

Projekt SE.0006.53.2014

z dnia 3 września 2014 r.

Zatwierdzony przez

Karol Polwarczny

UCHWAŁA NR
RADY GMINY HAŻLACH

z dnia 10 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647. z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hażlach, Rada Gminy Hażlach uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach w dalszej części zwany planem obejmuje 1236 ha.

2. Granicą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach objęte są tereny, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu – skala 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt 1;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem i numerem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie; w ramach przeznaczenia podstawowego można lokalizować obiekty i elementy towarzyszące, niezbędne do właściwego funkcjonowania danego terenu (między innymi dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, garaże), zieleni urządzonej oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linia ta nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, w przypadku jej remontu lub przebudowy;

- 7) **zabudowie agroturystycznej** – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne z możliwością zakwaterowania osób w połączeniu z atrakcyjnymi formami spędzania wolnego czasu;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu i odnoszącą się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego;
- 9) **działalności nieuciążliwej** –należy przez to rozumieć działalność, której wszelka uciążliwość nie wykracza poza granice terenu będącego w dyspozycji właściciela;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów służące działalności z zakresu wskazanego poniżej, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
- a) handlu detalicznego,
 - b) gastronomii,
 - c) działalności biurowej,
 - d) poczty i telekomunikacji,
 - e) oświaty,
 - f) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,
 - g) rekreacji i sportu,
 - h) kultury,
 - i) turystyki i hotelarstwa,
 - j) projektowania i pracy twórczej,
 - k) rozrywki,
 - l) drobnych usług rzemieślniczych,
 - m) napraw pojazdów samochodowych, motocyklowych i pokrewnych;
- 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów związane z działalnością publiczną w zakresie administracji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, obiekty sakralne oraz inne, w tym obiekty usługowe służące celom publicznym, określonym w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) **produkcji** - należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów służące działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości mierzona dla nieruchomości lub jej części w liniach rozgraniczających terenu;
- 14) **korytarzach ekologicznych** – należy przez to rozumieć tereny zieleni zagospodarowane w sposób umożliwiający migrację roślin, zwierząt i grzybów;
- 15) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej oraz towarzyszące im obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 16) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt budowlany wyróżniający się dużymi gabarytami lub wysokością przekraczającą w sposób znaczący wysokość innych obiektów na terenie.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) ME – tereny zabudowy letniskowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) UP- tereny usług publicznych,
 - f) U,UC – tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - g) US – tereny sportu i rekreacji,
 - h) ZC – tereny cmentarzy,
 - i) P – tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów,
 - j) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - k) TW – tereny infrastruktury technicznej – obiekty zaopatrzenia w wodę,
 - l) TK – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,
 - m) R – tereny rolnicze,
 - n) ZL – lasy,
 - o) R,ZE – tereny rolnicze, tereny korytarzy ekologicznych,
 - p) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - q) WS, RU – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych,
 - r) KD(G) – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - s) KD(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - t) KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - u) KD(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - v) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - 6) strefa ochronna od cmentarza;
 - 7) granice udokumentowanych osuwisk;
 - 8) granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 9) granica obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły”;
 - 10) stanowiska archeologiczne wraz z numerem;
 - 11) granica złoża węgla kamiennego „Morcinek”.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z powodu braku potrzeby określania tymczasowego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

§ 5. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ich standardy:
 - a) umieszczane na elewacji budynku nie mogą przekraczać powierzchni 5m²,
 - b) wolnostojące nie mogą przekraczać wysokości 6 m i szerokości 4 m i nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 2 m od linii rozgraniczających dróg i nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających skrzyżowań dróg;
- 2) wzdłuż dróg publicznych, ulic, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz przestrzeni publicznych zakazuje się stosowania ogrodzeń realizowanych z prefabrykatów betonowych zajmujących więcej niż 20% wysokości każdego z przęseł ogrodzenia;
- 3) wysokość ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych, ulic oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 1,00 m - 1,80 m,
 - b) dla zabudowy usługowej 1,00 m - 2,50 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 0 do 1 m od linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) na terenach, na których nie określono linii zabudowy przy lokalizacji nowej zabudowy stosuje się odległości wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 4 nie dotyczą obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 6. Jako tereny przestrzeni publicznej wyznacza się:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D);
- 2) tereny usług publicznych oznaczone symbolem: UP;
- 3) tereny cmentarzy oznaczone symbolami ZC;
- 4) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ze względów akustycznych w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN kwalifikują się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe;
- 2) tereny oznaczone symbolem UP kwalifikują się jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) tereny oznaczone symbolem ME i US kwalifikują się jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. 1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) ślad osadnictwa, ok. nowożytny, Nr KESA 108441, nr stanowiska w miejscowości 1;

