

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY JASIENICA  
DLA SOŁECTWA BIERY**

**STYCZEŃ 2005**

**Uchwała Nr XXVI/245/2005  
z dnia 27 stycznia 2005r.  
Rady Gminy Jasienica**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Biery**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz w związku z Uchwałą Nr II/14/2002 Rady Gminy Jasienica z dnia 29 listopada 2002r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Biery w gminie Jasienica.

*Rada Gminy Jasienica uchwala, co następuje:*

**CZĘŚĆ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Biery zwany dalej planem, obejmujący obszar sołectwa w jego granicach administracyjnych.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:2.000 i 1:10.000 obejmujące obszar sołectwa stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
4. Rysunki planu obowiązują w zakresie ustalonym w § 5 uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Biery jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia działalności lokalizacyjnej umożliwiającej wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa historyczno- kulturowego;
- 3) ustalenia dotyczące poprawy ładu przestrzennego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad obsługi gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**§ 3.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunki planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:2.000 oraz w skali 1:10 000, określone w § 1 ust. 3 uchwały;

- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem przeznaczenia i zagospodarowania, oznaczony według zasad określonych w § 5 ust. 4 uchwały;
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, określonej w metrach w niniejszej uchwale;
- 11) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu i rozbudowy;
- 12) **ekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 13) **porządkowaniu zabudowy gospodarczej i terenu użytkowanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć doprowadzenie ich do ładu, tj. do należytego stanu: estetyki, czystości, poziomu technicznego i użytkowego;
- 14) **tereny otwarte** – należy przez to rozumieć tereny upraw polowych, łąk, sadów, ogrodów, lasów, wód, zieleni nadrzecznej;
- 15) **tereny koncentracji usług obsługi ludności** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod budowę obiektów usługowych ogólnodostępnych, związanych z obsługą ludności, pozwalających na ich koncentrację przestrzenną, takich jak obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biur, banków, ośrodki zdrowia, pomocy społecznej, kultury i sportu, itp.;
- 16) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze wytwarzające dobra o charakterze produkcyjnym i rzemieślniczym lub usługi na niewielką skalę. Do drobnej wytwórczości zalicza się również rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną.

**§ 4.** Plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulic oraz dróg publicznych i ich klasy;
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy;
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 5.** 1. Rysunek planu w skali 1:2.000 (załącznik graficzny Nr 1) obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru obowiązywania planu;
  - 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) ustaleń dotyczących granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie w zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 4) linii rozgraniczających ulic, dróg publicznych i ich klas;
  - 5) elementów infrastruktury technicznej.
2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.
3. Rysunek planu w skali 1:10000 (załącznik graficzny Nr 2) obowiązuje w zakresie:
- 1) granic obszaru obowiązywania planu;
  - 2) granic terenów podlegających ochronie;
  - 3) granic obszarów, dla których ustalenia planu określono w odniesieniu do rysunku planu w skali 1:2000.
4. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznaczają się na rysunkach planu według następującej zasady:
- 1) Cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu w skali 1:2.000 i 1:10.000, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu;
  - 2) Oznaczenia literowe, duże drukowane litery, określają podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów określoną w ustaleniach planu.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania terenu

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

**MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej;

**MM** – tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej;

**RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

**UK** – tereny usług kultu religijnego;

**UC** – tereny koncentracji usług obsługi ludności;

**US/UT** – tereny usług sportu, turystyki i wypoczynku zbiorowego;

**PG** – tereny działalności produkcyjno-gospodarczej związanej z drobną wytwórczością, przetwórstwem i magazynami, składami, techniczną obsługą rolnictwa i hodowlą, motoryzacją, budownictwem, rzemiosłem, z ograniczeniem uciążliwości do obszaru działki;

**WZ** – tereny urządzeń gospodarki wodnej;

**ZC** – tereny cmentarzy;

**ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;

**RP** – tereny upraw polowych;

**RŁ** – tereny łąk i pastwisk;

**LS** – tereny lasów;

**WO** – tereny rzek i wód otwartych;

**EE** – istniejące tereny urządzeń elektroenergetycznych

**EEp** – projektowane tereny urządzeń elektroenergetycznych

**KS** – tereny i obiekty obsługi komunikacyjnej;

**KL** – drogi lokalne;

**KD** – drogi dojazdowe;

**KW** – drogi wewnętrzne.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się:

1. jako tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
  - 1) tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **UK**, **ZC**,
  - 2) tereny, oznaczone na rysunkach planu symbolami **WZ**, jako przeznaczone pod budowę lub rozbudowę urządzeń gospodarki wodnej,
  - 3) tereny, oznaczone na rysunkach planu symbolami **KL**, **KD**, jako istniejące drogi publiczne, wymagające przebudowy i dostosowania do parametrów określonych w przepisach szczególnych i niniejszej uchwale;
2. tereny, oznaczone na rysunkach planu symbolami **MN**, **MM** i **RM** zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów szczególnych, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie;
3. nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki z drogi publicznej, możliwość sukcesywnego wyposażania terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną;
4. na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 42 niniejszej uchwały, jednak w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych, w przypadku pokazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje odległość nie mniejsza niż wskazane;

