

**UCHWAŁA Nr XLV/393/2006 r.  
Rady Gminy w Goleszowie**

z dnia 30 sierpnia 2006 r.

**W sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego  
sołectwo Cisownica w gminie Goleszów**

(Katowice, dnia 22 grudnia 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Goleszów oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. Nr 16 z 1995 r. poz. 78 - z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy w Goleszowie**  
uchwała

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Cisownica w gminie Goleszów**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1: **Przepisy i ustalenia ogólne dotyczące zapisu planu.**
- Rozdział 2: **Ustalenia planu**
- Rozdział 3: **Ustalenia terenowe planu**
- Rozdział 4: **Ustalenia strefowe planu**
- Rozdział 5: **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska**
- Rozdział 6: **Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów w planie**
- Rozdział 7: **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**
- Rozdział 8: **Ustalenia dotyczące zagospodarowania przejściowego**
- Rozdział 9: **Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy oraz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze**
- Rozdział 10: **Ustalenia i przepisy końcowe i przejściowe**

**Rozdział 1**

**Przepisy i ustalenia ogólne dotyczące zapisu planu**

**§ 1. 1.** Zasięg opracowania planu dotyczy obszaru administracyjnego sołectwa Cisownica w gminie Goleszów w granicach opracowania jak na rysunku planu. Powierzchnia całkowita obszaru opracowania planu jest równa 954 ha.

2. Rysunki planu w skali 1:5000 obowiązują w zakresie określonym uchwałą i są jej integralną częścią.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Goleszowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Cisownica wg ustaleń rozdz. 1 § 1, a będących przedmiotem niniejszej uchwały,

- 3) **planie ogólnym** - należy przez to rozumieć zapis ustaleń planu ogólnego, tj. planu określonego w rozdz. 1 § 1 ust. 1,
- 4) **mapie** - należy przez to rozumieć zbiorczą mapę wyjściową stanu istniejącego dla obszaru objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszych uchwały,
- 6) **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** - należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Z 1999 r. Nr 15, poz. 139) z późniejszymi zmianami,
- 7) **przepisach szczególnych** - należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 8) **docelowe kierunki rozwoju sołectwa** - ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleszów
- 9) **Celach publicznych**, to należy przez to rozumieć:
  - a) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg obiektów i urządzeń transportu publicznego,
  - b) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
  - c) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrywania ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
  - d) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska,
  - e) ochrona nieruchomości stanowiące dobra kultury,
  - f) Ochrona Pomników Zagłady,
  - g) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo wychowawczych,
  - h) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych dla potrzeby obronności państwa,
  - i) poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopaliny stanowiących własność Skarbu Państwa
  - j) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
  - k) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej,
  - l) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin
- 11) **Usługach publicznych** - to należy przez to rozumieć: tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, kultu religijnego,
- 12) **Usługach komercyjnych** - to należy przez to rozumieć: tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji handlu, gastronomii, rzemiosła, turystyki, sportu, komunikacji
- 13) **Zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków
- 14) **Zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć obszar w ramach którego dopuszcza się zabudowę działki w 15% jej powierzchni przy minimalnej powierzchni działki 2000m<sup>2</sup>
- 15) **Zabudowie letniskowej** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową lub letniskową występującą na działkach nie mniejszych niż 500m<sup>2</sup>
- 16) **Nieuciążliwe** - inwestycje, które nie stwarzają możliwości pogorszenia stanu środowiska w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz jej przepisów wykonawczych,
- 17) **Uciążliwe** - inwestycje powodujące zanieczyszczenie wody, ziemi, powietrza poprzez używanie substancji szkodliwych dla zdrowia człowieka lub jakości środowiska, powodujące szkodę w dobrach kultury, materialnych, pogarszające walory estetyczne środowiska lub kolidujące z dozwolonymi sposobami korzystania ze środowiska,
- 18) **Potrzeby parkingowe** - dla obszarów usług publicznych i komercyjnych oraz w ramach zabudowy mieszkaniowej przyjęcie ilości miejsc parkingowych bilansowanych w zależności od funkcji na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- 19) **Dojazdy** - ulice nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obsługujące nieruchomości i obiekty w ramach terenów przeznaczonych pod zainwestowanie,

- 20) **Zagospodarowanie turystyczne** - parkingi (max 10 samochodów osobowych), pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe z zakazem lokalizacji obiektów, budynków i budowli
- 21) **Urządzenia obsługi gospodarki rolnej** - budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej i hodowlano towarowej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych

§ 3. 1. Mapą, na której został sporządzony rysunek planu jest **mapa wyjściowa stanu istniejącego** powstała przez skanowanie i kalibrację arkuszy map sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:10000 oraz arkuszy map ewidencji gruntów w skali 1:2880, które stanowią dwa odrębne rysunki planu o tej samej treści.

2. Mapa wyjściowa stanu istniejącego jest zgodna w swej treści z: mapą ewidencji gruntów oraz z treścią mapy sytuacyjno-wysokościowej, a zatem w zakresie treści odpowiada wymogom stawianym mapom dla celów sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

3. Zbiorcza mapa wyjściowa stanu istniejącego jest mapą przeznaczoną dla celów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci rysunków w skali 1:5000 dla całego obszaru opracowania

4. Rysunek planu został opracowany w formie następującego załącznika do niniejszej uchwały: rysunek nr 1 w skali 1:5000 - "**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego**" (sporządzony na mapie ewidencji gruntów) oraz rysunek nr 2 w skali 1:5000 "**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego**" (sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej)

§ 4. 1. Zadaniem wiodącym postanowień i decyzji zawartych w uchwale planu jest ustalenie zasad realizacji nadrzędnych celów publicznych w zakresie:

- 1) zabezpieczenia i zarezerwowania terenów pod docelową wiejską strukturę i układ przestrzeni publicznych i prywatnych, spójny z docelową formą własności i władania, specyfiką i walorami miejsca, możliwościami gospodarczymi sołectwa i gminy a także oczekiwaniami społeczności lokalnej,
- 2) stopniowego przekształcenia istniejącego zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, które regulowane są zapisami terenowymi i strefowymi oraz ustaleniami planu zgodnymi z docelowymi kierunkami rozwoju sołectwa.
- 3) możliwości adaptacji, modernizacji oraz stopniowego przekształcania się istniejącej struktury przestrzennej i funkcjonalnej terenów sołectwa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- 4) ukierunkowania zasad kształtowania struktury i formy założeń urbanistyczno-architektonicznych oraz wytycznych kształtowania zabudowy z uwzględnieniem specyfiki miejsca, ochrony środowiska kulturowego, historycznych wartości układu urbanistycznego oraz ochrony poszczególnych budowli i obiektów,
- 5) zachowanie ładu przestrzennego, przy maksymalnej lecz zrównoważonej koncentracji zabudowy, a tym samym ochrony wartościowych gruntów rolnych,
- 6) ochrony naturalnych i historycznych form krajobrazowych, kształtowanie nowo powstających elementów zabudowy i nowego zagospodarowania terenów w harmonii z istniejącym krajobrazem naturalnym i kulturowym,
- 7) ochrony środowiska przyrodniczego przy założeniu stosowania proekologicznych działań w zakresie rozwoju nowoczesnej infrastruktury technicznej,
- 8) wyznaczenia i określenia zasad zagospodarowania terenów zgodnie z docelową polityką rozwojową gminy z wykluczeniem przeznaczenia terenów dla funkcji przemysłowych i gospodarczych pogorszających stan środowiska przyrodniczego,
  - a) wyeliminowania niekontrolowanych, sprzecznych z docelową polityką rozwojową gminy działań, prowadzących się do utrzymania prowilozium lub substandardu, uprawomocnienia się zaszłości oraz sankcjonowania zagospodarowania tymczasowego bez jednoznacznie ustalonych prawnie zasad jego docelowego przekształcenia się, przy jednoczesnym wprowadzeniu kontrolowanego zagospodarowania i użytkowania tymczasowego ustalenia w planie jednoznacznych zapisów dotyczących prowadzenia przez gminę skutecznej ewidencji i kontroli realizacji bieżącej polityki inwestycyjnej,

- b) zagwarantowania realnej i odpowiadającej specyfice miejsca polityki związanej z określeniem w planie stawek procentowych, służących realizacji zobowiązań oraz naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ustawy.

## Rozdział 2

### Ustalenia planu

§ 5. Przedmiotem ustaleń tekstowych uchwały oraz graficznych rysunku planu, są Jednostki strukturalne planu stanowiące obszary, jednoznacznie identyfikujące położenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**Jednostki strukturalne sołectwa Cisownica:** (C1-C20 - granice jednostek wyznaczone na rysunku planu)

- C1 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-leśnej
- C2 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C3 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C4 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C5 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C6 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C7 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowej
- C8 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C9 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczo-leśnej
- C10 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C11 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-leśnej
- C12 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C13 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C14 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej-leśnej
- C15 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C16 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-rolniczej
- C17 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowej
- C18 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowej
- C19 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-leśnej
- C20 (pow. ha) o funkcji mieszkaniowo-leśnej

Każdy z rozgraniczonych terenów oznaczony jest symbolem odpowiadającym funkcji wiodącej występującej w jego granicach.

1. Obowiązuje następująca symbolika funkcji:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOP. ZAGRODOWEJ	
TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	
TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ	
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE - N P. ADMINISTRACJA PUBLICZNA OŚWIATA, ZDROWIE, OPIEKA SPOŁECZNAJ, KULTURA, KULT RELIGIJNY - NA DZIAŁKACH WYDZIELONYCH	
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - KOMERCYJNEJ - N P. HANDEL, GASTRONOMIA, RZEMIOSŁO, TURYSTYKA, /NA DZIAŁKACH WYDZIELONYCH /	
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - KOMERCYJNEJ - ZWIĄZANE Z RZEMIOSŁEM	
TERENY USŁUG KULTURY	
TERENY USŁUG OŚWIATY	
USŁUGI INNE	
TERENY UPRAW POŁOWYCH, ŁĄK I PASTWISK	

TERENY ŁĄK I ZADRZEWIENÍ	
TERENY LASÓW	
TERENE CMENTARZY	
TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO - ULICE ZBIORCZE	
TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO - ULICE LOKALNE	
TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO - ULICE DOJAZDOWE	
TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI, ODPR.ŚCIEKÓW, ZAOP. W WODĘ	

2. Na terenach o których mowa w ust. 1. ustala się funkcję wiodącą i uzupełniającą.:

- 1) **Funkcja wiodąca** - zdefiniowana dla terenu jest oznaczona w tekście i na rysunku planu symbolem zgodnym z oznaczeniem funkcji terenu (ust. 1.) i odpowiada funkcji i zagospodarowaniu, które przeważa w terenie wyznaczonym konkretnymi liniami rozgraniczającymi /to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 50% pow. danego terenu/.
- 2) **Funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowaną funkcją wiodącą w analizowanym terenie występują inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają funkcję wiodącą. Funkcja uzupełniająca jest oznaczona zgodnie ze zdefiniowanymi w ust. 1. symbolami terenów. Warunki i zasady realizacji funkcji uzupełniającej określają zapisy terenowe planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości przeznaczone i wykorzystane dla celów zgodnych z funkcją wiodącą lub częściowo dla celów funkcji wiodącej i uzupełniającej, na zasadach ustalonych w uchwale.

