej i usługowej (obiekty składowe i magazynowe, obiekty obsługi transportu samochodowego, usługi handlu hurtowego i giełdowego, obiekty rzemiosła produkcyjnego i usługowego oraz inne przedsięwzięcia usługowe mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko);

3) możliwość lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych i miejsc do parkowania;

4) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno - osłonowej o szerokości co najmniej 20 m wzdłuż granic terenu przylegających do linii rozgraniczających drogi ekspresowej.

4. W terenach zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług sportu i rekreacji.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg gminnych i dróg wewnętrznych.

6. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 3 pkt 2 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 31. 1. Wyznacza się w obszarze tereny dróg, posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **5.2.KDS** - droga publiczna klasy S (ekspresowa);

2) **5.2.KDZ** - droga publiczna klasy Z (zbiorczej);

3) **5.2.KDL** - droga publiczna klasy L (lokalnej);

4) **5.2.KDD 1÷2** - drogi publiczne klasy D (dojazdowej);

5) **5.2.KDW 1÷2** - drogi wewnętrzne (ogólnodostępne).

2. Ustala się podstawowe parametry dla dróg:

1) **KDS1** droga ekspresowa S1, dwujezdniowa z czterema pasami ruchu, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzielonym pasem drogowym,

- dostępność komunikacyjna drogi wyłącznie poprzez węzły drogowe,

- zakaz realizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, w tym sieci infrastruktury technicznej i reklam

- nakaz utrzymania i rozbudowy obiektów ochrony akustycznej;

2) **KDZ 1** droga gminna klasy Z o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzielonym pasem drogowym i przekroju jednojezdniowym;

3) **KDL 1** droga gminna klasy L o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzielonym pasem drogowym i przekroju jednojezdniowym;

4) **KDD 1.1÷3** drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających pas drogowy drogi ekspresowej S1; docelowo drogi publiczne klasy D po wydzieleniu i przekazaniu ich przez zarządcę drogi ekspresowej S1;

5) **KDD 2.1÷10** istniejące i projektowane drogi gminne klasy D, o docelowej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających i przekrojach jednojezdniowych;

6) **KDW 1.1÷2** istniejące i projektowane drogi wewnętrzne ogólnodostępne, o docelowej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni - co najmniej 3,5 metra, mijanki co 100 metrów;

7) **KDW 2.1÷6** istniejące i projektowane drogi wewnętrzne ogólnodostępne, o docelowej szerokości 8 metrów w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni - co najmniej 3,5 metra, mijanki co 100 metrów.

3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających dróg, oznaczonych symbolami „KDZ", „KDL", „KDD", „KDW1" mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego):

1) ciągi piesze i trasy rowerowe;

2) urządzenia liniowe infrastruktury technicznej (dotyczy odcinków przebiegających w obszarach zabudowanych oraz przypadków określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych);

3) zatoki autobusowe i przystanki;

4) zieleń o charakterze izolacyjnym;

5) obiekty i urządzenia ochrony przed hałasem;

6) obiekty małej architektury;

7) ogrodzenia.

4. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających dróg klas Z, L, D i KDW1 możliwość lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w formie zatok postojowych.

5. Dopuszcza się przebudowę lub remont obiektów budowlanych i urządzeń istniejących w pasach drogowych dróg gminnych i wewnętrznych, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków przy drogach publicznych i wewnętrznych w terenach zabudowy określono w § 6 uchwały.

7. Plan nie reguluje przebiegu dróg wewnętrznych obsługujących tereny rolne i leśne.

§ 32. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 33. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości na terenach, w których niniejszym planem dokonano zmiany przeznaczenia:

1) dla terenów oznaczonych symbolem „MN”, „MN,RM”, „MN,U” - 20% od wzrostu wartości;

2) dla terenów oznaczonych symbolem „U”, „Ro” - 25% od wzrostu wartości;

3) dla terenów oznaczonych symbolem „ZI,U”, „P,U”, „UC” - 30% od wzrostu wartości;

4) dla pozostałych wydzielonych terenów - 5% od wzrostu wartości.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębowiec.

