

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

**STYCZEŃ 2005**

**Uchwała Nr XXVI/247/2005  
z dnia 27 stycznia 2005r.  
Rady Gminy Jasienica**

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

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/6/2002 Rady Gminy Jasienica z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Landek 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Landek zwany dalej planem, obejmujący obszar sołectwa w jego granicach administracyjnych.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:10.000 obejmujący obszar sołectwa stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym w § 5 uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Landek 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.** Ilekroć 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 rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:10.000, określony w § 1 ust. 3 uchwały;

- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku 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. 3 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 i przebudowy ;
- 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 i poziomu technicznego użytkowego;
- 14) **terenach otwartych** – należy przez to rozumieć tereny upraw polowych, łąk, sadów, ogrodów, lasów, wód, zieleni nadrzecznej;
- 15) **terenach 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 1:1.000 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;
  - 6) granic obszaru obowiązywania planu;
  - 7) terenów zagrożonych zalewaniem przez wody powodziowe.
2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.
3. Obszary jednostek strukturalnych, podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:
- 1) Cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu w skali 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:

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

**MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej;

**RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

**UO** – teren usług oświaty;

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

**UI** – teren usług innych;

**UN** – teren usług naukowych;

**US** – teren usług sportu i rekreacji;

**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;

**RP** – tereny upraw polowych;

**RŁ** – tereny łąk i pastwisk;

**LS** – tereny lasów;

**LD** – tereny zalesień;

**WO** – tereny rzek i wód otwartych;

**KZ** – drogi zbiorcze;

**KL** – drogi lokalne;

**KD** – drogi dojazdowe.

**§ 7.** Na terenie objętym planem ustala się:

1. jako tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
  - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **US**, **UO**,
  - 2) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **KZ**, **KL**, **KD** jako istniejące drogi publiczne, wymagające przebudowy i dostosowania do parametrów określonych w przepisach szczególnych i niniejszej uchwale;
2. tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **MM**, **MN** i **RM** zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową”, tereny oznaczone symbolem **UO** zalicza się do terenów „pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży” 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 § 38 uchwały, jednak w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych;
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 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 zieleń izolacyjną;
8. 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;
9. 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;
10. na terenach objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunkach planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  11. 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;
  12. 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;
  13. zabrania się uprawiania gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału, wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
  14. na terenach upraw polowych oraz terenach łąk i pastwisk za zgodne z planem uznaje się zalesienia na glebach bez urządzeń melioracyjnych klasy V, VI i IV klasy 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 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 ochrona cieków wodnych;
  18. możliwość budowy 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, 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.
  21. wyznacza się strefę potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, w której obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy, za wyjątkiem obiektów odtworzeniowych niepodpiwniczonych i z podwyższonym parterem. Dopuszcza się zmianę zasięgu wyznaczonej strefy na podstawie badań stwierdzających przydatność terenu pod zabudowę.

## **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 11MM** 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 i przebudowy obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) 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 granic 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 20%;
- 4) powierzchnia usług nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10 m;
- 6) 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%;
- 7) możliwość rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej pod warunkiem, iż kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż o 50%;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 50 % dla zabudowy jednorodzinnej oraz 30% dla zabudowy zagrodowej ;
- 9) dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°;
- 10) zaleca się dachy kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 11) dla elewacji budynków zaleca się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wznoszenie wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych o wysokości do kalenicy 5 m, nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego;
- 13) 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;
- 14) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych w części frontowej działki;
- 15) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na każdej z wydzielonych działek;
- 16) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 17) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej i naturalnej występującej w różnych formach;
- 18) na terenach **2MM, 4MM, 5MM i 9MM** występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 24 uchwały;
- 19) częściowo teren **2MM** i cały teren **9MM** objęte są strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 24 uchwały;
- 20) w terenach oznaczonych symbolami **3MM, 4MM i 9MM** obowiązuje zachowanie 16 metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 8 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 15 kV).