4. Dla każdego z rozgraniczonych i oznaczonych konkretnym symbolem terenów obowiązują ustalenia terenowe oraz strefowe planu, zdefiniowane w formie zapisów ogólnych i szczegółowych.

5. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone
- 2) numery i symbole terenów, o których mowa w ust. 1,
- 3) grupy /szpalery/ drzew stanowiące dominanty krajobrazowe,
- 4) drzewa okazowe,
- 5) przystanki PKS, autobusowe
- 6) orientacyjne położenie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej
- 7) strefa granicy rolno-leśnej,
- 8) strefa ochronna od granicy rolno-leśnej

**§ 6. 1. Ustalenia dotyczące zmian ustaleń planu:**

- 1) Przebiegi linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania mogą być korygowane poprzez zmianę planu zagospodarowania przestrzennego w trybie wymaganym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Ustalenia ust. 1) 2) § 6 są obowiązujące jeśli ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.
- 3) Ustalenia strefowe są definiowane dla obszarów nie pokrywających się z obrysem terenów oraz z katastrzem stanu istniejącego i stanu planowanego, lecz wyznaczonych zgodnie z metodologią problematyki, którą wprowadzają do ustaleń planu.  
Ustalenia strefowe są obowiązujące dla poszczególnych terenów gdy ich granice przecinają się z liniami odwzorowującymi zasięg poszczególnej strefy.
- 4) Dla każdego terenu obowiązuje jednoznaczny zapis ustaleń terenowych (wg § 7, 8, 9, 10) oraz dowolna ilość zapisów ustaleń strefowych (wg § 12) jeśli spełniony jest dla każdej ze zdefiniowanych stref warunek § 6, ust. 4
- 5) Z uwagi na zmienny charakter ustaleń strefowych, warunki wprowadzenia w uchwalonym planie korekty zasięgu oddziaływania lub wygaśnięcia ustaleń przypisanych danej strefie definiuje § 11.

- 6) Z uwagi na zdefiniowane zadania i cele planu ustala się, że dla każdej inwestycji realizowanej w obszarze opracowania planu w ramach decyzji WZiZT, WAUiNB UM można zastosować obowiązek uzgadniania rozwiązań projektowych na etapie koncepcji urbanistyczno - architektonicznej.
- 7) Wszystkie ustalenia niezdefiniowane i nie nazwane jednoznacznie w planie nie są ustaleniami planu i nie są obowiązujące.

### Rozdział 3

#### Ustalenia terenowe planu

##### § 7. Zasady zagospodarowania terenów układu komunikacyjnego

1. Dla terenów dróg **ustalenia terenowe** definiuje się w formie **ogólnej i szczegółowej**.

- 1) Zapisy ogólne dotyczą warunków jakie muszą spełniać przyszłe działania inwestycyjne, podejmowane w obrębie rozgraniczonych terenów.
  - 2) Zapisy szczegółowe definiuje się dla rozgraniczonych i nazwanych odcinków dróg, dla których zastosowano w części graficznej i tekstowej planu oznaczenia normatywne wynikające z technicznej klasyfikacji dróg.
2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów dróg:
- 1) Ustala się uregulowanie własności w liniach rozgraniczających dróg.
  - 2) Ustala się prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg infrastruktury technicznej.
  - 3) Ustala się możliwość remontu (w rozumieniu prawa budowlanego) oraz odbudowy, nadbudowy oraz przebudowy zabudowy znajdującej się obecnie w liniach rozgraniczających dróg / wg ustaleń § 8/
  - 4) W przypadku rozbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych, obowiązują ustalone planem linie zabudowy. /wg ustaleń § 8/
  - 5) Ustala się pozostawienie w liniach rozgraniczających obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej; takie jak kapliczki i krzyże przydrożne oraz pomniki przyrody.
  - 6) W liniach rozgraniczających dróg klasy dojazdowej dopuszcza się ruch pojazdów, pieszych i rowerów
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych dróg:

##### **KZ - TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO - ULICE ZBIORCZE** - jako drogi wojewódzkie

O parametrach technicznych i użytkowych charakteryzujących się:

Przekrój ulicy /drogi/ jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa: 2,75m - 3,50m.

- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. Poza terenem zabudowy  | - 2,75m - <b>3,00m</b> , |
| 2. Na terenie zabudowanym | - 2,75m - <b>3,50m</b> , |

**Postulowana szerokość pasa dla**      **1. - 3,00m**

**2.- 3,50 m**

##### **Linia rozgraniczająca ulice, drogi publiczne, place:**

poza terenami zabudowy i tam gdzie istnieje możliwość poszerzenia pasa ulicznego **min. 20,0m**

**Linia rozgraniczająca ulice, drogi publiczne, place** na terenach zabudowanych i tam gdzie istnieje możliwość poszerzenia pasa ulicznego min. 20,0m

**Linia rozgraniczająca na terenach zabudowanych** w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi /ulicy/.

**Linia zabudowy minimalna** dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków w odległości 12m od krawędzi jezdni.

Dla całej jednostki dopuszcza się za zgodą administratora drogi pomniejszenie tej odległości.

##### **KL - TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO - ULICE LOKALNE** powiatowe i gminne

O parametrach technicznych i użytkowych charakteryzujących się:

Przekrój ulicy /drogi/ jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,50m - 3,00m.

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Poza terenem zabudowy  | - <b>2,50m - 2,75m</b> , |
| Na terenie zabudowanym | - <b>2,50m - 3,00m</b> , |

**Postulowana szerokość pasa dla**      **1. - 2,75m**

**2. - 3,00m**

**Linia rozgraniczająca poza terenami zabudowy** i tam gdzie istnieje możliwość poszerzenia pasa ulicznego min. 12,0m

**Linia rozgraniczająca na terenach zabudowanych** i tam gdzie istnieje możliwość poszerzenia pasa ulicznego min.15,0m

**Linia rozgraniczająca na terenach zabudowanych** w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi /ulicy/.

**Linia zabudowy minimalna** dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków w odległości 10m m od krawędzi jezdni.

Dla całej jednostki dopuszcza się za zgodą administratora drogi pomniejszenie tej odległości.

#### **KD - TERENY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO - ULICE DOJAZDOWE** gminne

O parametrach technicznych i użytkowych charakteryzujących się:

Przekrój ulicy /drogi/ jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa: 2,50m - 3,00m.

1. Poza terenem zabudowy - 2,50m - **3,00m**,
2. Na terenie zabudowanym - 2,50m - **3,00m**

**Postulowana szerokość pasa dla 1. - 3,00m**

**2. - 3,00m**

**Linia rozgraniczająca min. 10,00m**

**Linia rozgraniczająca na terenach zabudowanych** w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi /ulicy/.

**Linia zabudowy minimalna** dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków w odległości 9m od krawędzi jezdni.

Dla całej jednostki dopuszcza się za zgodą administratora drogi pomniejszenie tej odległości.

4. Ustalenia obowiązujące dla zieleni położonej wewnątrz linii rozgraniczających tereny układu komunikacyjnego. Ustala się możliwość pozostawienia istniejącej zieleni /drzewa i krzewy/ w liniach rozgraniczających dróg o ile nie naruszają ich prawidłowego utrzymania oraz nie zakłócają warunków bezpieczeństwa ruchu. Ponadto ustala się dla:

- 1) Zieleni wysokiej istniejącej:

Według uściśleń planu to drzewa i grupy drzew (niezależnie od gatunku) o pierścicy powyżej 10cm.

W ramach ochrony drzew istniejących ustala się:

- \* zachowanie minimalnych odległości od pnia drzewa do nowych rozgraniczeń np. krawężników min 0,7m,
  - \* dopuszcza się minimalną odległość istniejącego drzewa od istniejącego krawężnika lub innego elementu rozdzielającego 0,5m.
  - \* nie zmienia się poziom wysokości /naziomu/ w granicach - 0,15 - +0,5m w stosunku do stanu istniejącego,
  - \* prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej w odległości minimum 2m od pnia drzewa, z założeniem rur ochronnych dla sieci kablowych,
  - \* wszystkie drzewa, które nie spełniają ww. warunku oraz w wyniku ekspertyz dendrologicznych zostaną zaliczone do zagrażających bezpieczeństwu powinny zostać przesadzone lub wycięte (obowiązuje dotrzymanie procedury prawnej stosownej dla ww. działań).
- 2) Zieleni wysoka projektowana - nasadzenia obowiązkowe:
    - \* Nasadzenia obligatoryjne dotyczą przypadków wymiany istniejącej zieleni wysokiej.
    - \* Ilekroć w planie jest mowa o nasadzeniach obowiązkowych zieleni wysokiej ustala się, że są to sadzonki co najmniej 3 letnie.
  - 3) Zieleni niska istniejąca nie podlega obligatoryjnym ustaleniom w ramach planu miejscowego.

#### **§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.**

Ustalenia dla terenów mieszkaniowo-usługowych zawarte w § 8 ust. 1 i 2 należy traktować łącznie.

##### **1. Zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolami MN**

- 1) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych.
- 2) Zaleca się formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° - 45, dachówki ceramicznej, gontu, blachy dachówkowej. Wprowadza się zakaz stosowania

dachów płaskich. Dopuszcza się możliwość nawiązania do istniejącej zabudowy występującej w tym terenie.