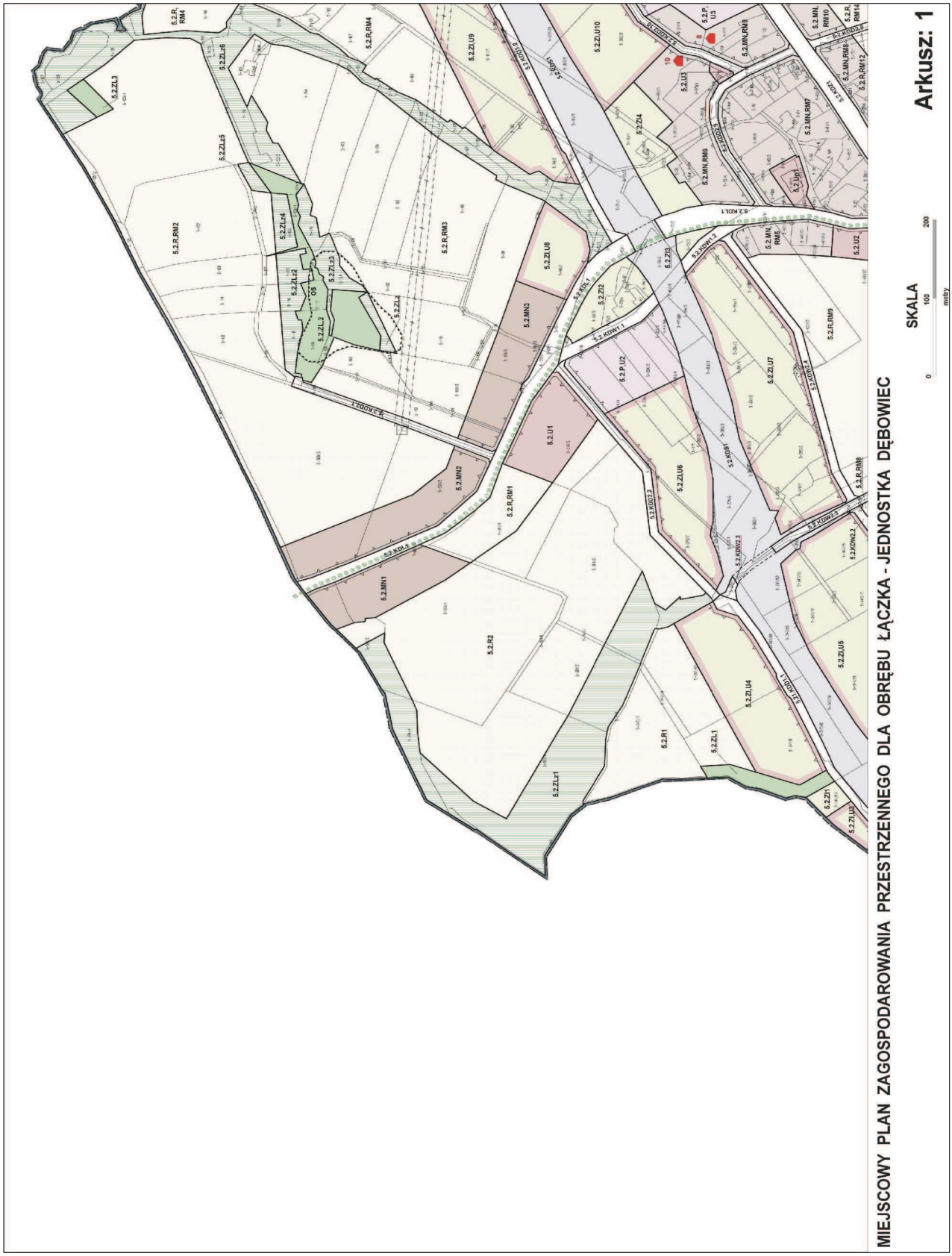
§ 35. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Dębowiec.