**§ 9.** Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN** 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) minimalna powierzchnia działki powstałej z nowego wydzielenia 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%;
- 3) szerokość frontów działek powstałych z nowego wydzielenia minimum 25 m dla zabudowy jednorodzinnej i 30 m dla zabudowy jednorodzinnej z usługami, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10%;
- 4) 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;
- 5) powierzchnia usług nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10 m;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30° – 45°;
- 8) zaleca się dachy kryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 9) dla elewacji budynków zaleca się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 10) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych w części frontowej działki;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni działki, zieleni wysoka i niska w tym ozdobna oraz sady przydomowe;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na każdej z wydzielonych działek;
- 13) dopuszcza się wznoszenie obiektów usługowych, gospodarczych i garażowych o wysokości do kalenicy 5 m, nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego;
- 14) dopuszcza się realizacją zabudowy bliźniaczej;
- 15) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej i naturalnej występującej w różnych formach;
- 16) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 17) na terenie **3MN** występuje obiekt wpisany do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 24 uchwały;

**§ 10.** Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy jednorodzinnej ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych, z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) minimalna powierzchnia działki w wyniku podziału terenów 1000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 20%;
- 3) zachowaniem frontu działek o szerokości minimum 25 m, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenu, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10%;
- 4) 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 tej działki.
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10 m;
- 6) powierzchnia usług nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°-45°;



- 8) zaleca się dachy kryte 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, o wysokości do kalenicy 5 m, nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego;
- 13) użytkowanie budynków gospodarczych nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska;
- 14) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 15) w terenie oznaczonym symbolem **6MN** obowiązuje zachowanie 16 metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 8 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 15 kV).

**§ 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 o 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) możliwość budowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 5) na terenach, na których występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 24 uchwały.

**§ 12.** Dla terenu o podstawowym przeznaczeniu dla usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów, z możliwością rozbudowy oraz lokalizowania nowej zabudowy, o wysokości nawiązanej do obiektu podstawowego;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 12m, i obowiązek powiązania architektonicznego z obiektami istniejącymi, określona wysokość budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;

- 3) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, zakaz stosowania elementów betonowych w części frontowej działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w zakresie pełnego zapotrzebowania;
- 5) możliwość budowy i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe jako usługi a przeznaczenie uzupełniające – drobna wytwórczość, funkcja mieszkaniowa-wbudowana w budynek o funkcji podstawowej,
- 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, pod warunkiem nie przekroczenia gabarytów ustalonych dla nowej zabudowy;
- 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) utrzymanie zabytkowego obiektu objętego strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”;
- 7) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 8) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, mają zastosowanie odpowiednie ustalenia § 24 uchwały.

**§ 14.** Dla terenu o podstawowym przeznaczeniu dla usług innych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UI** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu związanej z ochroną przeciwpożarową;
- 2) możliwość rozbudowy zgodnie z potrzebami funkcji podstawowej pod warunkiem, iż kubatura budynku wzrośnie nie więcej jak o 20%;
- 3) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 15.** Dla terenu o podstawowym przeznaczeniu dla usług naukowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie dotychczasowej funkcji i zagospodarowania terenu, Zakładu doświadczalnego gospodarki stawowej PAN;
- 2) utrzymanie zabytkowego zespołu dworsko-parkowego objętego strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna, wycinka drzew, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania obiektów zabytkowych, układu kompozycyjnego zespołu wymaga zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 4) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej; mają zastosowanie odpowiednie ustalenia § 24 uchwały;
- 5) możliwość budowy i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 16.** Dla terenu o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejącego boiska sportowego;
- 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>, wysokość zabudowy do kalenicy 5 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 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 pełnych potrzeb;
- 9) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

**§ 17.** Dla terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren działalności produkcyjno-gospodarczej związanej z drobną wytwórczością, magazynami, składami, techniczną obsługą rolnictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PG** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i użytkowania terenu:

- 1) możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową;
- 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) 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 30°,
  - c) dachy płaskie lub dwuspadowe z zachowaniem zasady symetrii,
  - d) zaleca się dachy kryte blachą, dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 12 m za wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym zapewniającym możliwość jego użytkowania lub wynikającym z funkcji terenu;
- 6) powierzchnia zabudowy funkcji uzupełniającej nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej;
- 7) zaleca się ogrodzenia o wysokości 1,6 m;
- 8) w ramach każdej wyznaczonej działki produkcyjnej lub usługowej, należy zapewnić miejsca do parkowania, w zakresie pełnego zapotrzebowania;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki;
- 10) możliwość budowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) utrzymanie 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 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 nowowydzielonego gospodarstwa minimum 30% powierzchni tegoż 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) możliwość budowy 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;

**§ 19.** 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) możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;

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

- 1) zachowanie przyrodniczych i krajobrazowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor gminy dla rozwoju rekreacji i dydaktyki,
- 2) w realizacji polityki przestrzennej gminy; obowiązuje traktowanie terenów leśnych na równi bez względu na formy ich własności;
- 3) utrzymanie istniejących lasów z możliwością ich wykorzystania dla celów dydaktycznych i rekreacyjnych z zabudową urządzeniami turystycznymi, w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) zakaz degradacji zasobów glebowych i wodnych;
- 5) zakaz wykorzystywania terenów leśnych jako miejsc składowania odpadów, odprowadzania ścieków;
- 6) w przypadku sąsiedztwa lasu z istniejącymi terenami zabudowanymi lub wyznaczonymi do zabudowy – nowe obiekty powinny być lokalizowane z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych;
- 7) zabezpieczenie dogodnego dojazdu do terenów leśnych;

- 8) możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnienie ustaleń planów urządzenia lasów.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **LD** o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zalesień, ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego do czasu przeprowadzenia zalesień;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w terenach podlegających zalesieniu;
- 3) możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 4) zakaz prowadzenia zalesień na terenach zmeliorowanych.

**§ 22.** Dla terenów wód otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WO** oraz istniejących i nie pokazanych na rysunku planu, 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 poza przypadkami uzgodnionymi z zarządcą rzeki. 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 cieku,

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

- 1) utrzymanie istniejących stawów hodowlanych i zagospodarowania terenu;
- 2) możliwość prowadzenia działalności nie wykraczającej poza granice terenu
- 3) plan dopuszcza realizację zabudowy związanej z funkcjonowaniem stawów hodowlanych
  - a) wysokość zabudowy – do kalenicy 5 m, 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) możliwość budowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

### **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**

**§ 24. 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 siedliskowa, zabytki ruchome, zielen 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, przebudowa i rozbudowa) 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. W planie ustala się ochronną strefę „E” ekspozycji widokowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym. Ochroną widokową objęta jest charakterystyczna lokalizacja założenia dworsko-parkowego w krajobrazie otwartym w otoczeniu pól i stawów ze szczególnym zwróceniem uwagi na powiązania w kierunku południowo-zachodnim.

W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ograniczenie gabarytów zabudowy nieprzekraczających dwóch kondygnacji z dachami o stromych połaciach, ewentualnie z użytkowym poddaszem skrytym w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej,
  - 2) ograniczenie wznoszenia dominant wysokościowych,
  - 3) zakaz zalesiania,
  - 4) zakaz likwidowania osi widokowych w rejonie zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
  - 5) działalność na obszarach osi ekspozycji widokowej zabytków określa każdorazowo Wojewódzki Konserwator Zabytków.
3. Wykaz obiektów wpisanych aktualnie do ewidencji zabytków:
- 1) Remiza OSP, 1912 r., wł. OSP
  - 2) Dwór, mur., XIX/XX w., wł. PAN Stacja Naukowa
  - 3) Dom nr 20, mur., 1910 r., wł. PAN
  - 4) Dom nr 23, mur., 1 ćw. XX w., wł. Staroń Franciszek
  - 5) Dom nr 37, XX w., 1 ćw., wł. Konieczny Edward
  - 6) Spichrz, mur., XIX/XX w., wł. PAN Stacja Naukowa
  - 7) Stodoła, mur., XIX/XX w., wł. PAN Stacja Naukowa
  - 8) Obora, mur., XIX/XX w., wł. PAN Stacja Naukowa
  - 9) Figura Św. Józefa, mur., XIX/XX w.
  - 10) Krzyż, mur., 1910 r.
  - 11) Dom nr 19, mur., 1 ćw. XX w.
  - 12) Zespół dworsko-pałacowy;
4. Weryfikacja obiektów objętych ochroną nastąpi we właściwym programie opieki nad zabytkami sporządzonym w trybie przewidzianym w przepisach szczególnych.