5. obiekty budowlane należy przebudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
6. w ramach przebudowy i istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych, oraz zagospodarowania terenu w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania;
7. w zabudowie mieszkaniowej zarówno istniejącej jak i nowej za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie usług pod warunkiem, że ich szkodliwe oddziaływanie nie będzie wykraczać poza działkę, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono inny zakres ograniczeń;
8. ustala się, z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego, zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych planem funkcji;
9. w przypadku lokalizacji usług związanych z handlem częściami samochodów używanych, obowiązuje strefa wolna od powyższej funkcji w odległości 20 m od jezdni drogi publicznej; w strefie tej dopuszcza się obsługę parkingową oraz zieleni izolacyjną;
10. na terenach objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunkach planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
11. na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody, przedstawionych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie ustaleń zawartych w przepisach szczególnych dotyczących tych terenów;
12. obowiązuje zachowanie niezabudowanych pasów ochronnych wzdłuż cieków i potoków (o szerokości każdorazowo uzgodnionej z administratorem cieku) w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i potoków a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę;
13. zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar dla potrzeb robót konserwacyjnych;
14. na terenach upraw polowych oraz terenach łąk i pastwisk za zgodne z planem uznaje się zalesienia na glebach bez urządzeń melioracyjnych, klas V, VI oraz klasy IV zgodnie z przepisami szczególnymi,
15. w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej;
16. Na terenach wyznaczonych planem pod zabudowę a położonych w sąsiedztwie lasu obowiązuje wycofanie linii zabudowy na 25 m od granicy lasu. Powyższe nie dotyczy terenów o istniejących podziałach na działki budowlane;
17. utrzymanie wszystkich form zieleni urządzonej i naturalnej oraz cieków;
18. budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
19. nie pokazane na rysunku planu drogi wewnętrzne, stanowiące dojazdy do działek i pól powstałe w wyniku wydzielenia, mogą być przekształcone w drogi publiczne;
20. dla nowych terenów budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, możliwość realizacji zabudowy wymaga uprzedniej realizacji drogi wewnętrznej.

## **CZĘŚĆ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 8.** Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MM do 13MM** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością rozbudowy, przebudowy obiektów z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych dla mieszkańców oraz małych nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki;
- 3) minimalna powierzchnia działki powstałej z nowego wydzielenia 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej oraz 2.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10%;
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10 m;
- 5) powierzchnia funkcji usługowej nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 6) możliwość rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej pod warunkiem, iż kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż o 50%;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wznoszenie wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych o wysokości do kalenicy 5 m, nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego;
- 8) dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się nowe obiekty służące obsłudze gospodarki rolnej, z ograniczeniem wysokości zabudowy do 10 m do kalenicy, nawiązujące architektonicznie do budynku mieszkalnego, określona wysokość budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
- 9) szerokość frontów działek powstałych z nowego wydzielenia minimum 25 m dla zabudowy jednorodzinnej i 30 m dla zabudowy jednorodzinnej z usługami oraz dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10%;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 50 % dla zabudowy jednorodzinnej oraz 30% dla zabudowy zagrodowej;
- 11) dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°, zaleca się krycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 12) dla elewacji budynków zaleca się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 13) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych w części frontowej działki;
- 14) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na każdej z wydzielonych działek;
- 15) ustala się budowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;

- 16)**przez tereny **4MM** i **10MM** przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV, obowiązuje zachowanie 16 metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 8 m w obie strony od osi linii);
- 17)**na terenie **5MM** zlokalizowany jest obiekt wpisany do ewidencji zabytków, mają zastosowanie ustalenia z §27 niniejszej uchwały.

**§ 9.** Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 14MN, 18MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 35MN, 38MN, 39MN, 42MN, 44MN, 49MN, 53MN, 55MN, 57MN, 58MN, 59MN, 61MN, 62MN, 67MN, 72MN, 73MN, 75MN, 77MN, 78MN, 79MN, 82MN, 84MN, 85MN, 87MN, 88MN, 92MN, 94MN, 95MN, 96MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy jednorodzinnej ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy jednorodzinnej z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) obiekty budowlane należy realizować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i charakteru otaczającej zabudowy, jej gabarytów i linii zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- 3) minimalna powierzchnia działki w wyniku podziału terenów 1000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 20%;
- 4) możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice tej działki,
- 5) szerokość frontów działek powstałych z nowego wydzielania minimum 25 m dla zabudowy jednorodzinnej i 30 m dla zabudowy jednorodzinnej z usługami oraz dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10%;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10 m;
- 7) powierzchnia funkcji usługowej nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°-45°, zaleca się krycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 9) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych w części frontowej działki;
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na każdej z wydzielonych działek;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki, zieleń wysoka i niska w tym ozdobna oraz sady przydomowe;
- 12) dopuszcza się wznoszenie wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych w wysokości do 5 m do kalenicy, nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego;
- 13) użytkowanie budynków gospodarczych nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska;
- 14) przez tereny **6MN, 49MN, 61MN, 85MN** przebiegają linie elektroenergetyczne 15 kV, obowiązuje zachowanie 16 metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 8 m w obie strony od osi linii),
- 15) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 10.** Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN, 22MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 36MN, 37MN, 40MN, 41MN, 43MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 50MN, 51MN, 52MN, 54MN, 56MN, 60MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 68MN, 69MN, 70MN, 71MN, 74MN, 76MN, 80MN, 81MN, 83MN, 86MN, 89MN,**