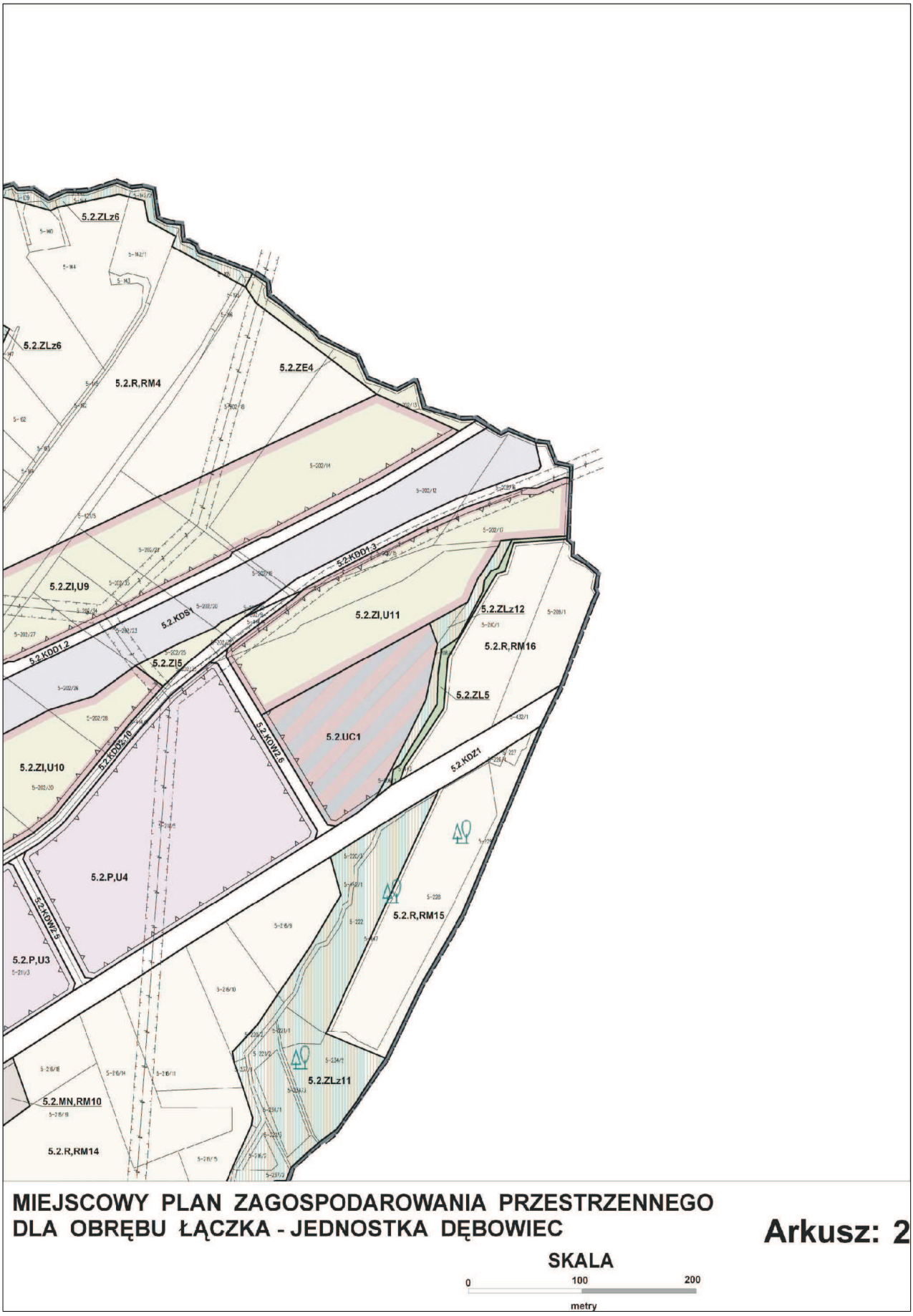
§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