2) ślad osadnictwa, paleolit, Nr KESA 108442, nr stanowiska w miejscowości 2;

3) ślad osadnictwa, ep. kamienia (mezolit) / ep. kamienia lub wcz. ep. brązu, Nr KESA 1074426, nr stanowiska w miejscowości 3;

4) ślad osadnictwa, ep. kamienia lub wcz. ep. brązu, Nr KESA 1074427, nr stanowiska w miejscowości 4;

3. Dla stanowisk archeologicznych wskazanych w ust. 2 obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, w której roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków zalicza się następujące obiekty:

- 1) kościół p.w. św. Bartłomieja, mur., 1905 r.;
- 2) budynek plebanii, mur. 1920 r.;
- 3) kościół ewangelicki, mur., 1872 r.;
- 4) kaplica na cmentarzu ewangelickim, mur., po 1872 r.;
- 5) krzyż na cmentarzu parafialnym, mur., ok. 1900 r.;
- 6) spichlerz w zespole majątku, wł. Nadleśnictwo, mur., 2 poł. XIX w.;
- 7) budynek, dwór, mur., k. XVIII w.;
- 8) budynek d. poczty, obecnie mieszkalny ul. Główna 24, mur., poł. XIX w.;
- 9) budynek gospody, ul. Jastrzębska 1, mur., XIX w.;
- 10) budynek nr 275, ul. Cieszyńska 7, mur., I. 30 XX w.;
- 11) budynek nr 79, ul. Cieszyńska 23, mur., ok. 1890 r.;
- 12) budynek szkoły, ul. Kościelna 2, mur., 1905 r. rozbudowany;
- 13) budynek remizy, ul. Główna 45, mur., 1910 r.;
- 14) budynek mieszkalny nr 17, ul. Rolna 73, mur., 1933 r. przebudowany;
- 15) stodoła przy d. nr 17, ul. Rolna 73, mur., ok. 1930 r.;
- 16) budynek mieszkalny nr 19, ul. Rolna 55, mur., 1922 r.;
- 17) stodoła przy nr 19, ul. Rolna 55, mur., k. XIX w.;
- 18) stodoła przy nr 19, ul. Rolna 55, drew., k. XIX/XX w.;
- 19) budynek nr 21, ul. Rolna 47, mur., 1924 r.;
- 20) chlew k. nr 21, ul. Rolna 47, mur., 1947 r.;
- 21) budynek nr 23, ul. Rolna 31, mur., ok. 1890 r.;
- 22) stodoła k. nr 23, ul. Rolna 31, mur., ok. 1920 r.;
- 23) budynek mieszkalny nr 25, ul. Rolna 10, mur., ok. 1900 r.;
- 24) stodoła k. nr 25, ul. Rolna 10, mur-drew., 1929 r.;
- 25) budynek mieszkalny nr 171, ul. Rolna 27, mur., ok. 1920 r.;
- 26) budynek gospodarczy w zespole d. majątku k. nr 176, obecnie mieszkalny, ul. Główna 6, mur., 2 poł. XIX w.;
- 27) czworak w zesp. d. majątku k. nr 176, obecnie mieszkalny, ul. Główna 6, mur., XIX w.;
- 28) budynek mieszkalny nr 182, ul. Długa 22, mur., ok. 1880 r.;
- 29) budynek k. nr 15, ul. Długa 10, drew., ok. 1900 r.;
- 30) budynek mieszkalny nr 203, ul. Główna 17, mur., 1929 r.;
- 31) budynek d. majątku nr 212, ul. Główna 14, mur., XIX w., wł. Nadleśnictwo;