**90MN, 91MN, 93MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy jednorodzinnej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z możliwością rozbudowy, przebudowy obiektów z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem do przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem, że kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż o 50%;
- 3) uzupełnienie zabudowy w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowana do krajobrazu i charakteru otaczającej zabudowy, jej gabarytów i linii zabudowy z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- 4) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 5) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki;
- 6) dopuszcza się wznoszenie obiektów usługowych, gospodarczych i garażowych o wysokości do kalenicy 5 m, nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego;
- 7) minimalna powierzchnia działki w wyniku podziału terenów 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej oraz 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 20%;
- 8) szerokość frontu działek dla zabudowy jednorodzinnej minimum 25 m, z dopuszczeniem zmniejszenia wynikającego z uwarunkowań terenowych, jednak nie większym niż 10%;
- 9) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10 m;
- 10) powierzchnia funkcji usługowej nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy jednorodzinnej;
- 11) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°- 45°; zaleca się krycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 12) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w częściach frontowych działek;
- 13) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na każdej z wydzielonych działek;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki, zieleń wysoka i niska w tym ozdobna oraz sady przydomowe;
- 15) utrzymanie i rozbudowę oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 16) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej i naturalnej występującej w różnych formach;
- 17) w terenach **4MN** i **13MN** znajdują się stanowiska archeologiczne, wszelkie prace budowlane w pobliżu stanowiska należy prowadzić w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 27 niniejszej uchwały;
- 18) przez tereny **3MN, 5MN, 50MN, 52MN, 63MN, 65MN, 66MN** przebiegają linie elektroenergetyczne 15 kV, obowiązuje zachowanie 16 metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 8 m w obie strony od osi linii);
- 19) na terenie **22MN** zlokalizowany jest obiekt wpisany do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 27 niniejszej uchwały;

**§ 11.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej, zlokalizowanych w rozproszeniu na terenach otwartych ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością rozbudowy i przebudowy pod warunkiem, iż kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż 50%;

- 2) nowe obiekty służące obsłudze gospodarki rolnej, z ograniczeniem wysokości zabudowy do 10 m do kalenicy, nawiązujące architektonicznie do budynku mieszkalnego, określona wysokość budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
- 3) możliwość wymiany budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym, na następujących warunkach:
  - a) maksymalna wysokość budynków do kalenicy 10 m;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu;
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°- 45°; zaleca się krycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
  - d) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w częściach frontowych działek;
  - e) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na każdej z wydzielonych działek;
- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 12.** Dla terenów o podstawowym przeznaczeniu dla usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UK** i **2UK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie obiektu kościoła z możliwością rozbudowy i przebudowy pod warunkiem zachowania jego dotychczasowego charakteru architektonicznego;
- 2)** w terenie **1UK** znajduje się kościół figurujący w ewidencji zabytków;
- 3) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;
- 4) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia § 27 niniejszej uchwały.

**§ 13.** Dla terenów o podstawowym przeznaczeniu dla terenów koncentracji usług obsługi ludności, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UC** i **2UC** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczeniu podstawowe usługi, a przeznaczenie uzupełniające – drobna wytwórczość, funkcja mieszkaniowa-wbudowana w budynek o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) maksymalna powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego – 40% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 3) wyklucza się działalność o uciążliwości przekraczającej granice działki;
- 4) dopuszcza się nową zabudowę, remonty, przebudowę budynków i urządzeń;
- 5) dla nowej zabudowy dla funkcji podstawowej i uzupełniającej-drobna wytwórczość:
  - a) maksymalna wysokość budynków do kalenicy 12 m,
  - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w częściach frontowych działek;
  - c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°- 45°; zaleca się krycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
  - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na danej działce, w zakresie pełnego zapotrzebowania;
  - e) obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w ilości minimum 20% powierzchni działki;
- 6) ustala się budowę i rozbudowę sieci urządzeń infrastruktury, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;

**§ 14.** Dla terenu o podstawowym przeznaczeniu dla usług sportu, turystyki i wypoczynku zbiorowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US/UT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejącego boiska sportowego z możliwością rozbudowy;
- 2) utrzymanie obiektów zaplecza socjalnego – szatni z możliwością przebudowy;
- 3) możliwość rozbudowy bądź wymiany obiektu;
- 4) nowe obiekty zaplecza socjalnego do 100 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość zabudowy do kalenicy 5 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów sportowych do 12 m, określona wysokość budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
- 6) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 7) obowiązek zachowania minimum 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na danej działce, w zakresie pełnego zapotrzebowania;
- 9) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 15.** Dla terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny działalności produkcyjno-gospodarczej związanej z drobną wytwórczością, magazynami, składami, techniczną obsługą rolnictwa, motoryzacji, budownictwa i rzemiosła oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PG, 2PG, 3PG, 4PG** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i użytkowania terenu:

- 1) możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji źródeł emitujących substancje o charakterze odorowym;
- 4) powierzchnia zabudowy funkcji uzupełniającej nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej;
- 5) dla nowej zabudowy ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 75 %,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
  - c) dachy płaskie lub dwuspadowe z zachowaniem zasady symetrii,
  - d) zaleca się krycie dachów blachą, dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 6) wysokość zabudowy do 12 m za wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym zapewniającym możliwość jego użytkowania lub wynikającym z funkcji terenu;
- 7) zaleca się ogrodzenia o wysokości 1,6 m;
- 8) możliwość podziału terenu na odrębne działki, nowe działki budowlane powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki;
- 9) w ramach każdej wyznaczonej działki produkcyjnej lub usługowej, należy zapewnić miejsca do parkowania, w zakresie pełnego zapotrzebowania;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki;
- 11) ustala się budowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 16.** Dla terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu;
- 2) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się budowę lub rozbudowę obiektów związanych z funkcją podstawową o powierzchni do 150 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do kalenicy 9 m;
- 4) obowiązuje strefa wolna od zabudowy w odległości minimum 50 m od cmentarza pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej, w przypadku braku takiego podłączenia, do czasu realizacji wodociągu obowiązuje odległość minimalna 150 m;
- 5) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 17.** Dla terenów upraw polowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymania istniejących terenów upraw polowych z prawem do wydzielenia siedlisk w nowowydzielonych gospodarstwach rolnych, posiadających tytuł prawny do terenu o powierzchni w zwartym kompleksie przekraczającej 2 ha na terenie danego sołectwa;
- 2) możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej, z prawem do jej przebudowy i rozbudowy pod warunkiem, iż kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż o 50%;
- 3) nowe obiekty służące obsłudze gospodarki rolnej, z ograniczeniem wysokości zabudowy do 10 m do kalenicy, nawiązujące architektonicznie do budynku mieszkalnego, określona wysokość budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
- 4) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych do kalenicy 10 m;
- 5) dla nowej zabudowy ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°- 45°; zaleca się krycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni nowowydzielonego gospodarstwa;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 8) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz oczek i cieków wodnych;
- 9) utrzymanie istniejących dojazdów do pól, z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie, możliwość wyznaczenia nowego dojazdu;
- 10) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 11) możliwość urządzenia zbiorników wodnych na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej;
- 12) na terenach, na których występuje strefa ochrony i obserwacji archeologicznej, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 27 niniejszej uchwały.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolem **RŁ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych;
- 4) utrzymanie istniejących dojazdów do łąk;
- 5) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **LS** o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, ustala się:

- 1) zachowanie istniejących kompleksów leśnych;

- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem małej architektury;
- 3) uwzględnienie ustaleń planów urządzenia lasów;
- 4) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 5) teren leśny oznaczony na rysunku planu symbolem **1LS** znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 30 uchwały.

**§ 20.** Dla terenu, oznaczonego symbolem **1ZI** o podstawowym przeznaczeniu jako zieleni izolacyjna, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) uzupełnienie istniejącej zieleni poprzez nowe nasadzenia roślinności wszystkich pięter.

**§ 21.** Dla terenów rzek i wód otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WO** ustala się:

- 1) utrzymuje się przebieg istniejących cieków, rowów, zbiorników i oczek wodnych z zakazem zanieczyszczania ich wód;
- 2) zakaz budowy obiektów kubaturowych bezpośrednio przy ciekach oraz rowach melioracyjnych w odległościach uzgodnionych z zarządcą cieku. Zabrania się prowadzenia zalesień w odległości mniejszej niż 6 m od górnych krawędzi skarp i cieków;
- 3) zakaz przegradzania dolin stanowiących naturalne miejsce spływu wód i powietrza za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych;
- 4) zakaz wpuszczania do rzek i urządzeń melioracyjnych ścieków wymagających oczyszczenia;
- 5) zachowanie w dolinach rzek naturalnych formacji roślinnych;
- 6) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na ciekach naturalnych, kanałach i rowach oraz z wykorzystaniem ich wód dla różnych potrzeb wymagają specjalistycznych opracowań w uzgodnieniu z zarządcą rzek,

**§ 22.** Dla terenów stawów hodowlanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WO** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stawów hodowlanych i zagospodarowania terenu;
- 2) możliwość prowadzenia działalności usługowej lub gospodarczej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice terenu;
- 3) plan dopuszcza realizację zabudowy związanej z funkcjonowaniem stawów hodowlanych
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – do kalenicy 5m, określona wysokość budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu do 100 m<sup>2</sup>.
- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 23.** Dla terenu urządzeń gospodarki wodnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejącego obiektu;
- 2) możliwość rozbudowy i przebudowy, wynikającej z potrzeb technologicznych;
- 3) utrzymanie obecnej obsługi komunikacyjnej.