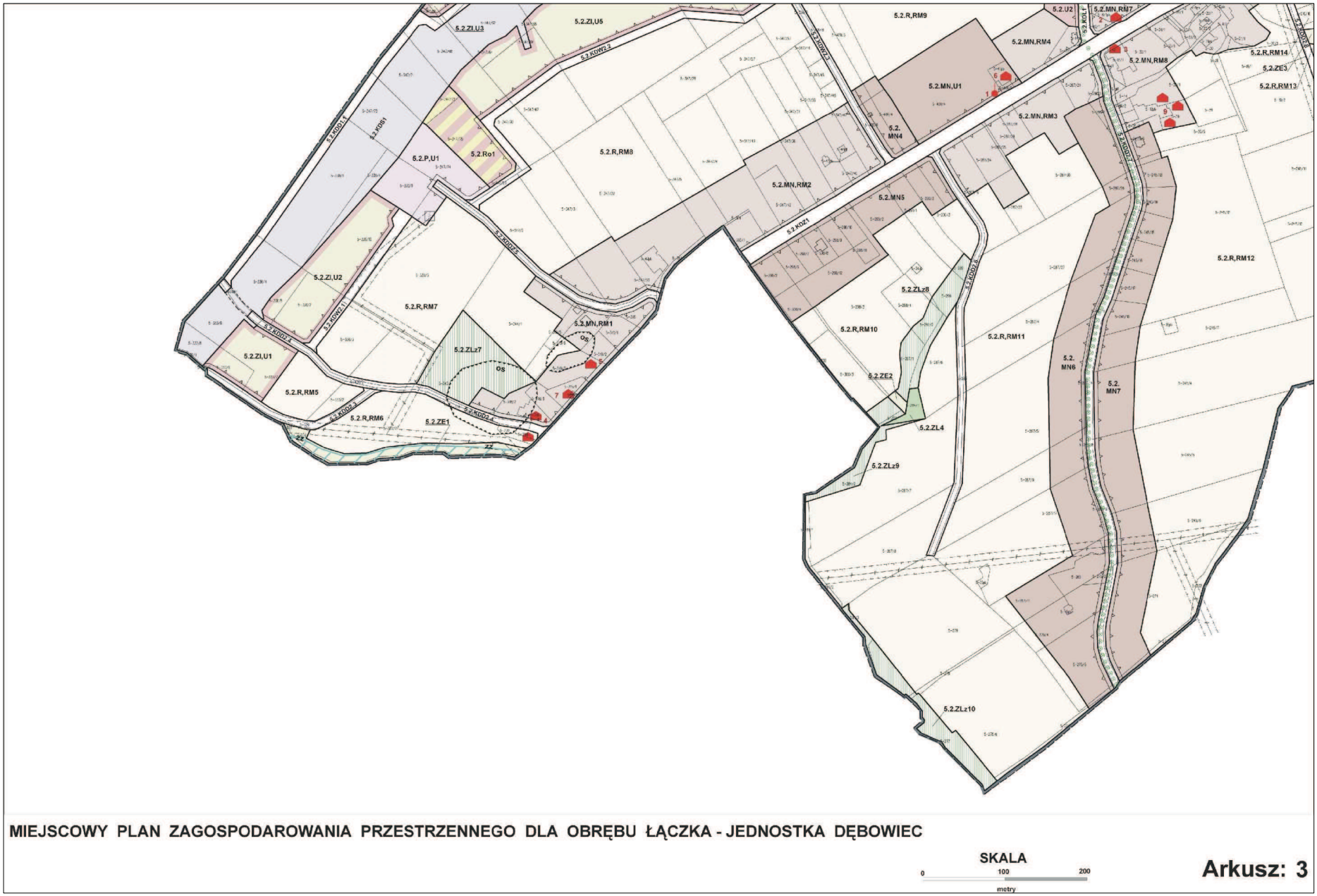
Marian Matejczuk

Załącznik 1
do uchwały nr 132/XVIII/2012
Rady Gminy Dębowiec
z dnia 29 maja 2012r.




5.2.ZLz6
5.2.ZLz6
5.2.R,RM4
5.2.ZE4
5.2.KDD1.3
5.2.ZI,U9
5.2.KDS1
5.2.ZI,U11
5.2.ZLz12
5.2.KDD1.2
5.2.ZI5
5.2.R,RM16
5.2.ZL5
5.2.UC1
5.2.KDD5.10
5.2.KOWZ.6
5.2.KDZ1
5.2.ZI,U10
5.2.P,U4
5.2.KOWZ.5
5.2.R,RM15
5.2.P,U3
5.2.ZLz11
5.2.MN,RM10
5.2.R,RM14
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU ŁĄCZKA - JEDNOSTKA DĘBOWIEC
Arkusz: 2
SKALA
0
100
200
metry