- 32) obora w zesp. d. majątku k. nr 212, ul. Główna 14, mur., 2 poł. XIX w.;
- 33) stodoła w zesp. d. majątku k. nr 212, ul. Główna 14, mur., 2 poł. XIX w.;
- 34) budynek mieszkalny nr 221, ul. Główna 49, mur., 1932 r.;
- 35) budynek mieszkalny nr 174, ul. Główna 45, mur., 1914 r.;
- 36) kaplica k. szkoły podstawowej, mur., XIX w.;
- 37) krzyż przydrożny kamienny, k. nr 5, I ćw. XX w.;
- 38) krzyż k. kościoła, kamienny, 1915 r.;
- 39) cmentarz parafialny ewangelicki (stary) zał. 1872 r.;
- 40) cmentarz ewangelicki (nowy), zał. 1932 r.;
- 41) cmentarz katolicki, parafialny, zał. XVIII w.;
- 42) krzyż przydrożny na ul. Długiej;
- 43) budynek nr 195, ul. Długa 12.

2. Dla obiektów, o których mowa w § 10 ust.1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej bryły budynku, kształtu i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego;
- 2) utrzymanie istniejącego historycznego detalu architektonicznego, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie kształtów, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy zastosować kształt, wielkość zgodny z istniejącymi oknami i drzwiami;
- 4) zachowanie starodrzewu w granicach nieruchomości;
- 5) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z wyjątkiem działań naruszających w sposób znaczący walory ekspozycyjne;
- 6) zakaz lokalizacji technicznego wyposażenia obiektów (klimatyzatory, anteny, maszty) w sposób pogarszający walory ekspozycyjne.

3. Dla obiektów, o których mowa w §10 ust.1 pkt 37 i 42 w wypadku modernizacji lub przebudowy drogi wymuszających przeniesienie obiektu ustala się możliwość zmiany lokalizacji obiektu w miejsce jak najbliższe pierwotnej lokalizacji.

4. W przypadku złego stanu technicznego obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz utracie jego wartości zabytkowych dopuszcza się jego rozbiórkę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 11. Dla strefy ochrony sanitarnej cmentarza, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 12. Część obszarów objętych opracowaniem planu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w obszarze Natura 2000 "Dolina Górnej Wisły", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. W granicach opracowania planu znajdują się obszary osuwania się mas ziemnych - udokumentowane osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi, zgodnie z rysunkiem planu, na których ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w granicach udokumentowanych osuwisk, wskazanych na rysunku planu do czasu ich rekultywacji;
- 2) na terenach zagrożonych ruchami masowymi, wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W granicach obszaru opracowania planu znajduje się fragment udokumentowanego złoża węgla kamiennego Morcinek (WK 295) podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Nie wyznacza się obszarów podlegających scaleniu i podziałowi nieruchomości;

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30° ;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MN minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 900 m² i szerokości frontu działki minimalnie 15 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 900 m² i szerokości frontu działki minimalnie 12 m;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem RM minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek 1000 m² i minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem U, UC minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek 2000 m² i minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem RU minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek 1500 m² i minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 6) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 2 – 6 minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek 900 m² i minimalna szerokość frontu działki 18 m.

3. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia ust. 2, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej do lokalizowania tych urządzeń, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych działek.

4. Dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych oraz dróg pieszojezdnymi, o minimalnej szerokości – 6 m; dla placu zawrotnego na drogach nie przelotowych ustala się minimalną wielkość 12,5 x 12,5 m.

Rozdział 6.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30° ;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MN, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - minimalnie 900 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimalnie 900 m²;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem RM minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem U, UC minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m²;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem RU minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m²;
- 6) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych 900 m².

2. Dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż wskazane w ust. 1, w celu powiększenia działki sąsiedniej.

3. W przypadku wydzielenia działki dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują ustalenia ust. 1, dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni niezbędnej do lokalizowania tych urządzeń, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do tych działek.

Rozdział 7.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. Obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg pożarowych.

§ 18. Ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

§ 19. 1. Dopuszcza się przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

2. Ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS; zakaz ten nie dotyczy istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy.