**§ 24.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS**, **2KS** o podstawowym przeznaczeniu jako formy obsługi komunikacyjnej (parkingi) ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących parkingów publicznych;
- 2) zagospodarowanie z uwzględnieniem zieleni obejmującej minimum 10 % powierzchni działki.

**§ 25.** Dla istniejących terenów urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2 000 symbolem **EE**, ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych 15/o,4kV, zgodnie z ustaleniami z § 37 niniejszej uchwały.

**§ 26.** Dla projektowanych terenów urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2 000 symbolem **EEp** ustala się projektowane stacje transformatorowe 15/o,4kV, zgodnie z ustaleniami z § 37 niniejszej uchwały.

### **CZĘŚĆ III**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE**

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dotyczące granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów dóbr kultury podlegających ochronie**

**§ 27.** 1. W planie ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, która obejmuje obszary podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, dóbr kultury figurujących w ewidencji (zabudowa zagrodowa, zabytki ruchome, zieleń komponowana – parki, ogrody), elementów krajobrazu naturalnego (cieki wodne, jary, zieleń naturalna – starodrzew), wyznaczająca również charakter i skalę nowej zabudowy. Głównym działaniem konserwatorskim w strefie, w stosunku do obiektów i obszarów, jest rewaloryzacja. W odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej „B” ustala się następujące uwarunkowania działalności inwestycyjnej:

- 1) wszelka działalność remontowa i budowlana (adaptacje, rozbudowa i przebudowa) w strefie wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 2) w przypadku dekapitalizacji dóbr kultury nowe inwestycje należy realizować na zasadzie wymiany kubatury w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej,
  - 3) zakaz: likwidacji i wprowadzania zmian w obrębie historycznej sieci dróg, kształtu działek osadniczych, kierunku przebiegu rozłogu pól i cieków wodnych,
  - 4) wycinka starodrzewu wymaga opinii służb konserwatorskich (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),
  - 5) utrzymanie zabudowy siedliskowej w jej tradycyjnej formie; rewaloryzacja,
  - 6) w przypadku remontów, adaptacji bądź przebudowy dóbr kultury figurujących w spisach ewidencyjnych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązuje uzgodnienie inwestycji na mocy obowiązujących przepisów szczególnych,
  - 7) rozbiórka dóbr kultury wymienionych w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatura w Bielsku-Białej) może być przeprowadzona w uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonania na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjno-pomiarowej i fotograficznej oraz – w zależności od potrzeb – wykonanie ekspertyzy rzeczoznawczej oceniającej stan techniczny obiektu.
2. Wykaz obiektów wpisanych aktualnie do ewidencji zabytków:
    - 1) Kościół parafialny p.w. NMP, mur., ok. 1910 r.;
    - 2) Budynek mieszk. nr 16, mur., ok. 1880 r., wł. Rak;
    - 3) Budynek mieszk. nr 25, mur., 1890 r. wł. Wach;
    - 4) Budynek mieszk. nr 35, 1890 r. – nie istnieje.
  3. Weryfikacja obiektów objętych ochroną nastąpi we właściwym programie opieki nad zabytkami sporządzonym w trybie przewidzianym w przepisach szczególnych.
  4. W planie ustala się strefę ochrony i obserwacji archeologicznej „OW” o promieniu 40 m od centrum stanowiska oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym.
  5. W celu ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) Działalność inwestycyjna: jak melioracje, gazyfikacje, prace wodno-kanalizacyjne, energetyczne teletechniczne oraz budowlane prowadzona w strefach stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej, może być warunkowo dopuszczona wyłącznie po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na określonych indywidualnie warunkach, po wyprzedzającym przebadaniu na koszt inwestora w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
6. W trakcie prowadzenia prac ziemnych odkrycie obiektów archeologicznych należy zabezpieczyć, a fakt ten zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Wykaz stanowisk archeologicznych:
  - 1) stanowisko nr 1, obszar AZP 108-46, powierzchnia 0,5 ha,
  - 2) stanowisko nr 2, obszar AZP 108-46, powierzchnia 0,5 ha,
  - 3) stanowisko nr 3, obszar AZP 108-46, powierzchnia 0,5 ha.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i obiektów środowiska przyrodniczego podlegających ochronie

**§ 28.** Ochronie podlegają wyjątkowe walory przyrodniczo-krajobrazowe całego sołectwa – kompleksy leśne, tereny chronione prawnie, tereny parków, cmentarze, doliny rzek i cieków, tereny stawów hodowlanych, tereny użytków rolnych, w zakresie ustalonym w niniejszym planie, przepisach szczególnych i aktach prawnych imiennie odnoszących się do wyodrębnionych terenów i obiektów środowiska przyrodniczego. Szczegółnej ochronie podlegają tereny leśne jako lasy ochronne.