Id: YQOWV-FYLAE-TULJY-QGWJF-WXEHU. Podpisany



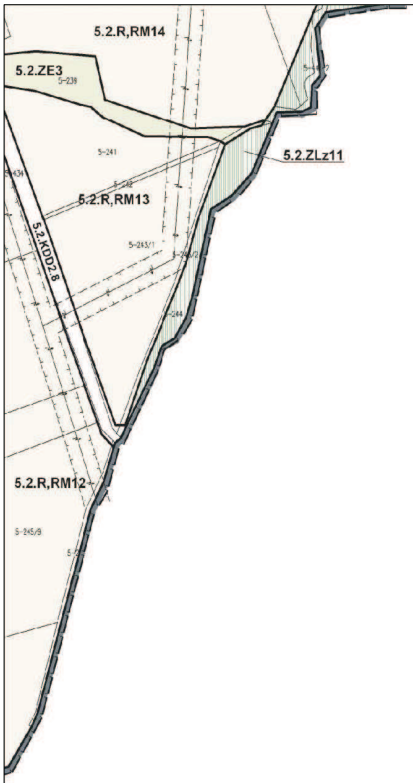
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU ŁĄCZKA - JEDNOSTKA DĘBOWIEC

SKALA

0 100 200

metry

Arkusz: 3



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU ŁĄCZKA - JEDNOSTKA DĘBOWIEC

Arkusz: 4

SKALA

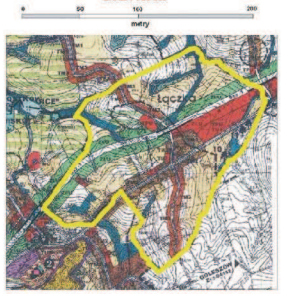
0 100 200

metry

Id: YQOWV-FYLAE-TULJY-QGWJF-WXEHU. Podpisany

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBOWIEC

SKALA 1:20 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OBJAŚNIENIA :

I. OZNACZENIA GRANIC, LINII REGULACYJNYCH ELEMENTÓW PUNKTOWYCH I INNYCH

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- POMNIKI PRZYRODY USTANOWIONE
- 1-10 OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZZ OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- OS TERENY OSUWISK
- STACJE TRANSFORMATOROWE I LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNICH NAPIĘĆ 15 KV ZE STREFAMI TECHNICZNYMI

II. OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

TERENY ZABUDOWANE I PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
- MN,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- Up TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ O CHARAKTERZE PUBLICZNYM
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UC TERENY USŁUG HANDLU W TYM OBIEKTÓW WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
- P,U TERENY PRODUKCYJNE I USŁUGOWE
- Ro TERENY PRODUKCJI OGRODNICZEJ

TERENY OTWARTE

- R TERENY ROLNICZE
- R,RM TERENY ROLNICZE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZL TERENY LASÓW I ZADRZEWIEŃ NIEPAŃSTWOWYCH
- ZLz TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA
- ZI TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM
- ZI,U TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I USŁUG
- ZE TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ O ZNACZENIU EKOLOGICZNYM

TERENY KOMUNIKACJI

- KDS TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY S (EKSPRESOWEJ)
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z (ZBIORCZEJ)
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L (LOKALNEJ)
- KDD1,2 TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
- KDW1,2 TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

III. OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIE STANOWIĄCYCH USTALEŃ PLANU

- GRANICE EWIDENCYJNE OBRĘBU ŁĄCZKA
- TRASY ROWEROWE
- MIEJSCA PRZEJAZDÓW DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH POD DROGĄ EKSPRESOWĄ (S1)



SCHEMAT ARKUSZY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU ŁĄCZKA - JEDNOSTKA DĘBOWIEC

Arkusz: 5

Strona 22

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 132/XVIII/2012

Rady Gminy Dębowiec

z dnia 29 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębowiec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Dębowiec i wykazem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Łączka - jednostka Dębowiec, Rada Gminy Dębowiec postanawia co następuje:

1. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Dębowiec w sprawie nie uwzględnienia części uwagi (nr 3) dotyczącej przeznaczenia działki nr 298/3 w Łączce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec działka, której dotyczy uwaga położona jest w terenach oznaczonych jako „użytki rolne IV klasy". Przeznaczenie wnioskowanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w procedurze sporządzania planu byłoby niezgodne ze studium i tym samym sprzeczne z art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się ponadto, że dla przedmiotowej działki, w odrębnym postępowaniu wydano decyzję o warunkach zabudowy a następnie ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co pozwala na realizację zamierzeń wnioskodawcy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 132/XVIII/2012

Rady Gminy Dębowiec

z dnia 29 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębowiec o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), finansowane będą z budżetu gminy Dębowiec, z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526, z późn. zm.).

3. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3, 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.).

4. Dopuszcza się także finansowanie infrastruktury technicznej ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno - prywatnym (Dz.U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100 z późn.zm.).