3. Ustala się nakaz zapewnienia dostępu do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 20. 1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

1) KD(G) 1 - droga publiczna - klasy głównej – droga wojewódzka nr 938:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 1 do 52 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje drogi w istniejących granicach własności,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg rowerowych;

2) KD(G) 2 - droga publiczna - klasy głównej – droga wojewódzka nr 937:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 25 do 75 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje drogi w istniejących granicach własności,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg rowerowych;

3) KD(Z) 1 - droga publiczna - klasy zbiorczej – droga powiatowa nr 2616 S:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje drogi w istniejących granicach własności,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
- d) dopuszcza się realizację zatok dla przystanków komunikacji autobusowej;

4) KD(Z) 2- droga publiczna - klasy zbiorczej – droga powiatowa nr 2621 S:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje drogi w istniejących granicach własności,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
- d) dopuszcza się realizację zatok dla przystanków komunikacji autobusowej;

5) KD(Z) 3- droga publiczna - klasy zbiorczej – droga powiatowa nr 2623 S:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 18 do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu
- b) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizacje drogi w istniejących granicach własności,

- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
- d) dopuszcza się realizację zatok dla przystanków komunikacji autobusowej;

6) KD(L) 1- droga publiczna - klasy lokalnej – droga powiatowa nr 2622 S:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 do 75 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizację drogi w istniejących granicach własności,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
- d) dopuszcza się realizację zatok dla przystanków komunikacji autobusowej;

7) KD(L) 2- KD(L) 7 – droga publiczna - klasy lokalnej:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizację drogi w istniejących granicach własności,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych w liniach rozgraniczających drogi,
- e) dopuszcza się realizację zatok dla przystanków komunikacji autobusowej;

8) KD(D) (1-39)– drogi publiczne - klasy dojazdowej:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- b) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizację drogi w istniejących granicach własności,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych,
- d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych w liniach rozgraniczających drogi;

9) KDW(1-3) – drogi wewnętrzne:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- b) obowiązują parametry jak dla dróg pożarowych,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
- d) dopuszcza się przebudowę, remonty i modernizację drogi w istniejących granicach własności,
- e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych;

2. Na pozostałych terenach wyznaczonych w planie, nie wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych, dla których ustala się obowiązek spełnienia warunków technicznych takich jak dla dróg pożarowych.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych, które muszą być zorganizowane w granicach nieruchomości (w formie stanowisk parkingowych zewnętrznych lub garażowych), na której znajduje się:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa agroturystyczna – 1 miejsce postojowe na 1 pokój do wynajęcia;
- 3) zabudowa letniskowa – 1 miejsce postojowe na 1 działkę letniskową;
- 4) obiekty handlowe - 1 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 5) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej;
- 6) inne obiekty usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) handel wielko-powierzchniowy - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 8) produkcja - 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych.

4. Minimalną liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust.3 pkt 4-8 ustala się zaokrąglając wynik obliczeń w górę.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla całego obszaru objętego planem:

1) zasady ogólne:

- a) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych o mocy nie przekraczającej 100kW,
- c) dla obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość 50 m;

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z istniejącej, w miarę potrzeby rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej; w przypadku braku dostępności do sieci dopuszcza się studnie indywidualne;

3) W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
- b) na terenie opracowania dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków,
- c) dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) dostawę energii elektrycznej z istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji;
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW,
- c) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefę techniczną, tj. pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości, licząc od osi linii z każdej strony:
 - dla linii 15kV – pas o szerokości 8m,
 - dla linii 0,4kV – pas o szerokości 3m,
- d) dla napowietrznych linii średniego i wysokiego napięcia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci dystrybucyjnej,
- b) dopuszcza się źródła indywidualne;

7) Gospodarkę ciepłą ustala się oparciu o rozwiązania indywidualne, z wykluczeniem mazutu;

8) W zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;

9) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 10.

Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 22. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, ME;
- 2) 15 % dla terenów oznaczonych symbolami: U, U,UC, P, RU;
- 3) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami: UP, US, ZC, TW, TK, R, ZL, R,ZE, WS, WS.RU, KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D), KDW.

Rozdział 11.

Granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

§ 23. Ustala się granice obszarów wymagających rekultywacji pokrywające się z granicami terenów osuwisk, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, kolorystyka obiektów budowlanych, pokrycie dachów oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa zagrodowa i agroturystyczna,
 - b) istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa usługowa,
 - c) istniejące w dniu wejścia w życie planu obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - d) usługi spełniające wymagania działalności nieuciążliwej;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, nie spełniającej wskaźników określonych w ustaleniach planu, wykluczając działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów,
 - d) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45°,
 - e) dla zabudowy gospodarczej i garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 3°-45°,
 - f) dla zabudowy usługowej realizowanej na podstawie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się dowolną geometrię dachów o dowolnym nachyleniu połaci,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,1;
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,5;
 - 5) zakazuje się pokrycia dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego blachą falistą;
 - 6) kolorystyka obiektów:
 - a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
 - b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;
- 2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa agroturystyczna,
 - b) zabudowa letniskowa,
 - c) usługi związane bezpośrednio z obiektami przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, nie spełniającej wskaźników określonych w ustaleniach planu, wykluczając działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 15 metrów, za wyjątkiem silosów i obiektów technologicznych związanych z działalnością rolniczą, dla których ustala się maksymalną wysokość 25 m,
 - d) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45°,
 - e) dla zabudowy gospodarczej i garaży oraz zabudowy usługowej realizowanej na podstawie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 3°-45°,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,1;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,8;

5) kolorystyka obiektów:

- a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
- b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ME ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy letniskowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa,
 - b) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%,
 - b) minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych nieruchomości: 55%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 8 metrów,
 - d) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45°,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3;

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - mieszkania wbudowane w zabudowę usługową, pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) nakaz ograniczenia uciążliwości oddziaływania inwestycji w granicach nieruchomości;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, nie spełniającej wskaźników określonych w ustaleniach planu, wykluczając działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenów od 1 U do 16 U: 50%,
 - dla terenu 17 U: 80%
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej:
 - dla terenów od 1 U do 16 U: 30%,
 - dla terenu 17 U: 0%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów,
 - d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym nachyleniu połaci ,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,2,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 1,0,
- 6) zakazuje się pokrycia dachów blachą falistą;
- 7) kolorystyka obiektów:
- a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
 - b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem UP 5 dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów,
 - d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym nachyleniu połaci ,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,2,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 1,0,
- 5) zakazuje się pokrycia dachów blachą falistą;
- 6) kolorystyka obiektów:
 - a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
 - b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U,UC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) produkcja,
 - b) bazy, składy, magazyny,
- 3) na terenach oznaczonych symbolami U,UC w strefie ochronnej od cmentarza zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody pitnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz obiektów przechowujących artykuły żywności;
- 4) nakaz ograniczenia uciążliwości oddziaływania inwestycji w granicach nieruchomości;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%.
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%.
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 15 metrów.
 - d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii oraz dowolnym nachyleniu połaci.
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,5;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 2,0
- 6) zakazuje się pokrycia dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego blachą falistą;
- 7) kolorystyka obiektów:
- a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
 - b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi, w zakresie wzbogacającym funkcje sportowo-rekreacyjne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%.
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 65%.
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje naziemne.
 - d) dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45°, z wyjątkiem hal sportowych, dla których dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 45°.
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,5;
- 4) zakazuje się pokrycia dachów blachą falistą;
- 5) kolorystyka obiektów:
 - a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
 - b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego, parkingu;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej terenu: 10%.
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów,
 - d) dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°.
- 4) zakazuje się pokrycia dachów blachą falistą;
- 5) kolorystyka obiektów:
 - a) dla pokrycia dachowego – ciemne czerwień, brązy, szarości i czerń,
 - b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych
 - b) usługi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się maksymalnie na 45% powierzchni terenu;
- 4) nakaz ograniczenia uciążliwości oddziaływania inwestycji w granicach nieruchomości;
- 5) nakaz wprowadzania wielosezonowej, wielogatunkowej zieleni izolacyjnej, o szerokości minimum 15 metrów, od strony bezpośrednio sąsiadującej z terenami mieszkaniowymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem MN;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 55%,
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii oraz dowolnym nachyleniu połaci,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,5;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 2,0;
- 7) kolorystyk obiektów:
 - a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
 - b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, nie spełniającej wskaźników określonych w ustaleniach planu, wykluczając działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 25%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów, za wyjątkiem silosów i obiektów technologicznych związanych z działalnością rolniczą, dla których ustala się maksymalną wysokość 25 m,
 - d) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-35°,
 - e) dla zabudowy gospodarczej i garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 3°-45°,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,1;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 1,0;
- 4) kolorystyka obiektów:
 - a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
 - b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TW 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – obiekty zaopatrzenia w wodę;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z parametrami niezbędnymi do ich poprawnego funkcjonowania;