**§ 29.** Tereny i obiekty objęte szczególnymi formami ochrony:

Pomniki przyrody:

Rodzaj pomnika przyrody	Wyszczególnienie zakazów
<ul style="list-style-type: none"> <li>• lipa drobnolistna o obw. 300 cm, wys. 10 m w wieku ok. 200 lat rosnąca przy drodze naprzeciwko posesji p. Małgorzaty Gilowskiej, zam. Biery 44 w gestii DOKP Kraków – Zarządu Drogowego w Bielsku-Białej</li> </ul>	<p>Zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ścinania, wykopywania i podpalania drzew;</li> <li>2) obcinania i obłamywania konarów i gałęzi drzew, uszkodzania ich korzeni, wycinania lub umieszczania napisów i znaków na tych drzewach oraz jakiegokolwiek ich niszczenia;</li> <li>3) niszczenia gleby, zanieczy-szczenia terenu wokół drzew na składowiska, budowle itp., w promieniu co najmniej 5–10 m od każdego drzewa.</li> </ol> <p>Rozporządzenie Wojewody Bielskiego nr 3/93 z dnia 08.10.1993 r.</p>

**§ 30.** Kompleksy leśne w południowej części sołectwa wchodzą w skład otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego powołanego Rozporządzeniem Wojewody Bielskiego Nr 10/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego wraz z otuliną (Dz. Urz. Woj. Bielskiego Nr 9/98, poz. 111)  
Celem utworzenia otuliny jest zachowanie harmonijnego krajobrazu oraz zabezpieczenie Parku przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych;  
Zasady i kierunku działania w Parku i otulinie:

- 1) ochrona dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu przed:

- a) zakłóceniem stosunków wodnych, w tym poprzez wprowadzenie stref wolnych od zabudowy i ogrodzeń w pasie 15 m od obrzeży cieków, z rygiem ochrony zieleni nadwodnej (a minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy potoków,
  - b) degradacją gleby i szaty roślinnej,
  - c) zanieczyszczeniami powietrza,
  - d) zakłóceniami harmonii w krajobrazie – architektura nowych obiektów (forma i detal) powinna nawiązywać do tradycji regionu z uwzględnieniem lokalnych warunków sytuowania budynków,
- 3) czynna ochrona środowiska poprzez:
- a) likwidację lub ograniczenie na terenie Parku działalności gospodarczej szkodliwej dla środowiska,
  - b) prawidłową politykę przestrzenną,
  - c) utrzymanie, odnawianie i wzbogacanie zasobów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych,
- 4) prowadzenie gospodarki rolnej, leśnej i łowieckiej w sposób umożliwiający realizację celów, dla których został powołany Park Krajobrazowy.

**§ 31.** W celu ograniczenia skutków powodzi dla terenów zainwestowanych sołectwa i terenów rolnych ustala się:

- 1) zakaz uszkodzania darniny lub innych umocnień;
- 2) zabudowa na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią wymaga ekspertyzy budowlanej określającej niezbędne rozwiązania konstrukcyjne ograniczające ujemne skutki wpływu warunków gruntowo-wodnych na posadowienie budynków i warunki zamieszkania.

## **CZĘŚĆ IV**

### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **Rozdział 6**

##### **Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 32.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) Adaptacji podlegają istniejące elementy (urządzenia i sieci) systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę.
- 2) Planowana jest rozbudowa istniejącego systemu dla objęcia nim nowych zainwestowań oraz obszarów zabudowy dotychczas nie zwodociągowanych. Docelowo cała miejscowość korzystać będzie z ujęć poprzez układy sieciowe przebiegające przez wieś Jasienica. Nowe odcinki sieci rozdzielczych będą lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, w uzgodnieniu z zarządcą drogi i w uzgodnieniu z zarządcą sieci, w szczególnych przypadkach plan dopuszcza lokalizację przewodów wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.
- 3) Dostawa wody do odbiorców następować będzie z sieci rozdzielczej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy w oparciu o warunki techniczne określone przez zarządcę sieci.
- 4) Realizację rozbudowy sieci z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych, w tym w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych.
- 5) Po wykonaniu wodociągów zbiorowych dotychczasowe ujęcia lokalne należy utrzymywać w dobrym stanie techniczno-sanitarnym jako awaryjne źródła wody.
- 6) W okresie przejściowym, jak również dla pojedynczych posesji znacznie odległych od głównych koncentracji zabudowy plan dopuszcza stosowanie ujęć lokalnych.
- 7) Przyjmuje się jako kierunkowe alternatywne rozwiązanie w zakresie źródła zaopatrzenia w wodę poprzez budowę zbiornika wodnego „Międzyrzecze” na potoku Jasienica wraz ze stacją wodociagową.



**§ 33.** W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) Dla obsługi istniejącego i planowanego zainwestowania planuje się realizację systemu zbiorowej kanalizacji sanitarnej, z której ścieki odprowadzane będą do planowanej kanalizacji wsi Jasienica i dalej poprzez Międzyrzecze Górne i Międzyrzecze Dolne do planowanej grupowej oczyszczalni.

Jako wariantową dla oczyszczalni ścieków przyjmuje się koncepcję przerzutu ścieków do istniejącej i posiadającej rezerwy przepustowości oczyszczalni ścieków w Czechowicach-Dziedzicach. Do oczyszczalni tych byłyby odprowadzane ścieki z miejscowości: Mazańcowice, Międzyrzecze Dolne, Międzyrzecze Górne, Jasienica, Biery, wschodnia część Łazów, Rudzica, Landek i Iłownica w powiązaniu z sąsiednimi gminami, tj. Chybie i Czechowice-Dziedzice. Przy przyjęciu takiego rozwiązania warunkiem skanalizowania Bier będzie dodatkowo wykonanie kolektora przerzutowego na odcinku przysiółek Franciszkowice – Czechowice-Dziedzice.