Zaleca się kolorystykę dachów - w gamie czerwieni, brązu, zieleni, grafitu i ścian zewnętrznych budynku w gamie kolorów pastelowych lub kolorystyki materiałów naturalnych/ kamień, drewno, itp.

- 3) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji naziemnych + poddasze użytkowe i wysokości do 11,0m. Wysokość jest liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu.
- 4) Dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
- 5) Ustala się zakaz wyniesionych parterów, maksymalna wysokość podmurówki do 1,0m.
- 6) Zaleca się wykonywanie: ogrodzeń działek budowlanych z drewna, kamienia i cegły, wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych - prefabrykowanych.
- 7) Ustala się dostosowanie układu zabudowy realizowanej w ramach przebudowy i budowy do układu zabudowy sąsiedniej, stosując następujące zasady:
  - w sąsiedztwie zabudowy ułożonej kalenicowo w stosunku do ulicy budynek nowoprojektowany lub przebudowywany powinien być realizowany również w układzie kalenicowym,
  - w sąsiedztwie zabudowy ułożonej szczytowo w stosunku do ulicy budynek nowoprojektowany lub przebudowywany powinien być realizowany również w układzie szczytowym,
  - między zabudową ułożoną szczytowo a zabudową ułożoną kalenicowo budynek nowoprojektowany lub przebudowywany może być realizowany w jednym z tych dwóch układów.
- 8) W ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej o wysokości maksymalnej 1,5 kondygnacji naziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami = 5 - 7m.
- 9) Plan zgodnie z prawem budowlanym rozróżnia następujące kategorie działań inwestycyjnych: remont i budowę, w ramach której dla celów planu uściśla się dodatkowe kategorie takie jak
  - budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa.
  - budowa - budowa nowego obiektu kubaturowego
  - odbudowa - odtworzenie obiektu kubaturowego
  - rozbudowa - dobudowanie nowych kubatur
  - nadbudowa - nadbudowa nowej kubatury /w ramach istniejącego obrysu budynku/
  - przebudowa - wymiana części kubatury /w ramach istniejącego obrysu budynku/
- 10) Ustala się, iż zapisy dotyczące linii zabudowy, liczby kondygnacji i sposobu zabudowy są obowiązujące dla wszystkich nowoprojektowanych budynków realizowanych na zasadzie nowej budowy oraz rozbudowy
- 11) Ustala się, iż dla budynków remontowanych oraz odbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych dopuszcza się pozostawienie ich w obecnym kształcie i usytuowaniu.
- 12) Podczas wszystkich działań inwestycyjnych wprowadza się nakaz ochrony relikwów archeologicznych, oraz drzew oznaczonych na rysunku planu.
- 13) Wprowadza się ustalenia odnośnie kształtowania zabudowy usługowej realizowanej jako odrębne obiekty usługowe lub obiekty wbudowane w zabudowę mieszkaniową, iż powinna ona gabarytem i formą nawiązywać do charakteru zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie przedstawione powyżej ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości budynków, kolorystyki, formy dachów, materiałów stosowanych w ogrodzeniach i układu zabudowy są obowiązujące również dla obiektów usługowych.
- 14) Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z konkretną funkcją w granicach własnej działki.
- 15) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

## **2. ZAPISY SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA, OZNACZONYCH SYMBOLAMI:**

a) 1.4MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 2.2MN, 3.1MN, 3.3MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN, 5.1MN, 6.1MN, 7.1MN, 7.2MN, 7.4MN, 8.1MN, 8.3MN, 8.4MN, 8.5MN, 8.6MN, 8.8MN, 8.10MN, 8.12MN, 8.14MN, 8.16MN, 9.1MN, 9.3MN, 10.3MN, 10.6M-N11.2MN, 11.3MN, 12.2MN, 13.1MN, 14.2MN, 14.3MN, 14.9MN, 14.15MN, 14.16MN, 15.1MN, 15.2MN, 15.6MN, 16.1MN, 16.3MN, 16.7MN, 17.4MN, 18.1MN, 19.1MN, 19.4MN, 19.8MN, 19.9MN, 8.18MN.

- 1) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem zagrodowej
- 2) Funkcja uzupełniająca
  - lokalne dojazdy klasy D do terenów przyległych /rolne i usługowe/
  - nieuciążliwe funkcje usługowe i administracyjne
  - zabudowa gospodarcza, inwentarska w istniejących gospodarstwach rolnych



- sady, uprawy ogrodowe
  - zieleń izolacyjna, rekreacyjna, przydomowa itp.
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- dla nowych działek dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - dla funkcji zabudowy mieszkaniowej do 40% powierzchni działki
  - dla funkcji zabudowy mieszkaniowej i dopuszczonych funkcji uzupełniających: usługowych i gospodarczych - do 50% powierzchni działki
  - w ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się przeznaczenie części budynku na cele usługowe,
  - ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 5m licząc od linii brzegowej
  - występującego cieku wodnego,
  - Wysokość zabudowy odnawianej lub uzupełnianej do 11,0m licząc od poziomu terenu do szczytu dachu /dopuszcza się podpiwniczenie budynków/,
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów, zieleni, grafitu,
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów,
  - ustala się konieczność opracowania podziału na działki budowlane z zapewnieniem
  - normatywnego dojazdu do każdej działki,
  - ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej - 1000m<sup>2</sup>
  - Pozostałe ustalenia jak w § 8 p.1
- b) 1.3MNR, 4.2MNR, 4.4MNR, 8.11.1MNR, 8.11.2MNR, 8.11.3MNR, 9.7.1MNR, 9.7.2MNR, 9.7.3MNR, 9.7.4MNR, 9.7.5MNR, 9.7.6MNR, 9.7.7MNR, 9.7.8MNR, 9.7.9MNR, 9.7.10MNR, 9.7.11MNR, 9.7.12MNR, 9.7.13MNR, 9.7.14MNR, 9.7.15MNR, 9.7.16MNR, 9.7.17MNR 14.4.1NMR, 14.4.2MNR, 14.4.3MNR, 14.4.4MNR, 14.4.5MNR, 14.4.6MNR, 14.4.7MNR, 14.4.8MNR, 14.4.9MNR, 14.4.10MNR, 14.4.11MNR, 14.4.12MNR, 14.4.13MNR, 14.4.14MNR, 14.4.15MNR, 15.4MNR, 19.5.1MNR, 19.5.2MNR, 19.5.3MNR, 19.5.4MNR, 19.5.5MNR, 19.5.6MNR, 19.5.7MNR, 19.5.8MNR, 20.3.1MNR, 20.3.2MNR, 20.3.3MNR**
- 1) Funkcja wiodąca - tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej
- 2) Funkcja uzupełniająca
- lokalne dojazdy klasy D do terenów przyległych /rolne i usługowe/
  - zabudowa gospodarcza, inwentarska
  - sady, uprawy ogrodowe
  - zieleń izolacyjna, rekreacyjna, przydomowa itp.
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- adaptacja istniejącej zabudowy,
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, zalecane pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni, grafitu.
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów,
  - ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 5m licząc od linii brzegowej
  - występującego cieku wodnego,
  - ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej - 1000m<sup>2</sup>
- c) 9.9MNI, 9.10MNI, 9.11MNI, 9.12MNI, 9.14MNI, 9.17MNI, 14.6MNI**
- 1) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa i letniskowa
- 2) Funkcja uzupełniająca

- lokalne dojazdy klasy D do terenów przyległych /rolne i usługowe/
  - zabudowa gospodarcza
  - sady, uprawy ogrodowe
  - zieleń izolacyjna, rekreacyjna, przydomowa m.
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- dla nowych działek dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 40%
  - Wysokość zabudowy odnawianej lub uzupełnianej do 11,0m. licząc od poziomu terenu do szczytu dachu /dopuszcza się podpiwniczenia budynków/,
  - Kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni, grafitu,
  - Dopuszcza się zmianę użytkowania bud. letniskowych na budynki mieszkalne i odwrotnie,
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Zaleca się dostosowanie architektury budynków do stylu regionalnego
  - Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów,
  - ustala się konieczność opracowania podziału na działki budowlane z zapewnienie normatywnego dojazdu do każdej działki,
  - ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 5m licząc od linii brzegowej występującego cieku wodnego,
  - ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej - 500m<sup>2</sup>

**d) 1.5Uc/Up/MN**

- 1) Funkcja wiodąca - usługi komercyjne (handel, rzemiosło, gastronomia, turystyka, sport, rekreacja)
- 1) Funkcja uzupełniająca
- tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - zieleń izolacyjna, rekreacyjna, usługi handlu, rzemiosło, gastronomii, administracyjne
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- dojazd od istniejącej drogi klasy L,
  - integracja z obszarami w jednostkach 6.5 i 6.6
  - adaptacja istniejącej zabudowy,
  - możliwość wymiany istniejącej zabudowy na nowoprojektowaną
  - dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej
  - ustala się minimalną powierzchnię terenów zielonych na 40% powierzchni działki budowlanej,
  - Wysokość zabudowy do 11,0m licząc od poziomu terenu do szczytu dachu /dopuszcza się podpiwniczenie budynków/,
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni grafitu,
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów.
  - Zaleca się formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° - 45° /dopuszcza się nawiązanie do okolicznej zabudowy/ z zaleceniem stosowania dachówki ceramicznej, gontu, blachy dachówkowej. Wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich.
  - Ustala się zakaz wyniesionych parterów, maksymalna wysokość podmurówki do 1,0m.
  - W ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej o wysokości maksymalnej 1,5 kondygnacji naziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami = 5 - 7m.