3) kolorystyka obiektów:

- a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
- b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TK 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny infrastruktury technicznej – punkt zbiórki i selekcji odpadów;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z parametrami niezbędnymi do ich poprawnego funkcjonowania;

4) kolorystyka obiektów:

- a) dla pokrycia dachowego – pełna kolorystyka,
- b) dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego;

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa rolnicza obsługująca produkcję w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - c) zabudowa agroturystyczna,
 - d) wody powierzchniowe, w tym stawy hodowlane,
 - e) drogi rolne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) zabudowę dopuszczoną w przeznaczeniu uzupełniającym dopuszcza się wyłącznie w pasie 70 metrów od linii rozgraniczającej dróg ustalonych na rysunku planu jako drogi publiczne i wewnętrzne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12 metrów,
 - c) dachy o dowolnej geometrii i dowolnych nachyleniu połąci,
- 4) dopuszcza się zalesienie terenów, których nachylenie terenu jest równe lub przekracza 15%;

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R,ZE ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, tereny korytarzy ekologicznych;
- 2) dopuszcza się zalesienie terenów.

16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) naturalna obudowa biologiczna oraz urządzenia gospodarki wodnej,
 - b) mosty drogowe i kładki piesze,
 - c) urządzenia sportu, turystyki i wypoczynku.

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS,RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) naturalna obudowa biologiczna oraz urządzenia gospodarki wodnej,
 - b) mosty drogowe i kładki piesze,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 metrów;
- 4) dachy symetryczne o nachyleniu połaci do 45°.

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 25. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Hażlach.

§ 26. Traci moc uchwała nr XIV/139/04 Rady Gminy Hażlach z dnia 11 lutego 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach

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

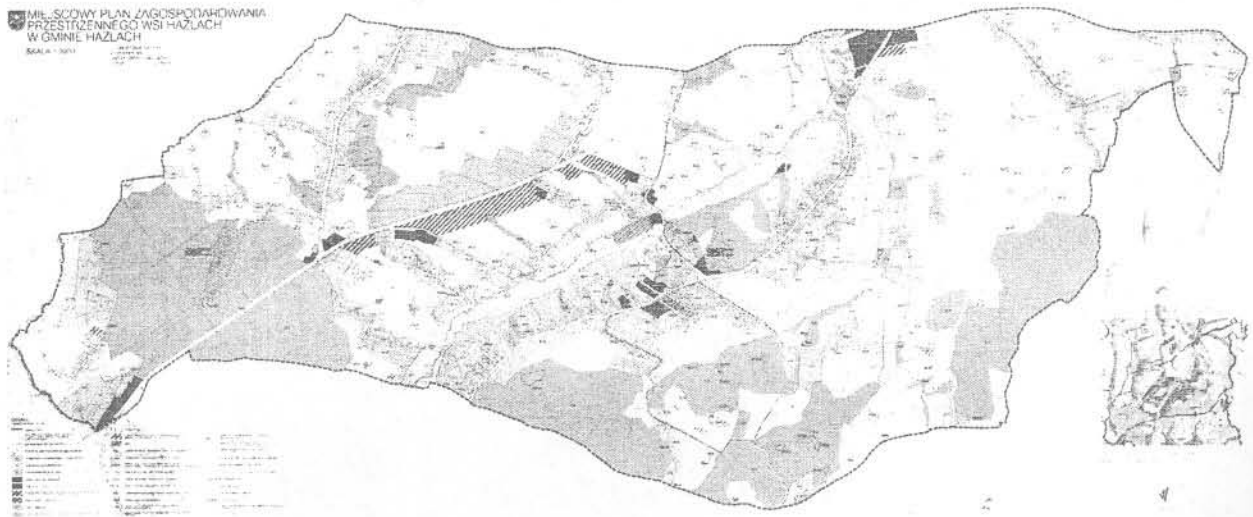
KR-B-205
RADCA PRAWNY

Dobrochna Makulec

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

RADY GMINY HAŻLACH

z dnia.....2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

RADY GMINY HAŻLACH

z dnia 2014r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI HAŻLACH

Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Hażlach zawiera poniższa tabela:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Hażlach	Uwagi
1.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego moich działek o numerach 1100/8 i 1100/3 na teren budowlany.	R – tereny rolnicze		Uwzględniono w części powiększając teren pod zainwestowanie zgodnie z obowiązującym Studium.
2.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego mojej działki o numerze 362/3 na teren mieszkalny.	U – tereny zabudowy usługowej		Niezgodność ze Studium. Zgodnie ze studium w planie tereny zostały przeznaczone pod tereny zabudowy usługowej. W planie na terenach U dopuszczono mieszkania wbudowane w zabudowę usługową.
3.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego mojej działki o numerze 1617/1 na teren budowlany.	R – tereny rolnicze, RM – tereny zabudowy zagrodowej		Niezgodność ze Studium
4.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego moich działek o numerach 365/1 na teren budowlany (część działki) i 365/3 na teren budowlany.	U – tereny zabudowy usługowej		Niezgodność ze Studium
5.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego mojej działki o nr 1496/7 na teren budowlany (usługi). Dotyczy terenu R21.	R – tereny rolnicze		Niezgodność ze Studium
6.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego mojej działki o numerze 371/20 położonej w Hażlachu przy ul. Granicznej na teren budowlany.	RM – tereny zabudowy zagrodowej		Teren ten wymagał sporządzenia wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia wnioskowanej działki. Z uwagi na powyższe nie można było w planie wprowadzić na działkę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków

					zagospodarowania przestrzennego gminy Hażlach.
7.		Wnoszę o zmianę dotychczasowego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach dla działki nr 106/14 znajdującej się przy ul. Kościelnej 15. Wnoszę o ustalenie dla określonego wyżej terenu przeznaczenia na teren zabudowy mieszkalnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania.	MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwzględniono w części zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hażlach.
8.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego mojej działki o numerze 890/1 położonej przy ul. Rudowskiej 42 na tereny budowlane.	R – tereny rolnicze		Teren ten wymagał sporządzenia wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia wnioskowanej działki. Z uwagi na powyższe nie można było w planie wprowadzić na działce przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hażlach.
9.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego mojej działki o numerze 888/2 położonej przy ul. Rudowskiej 42 na tereny budowlane.	RM – tereny zabudowy zagrodowej		Przeznaczenie działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
10.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego moich działek o numerach 1065/15 oraz 1062/16 na tereny zabudowy mieszkalnej i teren usług.	MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwzględniono w części. Zgodnie ze studium teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W miejscowym planie na terenach oznaczonych symbolami MN dopuszcza się w przeznaczeniu uzupełniającym dodatkowo usługi spełniające wymagania działalności nieuciążliwej.
11.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego moich działek o numerach 371/13 oraz 371/15 na teren budowlany.	MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny rolnicze		Uwzględniono w części. Teren wymagał w części sporządzenia wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia działki 371/15 oraz części działki nr 371/13. Z uwagi na powyższe działka nr 371/13 została w części przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w części pod zabudowę zagrodową. Natomiast działka nr 371/15 musiała pozostać

					w planie przeznaczona pod tereny rolnicze.
12.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego mojej działki o numerze 945 na teren budowlany.	R – tereny rolnicze		Niezgodność ze Studium
13.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego mojej działki o numerze 1131/11 na teren budowlany.	R – tereny rolnicze		Niezgodność ze Studium
14.		Proszę o zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego moich działek o nr 960, 961 na teren budowlany.	R,ZE – tereny rolnicze, tereny korytarzy ekologicznych		Niezgodność ze studium.
15.		Proszę o zmianę przeznaczenia mojej działki o wielkości 15ar IV klas gruntu.	RM – tereny zabudowy zagrodowej		Niezgodność ze studium. Nieruchomość w studium przeznaczona została na cele rolnicze/obszar ochrony ekologicznej. Z uwagi na istniejące na sąsiedniej działce gospodarstwo rolne działka została również przeznaczona w planie jako tereny zabudowy zagrodowej. Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną naruszyłaby ustalenia studium w zakresie rolniczego/ekologicznego wykorzystania terenu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

RADY GMINY HAŻLACH

z dnia.....2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej
należącej do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej oraz remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych Gminy (z wykorzystaniem pozyskiwanych opłat adiacenckich) oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i partycypacji inwestorów indywidualnych.