Za rozwiązanie wariantowe-równorzędne przyjmuje się wyprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Bielsko – Białej.

Każdy z w/w wariantów przyjęty do realizacji w oparciu o analizy techniczno-ekonomiczne uznany jest za zgodny z niniejszym planem.

- 2) Zaleca się lokalizację kanałów rozdzielczych w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 3) Odpływ ścieków z posesji do sieci rozdzielczej następować będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy (przykanalików) w oparciu o warunki techniczne określone przez zarządcę sieci.
- 4) Dla obiektów, w których powstają lub będą powstawać ścieki przemysłowe, ustala się obowiązek ich podczyszczania we własnym zakresie do norm wymaganych dla ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 5) Dopuszcza się:
  - a) przydomowe oczyszczalnie ścieków z wywózką osadów ściekowych poprzez tabor asenizacyjny do oczyszczalni ścieków prowadzących unieszkodliwianie osadów,
  - b) zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków, skąd następnie będą one wywożone taborami asenizacyjnymi do punktu zlewnego wskazanego.

**§ 34.** W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) Podstawową formą odprowadzania ścieków opadowych będzie spływ powierzchniowy.
- 2) Ścieki opadowe z utwardzonych większych placów, parkingów, terenów stacji paliw itp. miejsc narażonych na zanieczyszczenie produktami ropopochodnymi wymagają odprowadzania zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) W zakresie oczyszczania wód opadowych obowiązują odpowiednie przepisy szczególne.

**§ 35.** W zakresie melioracji plan ustala:

- 1) Adaptację wszystkich istniejących urządzeń melioracji wodnych.
- 2) W wypadku konieczności naruszenia tej zasady istnieje obowiązek ich przebudowy umożliwiającej prawidłowe działanie na terenach sąsiednich w oparciu o warunki ustalone przez zarządcę tych urządzeń.

**§ 36.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:

- 1) Adaptacji podlegają istniejące na obszarze wsi gazociągi średniego ciśnienia i cała infrastruktura gazownicza im towarzysząca.
- 2) Dalsza gazyfikacja, w szczególności dla obsłużenia planowanych inwestycji prowadzona będzie siecią średniego ciśnienia.
- 3) Gazociągi realizowane będą przez właściwy zakład gazowniczy, zaleca się ich lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, w uzgodnieniu z administratorem drogi.

- 4) Zasady lokalizacji sieci i przyłączy gazowych oraz ich projektowania i budowy określają przepisy szczególne, dotyczące warunków technicznych lokalizacji sieci gazowych.

**§ 37.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj.:
  - a) sieci średniego napięcia 15 kV,
  - b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
  - c) sieci niskiego napięcia,
- 2) lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, których realizacja może następować w miarę narastania zapotrzebowania mocy, na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Dla lokalizacji tych stacji wyznaczonych na rysunku planu wymagany jest teren o wymiarach co najmniej 5 x 5 m, z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do dróg. Inne usytuowanie i ilość stacji transformatorowych, wynikające z narastającego zapotrzebowania mocy nie będzie wymagało zmian niniejszej uchwały,
- 3) dla terenów zwartej zabudowy budowę nowych i przebudowywanych sieci elektroenergetycznych jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wewnętrzne;
- 4) w celu ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektroenergetycznych, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznacza się strefy z ograniczeniem zabudowy na podstawie przepisów szczególnych o szerokościach:
  - a) dla istniejących i projektowanych linii 15 kV – 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii),
  - b) dla istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia – 6 m (po 3 m w każdą stronę od osi linii).

**§ 38.** W zakresie ogrzewnictwa plan ustala:

- 1) Zaopatrzenie w energię ciepłą następować będzie ze źródeł lokalnych (indywidualnych bądź wspólnych dla grupy odbiorców).
- 2) Dla ochrony powietrza atmosferycznego w źródłach tych zalecane jest wprowadzanie ekologicznych nośników energii (olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny przewodowy, energia elektryczna, kolektory słoneczne, wierzba energetyczna) z sukcesywną eliminacją kotłowni opalanych węglem.

**§ 39.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) Obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych wraz z ich segregacją.
- 2) Nakaz systematycznego wywozu odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane firmy posiadające stosowne zezwolenie na odbiór oraz transport tych odpadów na zorganizowane składowisko;
- 3) Dla prowadzących działalność gospodarczą obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie wytwarzania odpadów;
- 4) Nakaz wyposażania terenów intensywnego ruchu pieszego, terenów rekreacyjnych i sportowych w kosze uliczne.

**§ 40.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, w uzgodnieniu z zarządcą drogi i w uzgodnieniu z operatorami sieci.
- 2) Obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń stacjonarnych i aktywacji telefonów komórkowych w oparciu o warunki określone przez operatorów sieci (systemów);
- 3) Dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolem **PG** i **RP** z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu

oraz przy braku negatywnego oddziaływania na środowisko wykazany w raporcie sporządzonym na podstawie przepisów szczególnych.