- Podczas wszystkich działań inwestycyjnych wprowadza się nakaz ochrony reliktyw archeologicznych, oraz drzew oznaczonych na rysunku planu
- ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 5m licząc od linii brzegowej występującego cieku wodnego,
- Ustala się konieczność zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z konkretną funkcją w granicach własnej działki.
- Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

Pozostałe ustalenia jak w § 8 p. 1

**e) 16.5Uc, 17.1Up**

- 1) Funkcja wiodąca - usługi komercyjne i publiczne (handel, gastronomia, turystyka, rzemiosło)
- 2) Funkcja uzupełniająca
  - zielen izolacyjna, rekreacyjna
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielienia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej
  - ustala się minimalną powierzchnię terenów zielonych na 30% powierzchni działki budowlanej,
  - zaleca się dostosowanie linii zabudowy nowoprojektowanych obiektów do linii zabudowy obiektów zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni, grafitu,
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów.
  - ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 5m licząc od linii brzegowej występującego cieku wodnego,
  - Zaleca się formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° - 45° /dopuszcza się nawiązanie do okolicznej zabudowy/ z zaleceniem stosowania dachówki ceramicznej, gontu, blachy dachówkowej. Wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich.
  - Ustala się maksymalną wysokość budynków do 2 kondygnacji naziemnych + poddasze użytkowe do 11,0m. Wysokość jest liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu /dopuszcza się podpiwniczenia budynków/,
  - Ustala się zakaz wyniesionych parterów, maksymalna wysokość podmurówki do 1,0m.
  - Podczas wszystkich działań inwestycyjnych wprowadza się nakaz ochrony reliktyw archeologicznych, oraz drzew oznaczonych na rysunku planu,
  - Ustala się konieczność zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z konkretną funkcją w granicach własnej działki.
  - Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

**f) 14.12UcT**

- 1) Funkcja wiodąca - usługi turystyczne, schronisko, adaptacja
- 2) Funkcja uzupełniająca
  - zielen izolacyjna, rekreacyjna, drobne usługi handlu, gastronomii, administracyjne
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielienia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej
  - ustala się minimalną powierzchnię terenów zielonych na 40% powierzchni działki budowlanej
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni, grafitu,

- Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
- Zaleca się stosowanie architektury odpowiadającej stylowi regionalnemu
- Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów.
- Zaleca się preferowane formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° - 45°, z zaleceniem stosowania dachówki ceramicznej, gontu, blachy dachówkowej. Wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich.
- Ustala się maksymalną wysokość budynków do 2 kondygnacji naziemnych + poddasze użytkowe do 11,0m. Wysokość jest liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu /dopuszcza się podpiwniczenia budynków/,
- Ustala się zakaz wyniesionych parterów, maksymalna wysokość podmurówki do 1,0m.
- W ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej o wysokości maksymalnej 1,5 kondygnacji naziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami = 5 - 7m.
- Podczas wszystkich działań inwestycyjnych wprowadza się nakaz ochrony reliktyw archeologicznych, oraz drzew oznaczonych na rysunku planu
- Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z konkretną funkcją w granicach własnej działki,
- Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

#### **g) 17.3UpO**

- 1) Funkcja wiodąca - usługi publiczne oświaty
- 2) Funkcja uzupełniająca
  - Zabudowa mieszkaniowa, usługi turystyczne, sportu
  - zieleń izolacyjna, rekreacyjna, usługi handlu, gastronomii, administracyjne
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielania dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - Adaptacja istniejącej zabudowy
  - dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej
  - ustala się minimalną powierzchnię terenów zielonych na 30% powierzchni działki budowlanej
  - Kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni, grafitu,
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Zaleca się preferowane formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° - 45°, dachówki ceramicznej, gontu, blachy dachówkowej.
  - Wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich.
  - Ustala się zakaz wyniesionych parterów, maksymalna wysokość podmurówki do 1,0m.
  - W ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej o wysokości maksymalnej 1,5 kondygnacji naziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami = 5 - 7m.
  - Podczas wszystkich działań inwestycyjnych wprowadza się nakaz ochrony reliktyw archeologicznych, oraz drzew oznaczonych na rysunku planu,
  - Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z konkretną funkcją w granicach własnej działki.
  - Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

#### **h) 16.6UpK**

- 1) Funkcja wiodąca - usługi kultury, obiekty sakralne, adaptacja
- 2) Funkcja uzupełniająca
  - zieleń izolacyjna, rekreacyjna,

- nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- Zabudowa o charakterze dominanty krajobrazowej
  - ustala się minimalną powierzchnię terenów zielonych na 30% powierzchni działki budowlanej
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni, grafitu,
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Podczas wszystkich działań inwestycyjnych wprowadza się nakaz ochrony reliktywów archeologicznych, oraz drzew oznaczonych na rysunku planu,
  - Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z konkretną funkcją w granicach własnej działki.
  - Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.
  - zakaz wprowadzania funkcji uciążliwych dla środowiska, powodujących jego zanieczyszczenie,
- i) 8.15UI**
- 4) Funkcja wiodąca - usługi inne, strażnice, adaptacja
- 5) Funkcja uzupełniająca
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna,
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 6) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- ustala się minimalną powierzchnię terenów zielonych na 40% powierzchni działki budowlanej
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni, grafitu,
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Podczas wszystkich działań inwestycyjnych wprowadza się nakaz ochrony reliktywów archeologicznych, oraz drzew oznaczonych na rysunku planu,
  - Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z konkretną funkcją w granicach własnej działki,
  - Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.
- j) 7.3UcR, 11.5UcR**
- 1) Funkcja wiodąca - tereny przemysłowe, składy
- 2) Funkcja uzupełniająca
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna
  - urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni, grafitu,
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów.
  - Zaleca się preferowane formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 20°, z zaleceniem stosowania dachówki ceramicznej, gontu, blachy dachówkowej. Wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich.
  - Ustala się zakaz wyniesionych parterów, maksymalna wysokość podmurówki do 1,0m.

- Podczas wszystkich działań inwestycyjnych wprowadza się nakaz ochrony reliktyw archeologicznych, oraz drzew oznaczonych na rysunku planu
- Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

**§ 9. Przeznaczenie oraz zasady urządzania i zagospodarowania terenów otwartych -zieleni łąk, pastwisk, pól uprawnych i lasów oraz terenów wód otwartych i zieleni łąk i zadrzewień.**

**a) 1.2RP/RZ, 2.1RP/RZ, 3.2RP/RZ, 4.1RP/RZ, 4.5RP/RZ, 5.2RP/RZ, 5.2RP/RZ, 6.2RP/RZ, 6.3RP/RZ, 8.7RP/RZ, 9.4RP/RZ, 9.6RP/RZ, 9.8RP/RZ, 9.13RP/RZ, 9.16RP/RZ, 9.18RP/RZ, 9.20RP/RZ, 9.22RP/RZ, 10.2RP/RZ, 12.3RP/RZ, 13.2RP/RZ, 14.5RP/RZ, 14.7RP/RZ, 14.8RP/RZ, 14.11RP/RZ, 14.13RP/RZ, 14.14RP/RZ, 14.17RP/RZ, 14.18RP/RZ, 14.19RP/RZ, 14.20RP/RZ, 14.21RP/RZ, 14.22RP/RZ, 15.3RP/RZ, 15.5RP/RZ, 16.2RP/RZ, 16.4RP/RZ, 19.2RP/RZ, 19.6RP/RZ, 19.7RP/RZ, 19.10RP/RZ, 19.11RP/RZ, 19.12RP/RZ, 19.15RP/RZ, 20.2RP/RZ, 20.4RP/RZ**

- 1) Funkcja wiodąca - uprawy polowe, łąki i pastwiska
- 2) Funkcja uzupełniająca - wszelkie urządzenia obsługi gospodarki rolnej
- 3) Zasady zagospodarowania terenów:
  - w ramach funkcji wiodącej ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania wraz z możliwością: rozbudowy, nadbudowy, modernizacji i wymiany istniejącej kubatury obiektów
  - ochrona zadrzewień śródpolnych,
  - zakaz prowadzenia produkcji rolnej uciążliwej w stosunku do sąsiednich terenów mieszkaniowych,
  - realizacja obiektów hodowlanych w gospodarstwach rolnych wymaga stosowania odpowiednich technologii w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
  - możliwość budowy nowych zagród w gospodarstwach rolnych o powierzchni od 3.50 ha w pasie 150m przylegającym do dróg,
  - możliwość zadrzewienia terenów nieprzydatnych rolniczo,
  - nakaz przeprowadzenia remontu rowów melioracyjnych, oczyszczenia ich i pogłębienia oraz utrzymania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie wody,
  - nakaz ograniczeń w stosowaniu nawozów mineralnych,

**b) 4.3ZZ/W, 8.2ZZ/W, 8.13ZZ/W, 8.17ZZ/W, 9.2ZZ/W, 16.4ZZ/W, 16.9ZZ/W, 17.2ZZ/W,**

- 1) Funkcja wiodąca - tereny łąk i zadrzewień, wód otwartych
- 2) Funkcja uzupełniająca:
  - urządzenia infrastruktury technicznej utrzymujące stan zagospodarowania
  - elementy zagospodarowania turystycznego
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielania dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 3) Zasady zagospodarowania terenów:
  - dla terenów zalesianych ustala się stosowanie elastyczności w doborze gatunków docelowych w zależności od lokalnych warunków siedliskowych preferując gatunki takie jak: olcha, wiąz, jesion i dąb.
  - dla zalesień istniejących ustala się: zachowanie i utrzymywanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych.
  - dla zieleni łąkowej i zadrzewień przyrzecznych /przywodnych/:
    - \* zakaz likwidacji terenów zieleni,
    - \* dopuszcza się wprowadzanie nowych ciągów zadrzewień jako otuliny cieków wodnych

**c) 1.1RL, 8.9RL, 9.15RL, 9.19RL, 9.21RL, 11.1RL, 12.1RL, 14.10RL, 19.13RL, 19.14RL**

- 4) Funkcja wiodąca - tereny lasów, zalesień
- 5) Funkcja uzupełniająca:
  - urządzenia infrastruktury technicznej utrzymujące stan zagospodarowania
  - elementy zagospodarowania turystycznego oraz związanego z funkcją wiodącą
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielania dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 6) Zasady zagospodarowania terenów:

- dla terenów zalesianych ustala się stosowanie elastyczności w doborze gatunków docelowych w zależności od lokalnych warunków siedliskowych preferując gatunki takie jak: olcha, wiąz, jesion i dąb.
- dla zalesień istniejących ustala się: zachowanie i utrzymywanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej

**d) 9.5RL/W, 14/1RL/W, 19.3RL/W, 20.1RL/W**

- 7) Funkcja wiodąca - tereny lasów, zalesień, wód otwartych
- 8) Funkcja uzupełniająca:
  - urządzenia infrastruktury technicznej utrzymujące stan zagospodarowania
  - elementy zagospodarowania turystycznego oraz związanego z funkcją wiodącą
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielania dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 9) Zasady zagospodarowania terenów:
  - dla terenów zalesianych ustala się stosowanie elastyczności w doborze gatunków docelowych w zależności od lokalnych warunków siedliskowych preferując gatunki takie jak: olcha, wiąz, jesion i dąb.
  - dla zalesień istniejących ustala się: zachowanie i utrzymywanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych
  - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej
  - zakaz likwidacji zieleni
  - konieczność tworzenia ciągów ekologicznych

**e) 10.1ZC**

- 10) Funkcja wiodąca - tereny cmentarzy
- 11) Funkcja uzupełniająca:
  - urządzenia infrastruktury technicznej utrzymujące stan zagospodarowania
  - zieleń izolacyjna, towarzysząca
  - nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielania dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.
- 12) Zasady zagospodarowania terenów:
  - Odpowiedni dobór gatunków roślin przy zagospodarowaniu cmentarza
  - Możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych związanych z funkcją wiodącą o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni cmentarza,
  - Konieczność zapewnienia miejsc parkingowych
  - Zaleca się uregulowanie gospodarki wod-kan
  - Zalecana kolorystyka obiektów pastelowa, stonowana, pokrycia dachowe w kolorze czerwieni, brązów i zieleni.
  - Zaleca się stosowanie na elewacje materiałów naturalnych jak drewno, kamień, cegła, tynki.
  - Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów.
  - Zaleca się preferowane formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 45°, z zaleceniem stosowania dachówki ceramicznej, gontu, blachy dachówkowej. Wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia strefowe planu**

**§ 10.1.** Ustalenia strefowe planu odnoszą się do jednoznacznie graficznie wyznaczonych stref uwarunkowań, związanych z określoną problematyką specjalistyczną zdefiniowaną w planie w formie niezależnych grup tematycznych.

2. Dla potrzeb planu sołectwa Cisownica, w § 11, 12, 13, 14, 15, 16 zdefiniowano zapisy strefowe odnoszące się kolejno do terenów podlegających dodatkowym ograniczeniom lub regulacjom, związanym z występowaniem:

- 1) wód otwartych z zasięgiem oddziaływania

- 2) uwarunkowań środowiska kulturowego,
- 3) uwarunkowań środowiska naturalnego,
- 4) infrastruktury technicznej

3. Ustalenia - zapisy strefowe planu obejmują swym zasięgiem tereny, na których występują określone w ww. grupach tematycznych, dodatkowe uwarunkowania mogące ograniczać lub ukierunkowywać ustalenia zdefiniowane w poszczególnych paragrafach rozdziału 3, definiującego ustalenia terenowe.

4. Zasięgi i przebieg granic ustaleń strefowych nie muszą pokrywać się z istniejącymi lub planowanymi granicami geodezyjnych podziałów nieruchomości.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i naturalnego

**§ 11.** 1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlega w planie zarówno środowisko kulturowe jak i środowisko naturalne.

2. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się:

- \* ochronę krajobrazu, widoków, dominant itp. elementów typowych dla krajobrazu wiejskiego dla ochrony wartości środowiska kulturowego zaleca się rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych obiektów o formie, charakterze i materiale dostosowanym do otoczenia i cech architektury lokalnej. Nie wyklucza się możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych wpisanych właściwie w krajobraz pod warunkiem ich uzgodnienia w fazie koncepcji (por. § 6).

3. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy pośredniego oddziaływania i wpływu środowiska kulturowego

1) Strefy ochrony konserwatorskiej

W celu określenia zasad ochrony, konserwacji i rewaloryzacji zasobów kulturowych gminy wyznacza się strefę "B" - **SKB** (częściowej ochrony) obejmującą zasadnicze elementy rozplanowania obszarów w modelowej historycznej i tradycyjnej postaci osiedleńczej oraz pojedyncze obiekty o wartościach lokalnych figurujące w spisie zabytków architektury i budownictwa Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Bielsku-Białej. Podstawowym działaniem konserwatorskim w strefie jest rewaloryzacja polegająca na przywracaniu obiektom i obszarom utraconych wartości. Rewaloryzacja w obrębie obszarów chronionych elementy rozplanowania powinna zmierzać do:

- integracji, czyli scalenia starego układu rozbitego lub porzuconego;
- rekonstrukcji, czyli uporządkowania starego układu poprzez zatrzymanie rozwoju współczesnej zabudowy zacierającej układ historyczny;
- rekonstrukcji, czyli odtworzenia zniszczonych elementów układu zgodnie z jego tradycyjną postacią

W strefie obowiązuje:

- wymóg wstępnego uzgadniania działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- zakaz wyburzenia zdekapitalizowanych budynków zabytkowych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- w miejscu wyburzonych budynków zabytkowych nowe inwestycje zaleca się realizować na zasadzie wymiany substancji;
- nowe obiekty usytuowane na obszarach objętych ochroną należy dostosować do cech lokalnej tradycji budowlanej i skali krajobrazu.
- w przypadku rozbiórki obiektów wymienionych w spisie Służby Ochrony Zabytków, należy uzyskać zgodę Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonać dokumentację inwentaryzacyjno-pomiarową, fotograficzną oraz w zależności od potrzeb ekspertyzę rzeczoznawczą oceniającą stan techniczny obiektu

Strefą częściowej ochrony konserwatorskiej "B" postuluje się otoczyć dobra kultury o walorach lokalnych figurujące w spisach obiektów architektury i budownictwa oraz elementy rozplanowania wsi w modelowej, historycznej i tradycyjnej postaci osiedleńczej, wymagających działań rewaloryzacyjnych w zakresie rekonstrukcji.

Wykaz obiektów chronionych na mocy planu:

- \* cmentarz parafialny,
- \* kaplica cmentarna,



- \* dom nr 3,
- \* kuźnia koło domu nr 10,
- \* chlew koło domu nr 22,
- \* dom nr 25 wraz z zabudową gospodarczą,
- \* dom nr 33 wraz z zabudową gospodarczą,
- \* dom nr 34,
- \* dom nr 38,
- \* stodoła nr 38,
- \* dom nr 42,
- \* stodoła nr 42,
- \* dom nr 78,
- \* dom nr 79,
- \* dom nr 88,

Strefa **"SA"** (obserwacji archeologicznej) stanowi rozpoznane i potencjalne tereny badań archeologicznych. W rejonie strefy wszelkie prace budowlane i ziemne wymagają uprzedniego wykonania badań archeologicznych na zlecenie inwestora, na podstawie odrębnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustala się, że obiekty archeologiczne odkryte podczas akcji poszukiwawczych i udokumentowane w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podlegają ochronie. Wykaz stanowisk archeologicznych:

- \* ślad osadnictwa z epoki kamienia - jednostka 6.2 RP/RZ,
- \* ślad osadnictwa średniowiecznego - jednostka 11.4MN, 11.1RL
- \* średniowieczne grodzisko - jednostka 19.3 RL/W

§ 12. 1. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się strefy:

- Strefa **"SKK"** (ochrony krajobrazu naturalnego) obejmuje obszary integralne związane z chronionymi obiektami i zespołami zabytkowymi. W strefie obowiązują:
  - \* konserwacja i pielęgnacja krajobrazu naturalnego związanego z chronionymi obszarami układów przestrzennych (roślinność łąkowa, cieki wodne, starodrzew)
  - \* konserwacja i restauracja elementów krajobrazu urządzonego (parki, ogrody, cmentarze),
  - \* wszelkie działania inwestycyjne uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - \* przy realizacji nowej zabudowy stosować elementy charakterystyczne dla budownictwa regionalnego,
- strefa ochrony złóż surowców mineralnych **"SSM"**
- strefę **"RP"**, która określa obszar rezerwatów przyrody (istniejących i projektowanych) "Raj" i "Zadni Gaj" dla których przyjęto ustalenia określone w obowiązujących przepisach

2. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się ochronę przed:

- zanieczyszczeniami powietrza,
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz niekorzystnymi zmianami stosunków
- zanieczyszczeniem gleb,
- hałasem,
- zakaz prowadzenia działalności szkodliwej dla środowiska naturalnego oraz szczególnie szkodliwego dla środowiska naturalnego wykraczającego poza teren nieruchomości
- obowiązek prowadzenia segregacji odpadów stałych,
- dla ochrony wartości środowiska kulturowego zaleca się rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych obiektów o formie, charakterze i materiale dostosowanym do otoczenia i cech architektury lokalnej. Nie wyklucza się możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych wpisanych właściwie w krajobraz pod warunkiem ich uzgodnienia w fazie koncepcji (por. § 6).
- obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego z zakresu gospodarki odpadami przez wszystkie podmioty prowadzące działalność gospodarczą
- zakaz składowania odpadów,
- nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno-bytowych, preferowane są źródła lokalne zmodernizowane i przystosowane do paliw gazowego lub oleju opałowego ekologicznego lub paliwa stałe,

- utrudnieniem migracji fauny do obszarów otaczających
- zakaz wznoszenia oraz modernizacji kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej o mocy powyżej 0,5 MW jeśli nie korzystają one ze spalania uszlachetnionego węgla,
- zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno-bytowych, preferowane są źródła lokalne zmodernizowane i przystosowane do paliw gazowego lub oleju opałowego ekologicznego, paliwa stałe,
- w stosunku do istniejących cieków wodnych, ustala się zasady korzystania zgodnie z ustaleniami paragrafu § 11
- zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
- przed odprowadzeniem wód opadowych, zanieczyszczonych w wyniku zagospodarowania terenu, do gleby należy je podczyszczać do norm określonych w obowiązujących przepisach,
- W przypadku terenu zmeliorowanego systematyczną siecią drenarską, przy wykonywaniu projektu zabudowy działki należy przewidzieć przebudowę drenażu w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie,
- Dla terenów budowlanych zlokalizowanych w pobliżu cieku Cisówka nowe obiekty należy lokalizować w odległości 5m od górnej krawędzi skarpy
- ustala się ochronę zadrzewień śródpolnych,
- ustala się konieczność uwzględnienia w trakcie ustalania warunków gruntowych dla planowanych inwestycji z uwagi na predyspozycję obszarów znajdujących się w obrębie sołectwa do powstawania różnego typu osuwisk.