## Rozdział 7

### Ustalenia dotyczące zasad w zakresie komunikacji

**§ 41.** Plan ustala dla poszczególnych dróg oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2.000 oraz w skali 1:10 000 następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Kategoria drogi (zarządca drogi)	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Ustalenia dodatkowe
1.	1KL	lokalna (gminna)	11	Przewężenie wynika z istniejących uwarunkowań
2.	2KL	lokalna (gminna)	12	
3.	3KL	lokalna (gminna)	12m- na odcinku od 15KD do 16KD; 10 m – na odcinku od 6KD do 4KD	Przewężenie wynika z istniejących uwarunkowań
4.	4KL	lokalna (gminna)	20	
5.	1KD-9KD,	dojazdowe (gminne)	10	
6.	10KD	dojazdowa (gminna)	8	Przewężenie wynika z istniejących uwarunkowań
7.	11KD	dojazdowa (gminna)	8m – na odcinku po wsch. stronie terenu 24MN; 10m – od wschodniej granicy terenu 28MN do 10KD	Przewężenie wynika z istniejących uwarunkowań
8.	12KD	dojazdowa (gminna)	6m – od 13KD do wschodniej granicy terenu 12MN; od wsch. granicy terenu 12MN do terenu 28MN; 6m – od terenu 28MN do 10KD	Przewężenie wynika z istniejących uwarunkowań
9.	13KD	dojazdowa (gminna)	13	
10.	14KD	dojazdowa (gminna)	10	

11.	15KD	dojazdowa (gminna)	8	Przewężenie wynika z istniejących uwarunkowań
12.	16KD-18KD	dojazdowe (gminne)	10	
13.	1KW-30KW	Wewnętrzne (gminne i prywatne)	8	dopuszcza się miejscowe zwężenie linii rozgraniczających na 6 m w uzasadnionych przypadkach

**§ 42.** Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z imiennym ustaleniem zawartym w § 41 uchwały, w sytuacjach wynikających z zainwestowania terenu dopuszcza się możliwość zmniejszenia szerokości pasa linii rozgraniczającej.
- 2) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronnie;
- 3) w liniach rozgraniczających ulic możliwości lokalizowania elementów małej architektury, jak słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne, zatoki i przystanki autobusowe;
- 4) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu;
- 5) ustala się następującą nieprzekraczalną linię zabudowy liczoną od krawędzi jezdni z zachowaniem ustaleń zawartych w § 7 pkt 4 niniejszej uchwały:
  - a) od dróg powiatowych: na terenie zabudowanym 8 m i poza terenem zabudowy 20 m,
  - b) od dróg gminnych: na terenie zabudowanym 6 m i poza terenem zabudowy 15 m.
- 6) ustala się możliwość lokalizacji tras rekreacyjno-rowerowych wzdłuż dróg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) ustala się realizację tras rekreacyjno-rowerowych jako jednostronnych o szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi i usytuowaniem względem jezdni zapewniającym bezpieczeństwo ruchu;
- 8) dopuszcza się w przypadku ścieżek rowerowych jednokierunkowych jeden pas łączący chodnik i ścieżkę rowerową o szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) dla istniejących ciągów dróg gminnych w obszarze opracowania zakłada się stopniowe ich dostosowanie do parametrów zgodnych z zapisaną w planie klasą techniczną oraz związaną z nią szerokością w liniach rozgraniczających;
- 10) nowo wydzielony odcinek drogi, zlokalizowany w ciągu drogi publicznej, który staje się drogą tej samej kategorii, winien być dostosowany do parametrów istniejącej klasy i szerokości drogi publicznej.
- 11) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowo wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m.
- 12) drogi znajdujące się w ewidencji gminy, nie pokazane na rysunku planu zachowuje się jako drogi w zarządzie gminy, każdorazowo dostosowując ich szerokość w liniach rozgraniczających do klasy drogi i warunków wynikających z zagospodarowania terenu.
- 13) dla dróg o dużym natężeniu ruchu zaleca się stosowanie urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne oraz grunty przed zanieczyszczeniem. Zaleca się również realizację towarzyszącej zieleni wysokiej i średniej, oraz bezkolizyjnych przejść dla zwierząt.

## **CZĘŚĆ V**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 43.** W zakresie obrony cywilnej wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RP, na ewakuację mieszkańców z zagrożonych budynków i pod ewentualną lokalizację doraźnych budowli ochronnych w przypadkach zagrożeń szczególnych.

**§ 44.** 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w pkt 1 określa się następująco:

- a) 0% - pod zabudowę na terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych wymienionych w § 7 ust. 1 pkt. 1 i 2 uchwały,
- b) 0% - dla terenów, które posiadały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze do czasu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- c) 20 % pod zabudowę na pozostałych terenach.

**§ 45.** Traci moc: Uchwała Nr IX/50/99 Rady Gminy w Jasienicy z dnia 17.06.1999 r., w sprawie: zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica w sołectwie Biery.

**§ 46.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasienica.

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