**§ 13. 1.** Wszystkie lasy na terenie sołectwa są lasami ochronnymi, dla których ustala się:

- zachowanie biologicznej różnorodności lasów,
- utrzymanie zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych,
- utrzymanie produkcyjnej zasobności lasów,
- ochronę zasobów glebowych i wodnych,
- zachowanie w stanie zbliżonym do naturalnego i odtworzenie śródleśnych zbiorników wodnych co warunkuje vitalność ekosystemów leśnych i skuteczność ochrony ppoż. lasów,
- brzegi cieków i zbiorników wodnych poza obszarami lasów powinny być zalesione, obsadzone drzewami i krzewami w celu ograniczenia erozji i wzmocnienia brzegów,
- w dolinach cieków wodnych i rzek zachowanie lasów łęgowych, olsów i innych naturalnych formacji roślinnych jako ostoi rzadkich gatunków roślin i zwierząt oraz regulatorów klimatu lokalnego,
- zachowanie w stanie naturalnym i nienaruszonym śródleśnych nieużytków jak bagien, oczek wodnych, moczarów, remiz wraz z ich florą i fauną w celu ochrony ich pełnej różnorodności przyrodniczej,
- tworzenie na obszarach lasów pasa ochronnego 10m złożonego z roślinności wszystkich pięter
- lokalizowanie jakichkolwiek obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń w pasie o szerokości 10m od lasu

**§ 14. 1.** W odniesieniu do położenia fragmentu sołectwa w obszarze Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego ustala się zakazy:

- \* wprowadzenia działalności gospodarczej, mogącej w istotny sposób oddziaływać szkodliwie na ekosystemy, walory krajobrazowe, kulturowe i turystyczne Parku,
- \* lokalizacja inwestycji, zaliczanych do mogących oddziaływać na środowisko w przypadku potwierdzenia w "raporcie oddziaływania na środowisko" szkodliwego wpływu na ekosystem Parku
- \* lokalizacji obiektów wypoczynkowych stałych i sezonowych (nie dotyczy budynków mieszkalno-pensjonatowych, letniskowych lokalizowanych w granicach terenów zabudowy ustalonych w planach miejscowych)
- \* lokalizacji obiektów kubaturowych poza terenami ustalonymi w planach miejscowych (w formie zabudowy rozproszonej); zakaz nie dotyczy "wymiany substancji" i budynków uzupełniających w granicach istniejącej działki zagrodowej jak i powstawania nowych zagród w gospodarstwach rolnych powyżej 3.5 ha,
- \* realizacja obiektów, których gabaryty i forma architektoniczna mogą obniżyć walory krajobrazowe,

- \* realizacja przedsięwzięć, mogących spowodować niekorzystne zmiany stosunków wodnych, naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu lub powodujących wzmożenie procesów erozyjnych w tym w szczególności:
  - \* lokalizacji retencyjnych zbiorników wodnych (za wyjątkiem ujętych w aktualnie obowiązujących planach miejscowych),
  - \* zakaz eksploatacji surowców mineralnych - w tym poboru kruszywa z rzek i potoków,
  - \* zakaz wykonywania melioracji wodnych, osuszania torfowisk i łąk,
  - \* budowy ponadlokalnych dróg oraz elektroenergetycznych i gazowniczych linii przesyłowych o znaczeniu ponadlokalnym,
  - \* prowadzenia technicznej regulacji rzek i potoków, powodującej utratę ich naturalnego charakteru, a zwłaszcza prostowania i skracania ich biegu, stosowania progów wyższych niż 1m, obudowy hydrotechnicznej - za wyjątkiem przypadków niezbędnych, za zgodą Dyrektora Parku,
  - \* realizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 5m, a ogrodzeń 3m od linii brzegu cieków wodnych,
  - \* przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,
  - \* niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wzdłuż cieków wodnych i dróg,
  - \* wypalania roślinności i pozostałości roślinnych,
2. Na terenie całego Parku obowiązują niżej określone nakazy:
- \* stosowania w projektowaniu i realizacji obiektów rozwiązań architektonicznych, nawiązujących gabarytami i formą do tradycji regionu oraz uwzględniających lokalne uwarunkowania krajobrazowe, zaliczenia wszystkich lasów - w tym również prywatnych - do grupy "lasów ochronnych",
  - \* opracowanie - aktualizacji planów urzędniowych gospodarki leśnej dla wszystkich lasów w granicach Parku,
  - \* wprowadzenia do planów zaleceń ujętych w "wytocznych" stanowiących załącznik do planu ochrony,
  - \* likwidacji i rekultywacji terenów wszystkich wysypisk odpadów i wylewisk ścieków,
  - \* likwidacji wszelkich form eksploatacji surowców mineralnych, rekultywacji terenów z pozostawieniem odkrywek jako rezerwatów geologicznych,
  - \* sukcesywnej likwidacji źródeł zanieczyszczeń wody i powietrza,
  - \* bezwzględny obowiązek włączenia obiektów do zrealizowanych odcinków kanalizacyjnej sieci komunalnej,
  - \* na odcinkach dróg przebiegających przez tereny leśne ograniczenia prędkości do 50 km/h,
  - \* w przypadku realizacji zbiorników wodnych - wykonanie przepławek dla ryb przy zaporach i stopniach,
  - \* ochrony "in situ" obiektów i układów zabytkowych, ujętych w rejestrach zabytków,
  - \* uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszystkich zamierzeń, dotyczących rozebrania bądź przebudowy -modernizacji związanej ze zmianą elementów konstrukcji bądź wyglądu zewnętrznego wszystkich obiektów, zrealizowanych przed 1945 r.

**§ 15. 1.** Obszar otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego charakteryzuje się możliwością bezpośredniego oddziaływania na zachowania wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych Parku poprzez ochronę przed szkodliwym wpływem czynników zewnętrznych - a szczególności przed:

- \* zanieczyszczeniami powietrza,
- \* zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych oraz niekorzystnymi zmianami stosunków wodnych - w tym powodowanymi nadmierną eksploatacją zasobów wodnych w obrębie Parku,
- \* zanieczyszczeniem gleb,
- \* hałasem,
- \* obniżeniem walorów widokowych, dot. ekspozycji Parku z terenów otaczających, oraz zachowania walorów krajobrazowych obszarów zewnętrznych widocznych z Parku,
- \* utrudnianiem migracji fauny do obszarów otaczających,

3. Otulina stanowi teren powiązań ekologicznych krajobrazowo-widokowych z sąsiadującymi obszarami objętymi ochroną w ramach wieloprzestrzennego systemu ochrony.

4. W obrębie otuliny utrzymuje się dotychczasowe formy gospodarczego wykorzystania, wprowadzając równocześnie ustalenia regulacyjne i zalecenia, mające na celu ukierunkowanie ich

dalszego rozwoju w sposób harmonizujący z środowiskiem, uwzględniający uwarunkowania kulturowe i historyczne decydujące o zachowaniu ładu przestrzennego, zasady racjonalnej gospodarki zasobami i warunki zdrowotne dla mieszkańców i turystów.

5. Zgodnie z postanowieniami uchwały otulina spełniać będzie równocześnie rolę zaplecza usługowego dla funkcji turystycznej w parku.

6. Na terenie otuliny winny obowiązywać następujące zakazy:

- \* prowadzenia działalności gospodarczej, mogącej w istotny sposób oddziaływać szkodliwie na ekosystemy, walory krajobrazowe i turystyczne Parku,
- \* lokalizacja inwestycji, zaliczanych do mogących oddziaływać na środowisko w przypadku potwierdzenia w "raporcie oddziaływania na środowisko" szkodliwego wpływu na ekosystem Parku,
- \* lokalizacji obiektów kubaturowych poza terenami zabudowy ustalonymi w planach miejscowych (zakaz nie dotyczy "wymiany substancji" i realizacji budynków uzupełniających w granicach działek zabudowanych jak również gospodarstw rolnych),
- \* realizacji obiektów o gabarytach powyżej 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> kondygnacji poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla usług publicznych,
- \* prowadzenia regulacji rzek i potoków w sposób powodujący utratę ich naturalnego charakteru,
- \* wprowadzenia w planach zagospodarowania przestrzennego długich, nieprzerwalnych ciągów zabudowy, tworzących bariery ekologiczne wzdłuż dróg
- \* projektowania nowych elementów struktury osadniczej w sposób rażąco odbiegający od historycznej ukształtowanej kompozycji przestrzennej wsi beskidzkich (np. w poprzek doliny),
- \* zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.

7. Nakazy:

- \* szczególnego przestrzegania zasad ekorozwoju i ładu przestrzennego jako podstawy wszelkich działań związanych z planowanym zagospodarowaniem obszaru,
- \* ograniczenia powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy, do wielkości uzasadnionych rzeczywistymi potrzebami,
- \* wykonania opracowań studialnych, określających zasoby i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego - w tym stanowisk archeologicznych,
- \* ochrony obiektów zabytkowych i zespołów (układów przestrzennych) ujętych w rejestrach i ewidencji zabytków,
- \* uzgadniania a Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zamierzeń, dotyczących rozebrania bądź przebudowy - modernizacji związanej ze zmianą elementów konstrukcji lub wyglądu zewnętrznego wszystkich obiektów, zrealizowanych przed 1945 r.
- \* stosowania w projektowaniu i realizacji obiektów rozwiązań architektonicznych, nawiązujących gabarytami i formą do tradycji regionu oraz uwzględniających lokalne uwarunkowania krajobrazowe,
- \* likwidacji i rekultywacji terenów wszystkich wysypisk odpadów i wylewisk ścieków,
- \* sukcesywnej likwidacji źródeł zanieczyszczeń wody i powietrza,
- \* bezwzględny obowiązek włączenia obiektów do zrealizowanych odcinków kanalizacyjnej sieci komunalnej,
- \* wykonanie przepławek dla ryb przy projektowanych zaporach i stopniach wodnych,
- \* uzgadniania z Dyrektorem Parku opracowań planistycznych,
- \* **wykonywania leśnych planów urzędniowych,**

**§ 16.** Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się:

1. zakaz wznoszenia oraz modernizacji kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej o mocy powyżej 0,5 MW jeśli nie korzystają one ze spalania uszlachetnionego węgla.
2. zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno-bytowych, preferowane są źródła lokalne zmodernizowane i przystosowane do paliwa gazowego lub oleju opałowego ekologicznego, paliwa stałe,
3. użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń ma mieć miejsce w sposób nie powodujący szkodliwych i ponadnormatywnych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla zdrowia ludzi i dla środowiska.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów w planie

**§ 17. 1.** Ustala się następujące zasady i warunki nowych wtórnych podziału terenów na działki budowlane i inne (w trybie nowego rozgraniczenia) gdy:

- 1) jest on wynikiem przecinania się granic działek istniejących z granicą (linią rozgraniczającą) definiującą zasięg każdego wyodrębnionego w planie terenu,
- 2) gdy jest wynikiem korekty (aktualizacji) katastru działek i dostosowania go do rzeczywistego potwierzonego w rysunku zbiorczej mapy wyjściowej stanu istniejącego zasięgi oraz sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów (proces porządkowania katastru działek),
- 3) gdy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg i ulic zapewniających obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną nowych działek.

2. Każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości winien uwzględniać zasadę pełnej bezpośredniej dostępności do urządzeń komunikacyjnych i infrastrukturalnych. W uzasadnionych przypadkach można odstąpić od powyższego ustalenia, ustanawiając prawo służebności na działkach przyległych (za zgodą ich właścicieli), wpisując ją jako trwałe obciążenie przedmiotowych nieruchomości wpisem do księgi wieczystej.

3. W pozostałych przypadkach ustala się możliwość wtórnego podziału terenów na działki w granicach tych terenów, po rozpatrzeniu w trybie indywidualnym wniosków złożonych przez zainteresowane strony, które posiadają prawo do dysponowania własnością nieruchomości, w sposób nie naruszający granic własności terenu sąsiednich, z zastrzeżeniami, że nie narusza on pozostałych ustaleń planu.

4. Dla terenów zabudowy dopuszcza się możliwość podziału istniejących działek, o ile podział spowoduje powstanie działek budowlanych o powierzchni minimum 1000m<sup>2</sup> za wyjątkiem parcel służących pod inwestycje gminne - komunalne lub służące na powiększenie nieruchomości sąsiedniej, gdzie normatywy nie ustala się,

5. Dokonywanie podziałów, o których mowa w ust. od 1 do 3, należy realizować przestrzegając stosowania przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami.

6. W obszarze (w granicach) konkretnego terenu niedopuszczalne są dodatkowe podziały działek istniejących, które nie gwarantują samodzielnej realizacji ustaleń planu, zdefiniowanych dla danego terenu, to znaczy zachodzi przypadek § 17 ust. 1, poz. 1,

7. W przypadku podziałów działek plany podziału należy opiniować w Powiatowym Zarządzie Dróg Publicznych w Cieszynie /dotyczy dróg powiatowych/.

**§ 18. 1.** Równorzędnym procesem jak podział nieruchomości jest proces ich scalania.

Dopuszcza się procesy scalania działek z zachowaniem następujących uwarunkowań:

- 1) gdy istniejąca wielkość działki (wg granic własności) uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań (zbyt mała powierzchnia - tzw. działka nie mogąca samodzielnie realizować funkcji ustalonych planem),
- 2) scalanie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających poszczególne tereny. Dotyczy to przypadku gdy przylegają do siebie dwie jednostki o analogicznych ustaleniach planu.
- 3) Zapisy § 18, ust. 1, poz. 2 wprowadza się w celu ochrony katastru, tj. działania zapobiegającego skupianiu w ramach jednej nieruchomości terenów o znacznych powierzchniach, pozwalających potencjalnie na wprowadzenie funkcji wyraźnie odbiegających swą skalą od funkcji preferowanych ustaleniami planu.

## Rozdział 7

### Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

**§ 19. 1.** Plan definiuje ogólne zasady i kierunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej niezależnie dla następujących mediów:

- 1) sieci wodociągowej,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej,
- 3) sieci elektroenergetycznych,

- 4) sieci gazowych,
- 5) sieci teletechnicznej

2. Ilekroć w planie jest mowa o ww. sieciach, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich, zgodnie z przyjętą w szczególowości zapisu tej tematyki w planie.

3. Ilekroć w planie jest mowa o infrastrukturze technicznej położonej w granicach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- a) wszelkie oznaczone na planie przebiegi sieci i przyłączy mają charakter orientacyjny; przebiegi przyłączy nowych obiektów do sieci, lokalizacja nowych obiektów inżynierskich itp. inwestycje, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w planie (z uwagi na skalę zapisu 1:5000 i fakt odnoszenia się do uzupełniającego systemu zasilania i obsługi), mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu,
- b) w ramach remontów i rozbudowy poszczególnych sieci i przyłączy ustala się prowadzenie ich drogą najkrótszą (od punktu włączenia do punktu odbioru), przy jednoczesnym prowadzeniu ich wewnątrz linii rozgraniczających tereny układu komunikacyjnego
- c) dysponenci poszczególnych mediów są ich właścicielami bez prawa własności do terenu, przez który media przebiegają (dot. sieci i przyłączy), z wyłączeniem przypadków zdefiniowanych w przepisach szczególnych,
- d) wydziałanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli tego wymagają aktualnie obowiązujące przepisy branżowe i nie naruszone są ustalenia rozdz. 6
- e) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem modernizacji całego fragmentu terenu układu komunikacyjnego
- f) niezrealizowanie przez dysponenta jakiegokolwiek sieci ww. warunku, dopuszcza realizację nowej infrastruktury po modernizacji terenu komunikacji drogowej, pod rygorem bezwzględnego doprowadzenia całości terenu do stanu poprzedzającego inwestycje (na koszt zainteresowanego).
- g) prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających dróg i ulic nie może ograniczać możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenu.
- h) Dopuszcza się prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi tereny układu komunikacyjnego, pod warunkiem nie ograniczania możliwości realizacji dla przeznaczenia podstawowego danych terenów,

**§ 20.** Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do sieci wodociągowej odnoszące się do podstawowego systemu zasilania i obsługi:

1. Ustala się docelowo 60% wyposażenie terenu w sieć wodociągową.
2. Pełne zaopatrzenia w wodę następuje z lokalnych ujęć oraz ze studni kopanych. sieć wodociągowa jest częściowo zrealizowana, ale wymaga uzupełnień dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową lub usługi. Na terenie całego sołectwa ustala się ułożenie sieci wodociągowej rozdzielczej oraz rozbudowę własnych indywidualnych ujęć wodnych / studni/
3. Obowiązującymi odległościami między przewodami przy równoległym ich prowadzeniu są:
  - 1.5m - odległość przewodów wodociągowych od przewodów gazowych i kanalizacyjnych,
  - 0.8m - odległość przewodów wodociągowych od przewodów energetycznych,
  - 0.5m - odległość przewodów wodociągowych od kabli telekomunikacyjnych,
  - 2.0m - odległość przewodów wodociągowych od korzeni drzew.
4. Przy skrzyżowaniach przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych odległość między przewodami powinna wynosić co najmniej 0.6m. Ponadto zakazuje się prowadzenia przewodów wodociągowych nad przewodami gazowymi i elektrycznymi.
5. W miejscach skrzyżowań z ulicami należy uwzględnić konieczność zabezpieczenia odcinków sieci (rozwiązania indywidualne).

**§ 21.** Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do sieci kanalizacyjnych odnoszące się do podstawowego systemu zasilania i obsługi:

1. Ustala się skanalizowanie całego terenu objętego planem poprzez budowę kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym. Ścieki będą odprowadzane do istniejącej oczyszczalni ścieków.

2. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów do gminnej kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci gromadzenie ścieków powinno odbywać się w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie ścieków w lokalnych przydomowych oczyszczalniach.
3. Zasady prowadzenia głównych kolektorów, oraz pozostałych zdefiniowanych w planie elementów sieci kanalizacyjnej pokazano na rysunku planu.
4. Obowiązującymi odległościami między przewodami przy równoległym ich prowadzeniu są:
  - 1.5m - odległość przewodów kanalizacyjnych od przewodów wodociągowych,
  - 2.0m - odległość przewodów kanalizacyjnych od korzenia drzewa,
5. Przy skrzyżowaniach przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych odległość między przewodami powinna wynosić co najmniej 0.6m.
6. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników ścieków, z zapewnieniem usuwania i oczyszczania ścieków stosownie do odrębnych przepisów jak i oczyszczalni przydomowych,

**§ 22.** Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych:

1. Przedmiotem ustaleń planu jest układ podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci elektroenergetycznej i kablowej SN (15 kV) w zakresie:
  - a) przebiegów tras kablowych,
  - b) lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn,
  - c) lokalizacji istotnych urządzeń na sieci (słupy)
  - d) nie wprowadza się w rysunku planu przyłączy do poszczególnych posesji z uwagi na skalę opracowania planu, niemniej stwierdzenie pełnego pokrycia zapotrzebowania bieżącego i przewidywanego jest równoznaczne z ujęciem w planie wszystkich niezbędnych inwestycji elektroenergetycznych a zatem pełnej zgodności uchwały planu z prawem energetycznym a szczególnie jego paragrafem § 14 /rozdział 3 Dz. U. Nr 135 z 21 października 1998 r./
2. Potwierdza się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia SN 15 kV. Istnieje możliwość, o ile zajdzie potrzeba, wymiany istniejących transformatorów.
3. Istniejący układ sieci elektroenergetycznej gwarantuje:
  - a) pokrycie istniejącego zapotrzebowania mocy,
  - b) rezerwę około 20% bez wzrostu liczby stacji i wielkości jednostek transformatorowych, rezerwę około 50% na wzrost zapotrzebowania mocy pod warunkiem wymiany transformatorów na jednostki o mocy maksymalnej
4. Zasady przebiegu istniejących i planowanych sieci przedstawiono na rysunku planu
5. Nie planuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN.
6. Większość istniejących tras SN położona jest w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych terenów układu komunikacyjnego. To rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowo budowanych i modernizowanych linii SN, NN i oświetlenia ulicznego. Dopuszcza się przebieg przez inne obszary przyjmując zasadę najkrótszego włączenia.
7. Liniami rozgraniczającymi kablowych sieci SN są linie położone w odległości 1.0m (w obydwie strony od osi kabla). W obszarze centralnym oraz w zawężonych odcinkach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dopuszcza się zmniejszenie tych odległości do 0.5m.
8. Dla wszystkich elementów sieci ustala się konieczność zastosowania pełnej ochrony przed niekorzystnym wpływem oddziaływania elektromagnetycznego, wprowadzając rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującym prawodawstwem i normami branżowymi.
9. Ustala się wykonanie zasilania nowych odbiorców poprzez ułożenie sieci rozdzielczej kablowej NN ze stacji transformatorowych 15/04 kV.
10. Dopuszcza się prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających terenów układu komunikacyjnego oraz innych terenów, pod warunkiem nie ograniczania możliwości realizacji dla przeznaczenia podstawowego.

**§ 23.** Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych (gaz ziemny GZ-50):

1. Ustala się zgazyfikowanie obszaru całego sołectwa

2. Podstawą dla rozwoju dla sieci gazowych powinna być całościowa koncepcja gazyfikacji sołectwa opracowana na tle rysunku planu miejscowego zaopatrzona w opinię autorów planu potwierdzającą niesprzeczność przyjętych rozwiązań z niniejszą uchwałą.
4. Odległości, jakie należy zachować pomiędzy gazociągiem niskiego i średniego ciśnienia a innymi przewodami uzbrojenia, przy równoległym ich prowadzeniu:
  - a) 1,5m od wodociągu, kanalizacji sanitarnej, sieci ciepłej,
  - b) 0,5m od kabla energetycznego o napięciu do 15 kV,
  - c) 1,0m od kabla energetycznego o napięciu powyżej 15 kV,
  - d) 1,5m od kanalizacji kablowej, gdy średnica gazociągu nie przekracza 100mm,
  - e) 2,0m od kanalizacji kablowej, gdy średnica gazociągu przekracza 100mm,
  - h) 1,5m od drzew.
5. W miejscach skrzyżowania z kanalizacją, siecią ciepłą oraz kanalizacją kablową gazociąg wymaga zabezpieczenia rurą ochronną.
6. Nowobudowane sieci gazowe należy prowadzić przy maksymalnym wykorzystaniu drogi w liniach rozgraniczających układu ulic uwzględniając zasadę najkrótszego włączenia.
7. Ustala się obowiązek realizacji nowych sieci gazowniczych i urządzeń w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców z obszaru opracowania planu. Zakłada się rozbudowę sieci rozdzielczej w powiązaniu z istniejącymi systemami zewnętrznymi. Zakłada się, że redukcja ciśnienia ze średniego na niskie będzie się odbywała przy pomocy indywidualnych reduktorów, montowanych na zewnętrznych ścianach budynków

**§ 24.** Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych:

1. Przedmiotem ustaleń planu jest układ sieci telekomunikacyjnej w zakresie przebiegu tras kanalizacji teletechnicznej i sieci kablowej teletechnicznej,
2. Zaleca się docelową obsługę abonentów w systemie TP S.A. i innych równorzędnych operatorów systemów telekomunikacyjnych /Netia, GZE/.
3. Istniejący układ sieci telekomunikacyjnych gwarantuje:
  - a) po zakończeniu modernizacji i rozbudowy pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne.
  - b) w obszarze objętym planem występują sieci magistralne, rozdzielcze i abonenckie oraz urządzenia takie jak: centrale telefoniczne, koncentratory, szafy kablowe, słupki kablowe.
4. Przewiduje się działanie na obszarze objętym planem kilku niezależnych operatorów sieci telekomunikacyjnej (np. TP S.A., NETIA, i innych).
5. Większość istniejących tras magistralnych i rozdzielczych położona jest w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych terenów układu komunikacyjnego. Trasy sieci abonenckiej występują w większości poza tymi obszarami. To rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowobudowanych i modernizowanych sieci. Dopuszcza się przebieg przez inne obszary, przyjmując zasadę najkrótszego włączenia do najbliższych sieci magistralnych.
6. Liniami rozgraniczającymi dla sieci telekomunikacyjnej są linie położone w odległości 1.0m (w obydwie strony od skrajnego przewodu lub od otworu kanalizacji teletechnicznej).

W zawężonych odcinkach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dopuszcza się zmniejszenie tych odległości do 0.5m.

7. Nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w ramach terenów układu komunikacyjnego, centrale na działkach wydzielonych oraz w terenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy (bez konieczności rozgraniczania terenu).
8. Warunkiem dalszego rozwoju sieci jest dalsza rozbudowa tej sieci zarówno o urządzenia (centrale, koncentratory) jak i o kable i urządzenia na sieci (szafy kablowe, słupki kablowe).

**§ 25.** Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do sieci innych:

1. W obszarze objętym planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w par. 16-22 sieci np. telewizji kablowej, alarmowych, itp. pod rygorem spełnienia następujących warunków:
  - 1) realizacja inwestycji nie narusza ustaleń o kierunkach rozwoju pozostałych zdefiniowanych w ramach planu mediów,



- 2) przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń technologicznych będzie przebiegała w całości w obrębie terenów układu komunikacyjnego /z wyjątkiem tych przebiegów, które wynikają z konkretnych działań inwestycyjnych związanych z funkcjami wiodącymi i uzupełniającymi w poszczególnych terenach,
- 3) realizacja planowanej inwestycji nie może powodować dodatkowych negatywnych skutków i oddziaływania na środowisko naturalne i kulturowe.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania przejściowego**

**§ 26.** 1. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu rozumie się:

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu oraz obiektów kubaturowych
  - 2) działania inwestycyjne związane z utrzymaniem i modernizacją istniejącej funkcji na wyłączne ryzyko inwestora, w przypadku, gdy w perspektywie co najmniej 5 lat nie przewiduje się możliwości realizacji ustaleń docelowych planu,
  - 3) działania inwestycyjne związane z lokalizacją nowych obiektów tymczasowych nie posadowionych w sposób trwały i możliwych do bezwarunkowej likwidacji w terminie do trzech miesięcy od powiadomienia strony,
  - 4) jak również nie wymienione przypadki nie-sprzeczne z literą prawa budowlanego.
2. Specyficzna formą rozwiązań tymczasowych są rozwiązania sezonowe. Lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania sezonowego dopuszcza się na okres nie dłuższy niż pół roku, pod warunkiem nie wchodzenia w kolizję z zainwestowaniem docelowym. Możliwe jest przedłużenie zgody na obiekt sezonowy pod warunkiem uzyskania stosownych decyzji ze strony uprawnionych instytucji.

3. Plan postuluje o przyjęcie zasady nie dopuszczania możliwości prawnego utrwalenia istniejącego zagospodarowania mającego charakter tymczasowy, który jest niezgodny z przyjętymi ustaleniami dla poszczególnych jednostek planu.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy oraz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze**

**§ 27.** 1. Zgodnie z ustaleniami art. 36 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy, w planie preferowane są następujące zasady równoważenia skutków ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w całości lub w jej części, w poniższej kolejności:

- 1) Zamiana nieruchomości na inną,
- 2) Odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (w formie bezgotówkowej),
- 3) Wykupienie nieruchomości lub jej części.

2. Wypracowanie skutecznych metod oraz szerokiej oferty ze strony gminy dla realizacji odszkodowań (§ 35, ust. 1 art. 1 i 2) należy do zadań związanych z obsługą realizacji planu. Jako preferowane postuluje się:

- 1) ustalenie przedmiotu służebności na rzecz Gminy,
- 2) równowartościowa zamianę pomiędzy stroną poszkodowaną i Gminą,
- 3) przejęcie na rzecz Gminy w zamian z obligacje gminne
- 4) przejęcie na rzecz Gminy w zamian za ustalone udziały we wspólnym przedsięwzięciu Gminy i stron upoważnionych do odszkodowania.

3. Powyższe działania odszkodowawcze nie obejmują działek położonych w istniejących liniach rozgraniczających ulic, w stosunku do których mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 13.10.1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną Dz. U. Nr 133, poz. 872 rozdz. 4, art. 73.

**§ 28.** Zgodnie z ustaleniami art. 10 oraz art. 36. Ust. 3 do 5 ustawy, oraz z uwagi na realizację poprzez uchwalany plan jednego z podstawowych celów, to jest pobudzenie procesów inwestycyjnych, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu jako stawkę:

- 1) 20% - dla terenów mieszkaniowych - 4.7 MN, 1.6MN, 8.4MN, 8.18MN, 8.6MN, 8.10MN, 8.12MN, 9.1MN, 10.3MN, 14.15MN, 14.16MN, 15.2MN, 16.1MN, 19.4MN, 19.16MN - dotyczy tylko terenów zaznaczonych na rysunku planu kreską ukośną.
- 2) 20% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej - 1.3MNR, 4.2MNR, 4.4MNR, 8.11.1MNR, 8.11.2MNR, 8.11.3MNR, 9.7.1MNR, 9.7.2MNR, 9.7.3MNR, 9.7.4MNR, 9.7.5MNR, 9.7.6MNR, 9.7.7MNR, 9.7.8MNR, 9.7.9MNR, 9.7.10MNR, 9.7.11MNR, 9.7.12MNR, 9.7.13MNR, 9.7.14MNR, 9.7.15MNR, 9.7.16MNR, 9.7.17MNR 14.4.1NMR, 14.4.2MNR, 14.4.3MNR, 14.4.4MNR, 14.4.5MNR, 14.4.6MNR, 14.4.7MNR, 14.4.8MNR, 14.4.9MNR, 14.4.10MNR, 14.4.11MNR, 14.4.12MNR, 14.4.13MNR, 14.4.14MNR, 14.4.15MNR, 15.4MNR, 19.5.1MNR, 19.5.2MNR, 19.5.3MNR, 19.5.4MNR, 19.5.5MNR, 19.5.6MNR, 19.5.7MNR, 19.5.8MNR, 20.3.1MNR, 20.3.2MNR, 20.3.3MNR,
- 3) 20% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej - 9.11MNI, 9.14MNI, 9.17MNI, 14.6MNI - dotyczy tylko terenów zaznaczonych na rysunku planu kreską ukośną
- 4) 30% dla terenów usługowych - 9. 23Uc

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia i przepisy końcowe i przejściowe**

§ 29. Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia "prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze".

§ 30. Ustalenia zmiany planu nie naruszają przepisów szczególnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

§ 31. Dla obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1 wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, a informacja o uchwaleniu zmiany planu zostanie ogłoszona w prasie lokalnej i na stronie internetowej UG Goleszów.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

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

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOLESZÓW SOŁECTWO - CISOWNICA** (grafikę pominięto)