## **Rozdział 5**

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

**§ 25.** 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.

**§ 26.** 1. Tereny proponowane do objęcia szczególnymi formami ochrony:

2. Szczegółnej ochronie podlegać będzie obszar proponowany jako użytek ekologiczny „Stawy nad Landekiem” – ochrona ptaków i płazów.
3. Sołectwo Landek znajduje się w zasięgu projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Landek”.
4. Do chwili podjęcia decyzji zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, wymienione w ust.1, obszary traktuje się jako potencjalne elementy środowiska przyrodniczego przewidziane do objęcia szczególnymi formami ochrony z zakazem zmiany użytkowania.

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

- 1) wzmocnienie wałów przeciwpowodziowych wzdłuż łownicy;
- 2)** zakaz (oprócz działalności związanych z robotami konserwacyjnymi wałów i zabezpieczeniami przed skutkami powodzi):
- 3) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
- 4)** uprawiania gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,
- 5) zabrania się rozkopywania wałów,
- 6) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału (za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej). Ewentualne odstępstwo od tego zakazu może być dokonane w trybie przepisów szczególnych;
- 7) zakaz uszkodzania darniny lub innych umocnień;
- 8) zakaz realizacji inwestycji mieszkaniowych, usługowych, przemysłowych na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią, a istniejący stan zabudowy trwałej ogranicza się w możliwościach rozbudowy,
- 9) 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 I KOMUNIKACJI**

## **Rozdział 6**

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

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

- 1) Adaptacji podlega cała istniejąca infrastruktura wodociągowa, tj. urządzenia i sieci.

- 2) Dla zaopatrzenia planowanych inwestycji oraz nie zwodociągowanych dotychczas posesji istniejących realizowane będą nowe odcinki sieci rozdzielczych 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.
- 3) Dostawa wody do odbiorców następować będzie z sieci rozdzielczej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy w oparciu o warunki 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.

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

- 1) Dla obsługi istniejącego i planowanego zainwestowania planuje się realizację systemu zbiorowej kanalizacji sanitarnej.

- a) Ścieki odprowadzane będą do planowanego w północnych terenach wsi kolektora z Chybia z włączeniem następnie do istniejącej i posiadającej rezerwy przepustowości oczyszczalni ścieków w Czechowicach-Dziedzicach lub wariantowo do oczyszczalni gminnej.

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

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

- b) Zaleca się lokalizację kanałów rozdzielczych w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- c) Odpływ ścieków z posesji do sieci rozdzielczej następować będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy (przykanalików) w oparciu o warunki określone przez zarządcę sieci.
- d) 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.
- e) Dopuszcza się:
  - f) przydomowe oczyszczalnie ścieków z wywózką osadów ściekowych poprzez tabor asenizacyjny do istniejących oczyszczalni ścieków prowadzących unieszkodliwianie osadów,
  - g) zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków, skąd następnie będą one wywożone taborami asenizacyjnymi do punktu zlewnego.

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

- 1) Podstawową formą odprowadzania ścieków opadowych będzie spływ powierzchniowy.
- 2) Ścieki deszczowe 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 i roztopowych przed wprowadzeniem ich do wód lub ziemi zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 31.** 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 określone przez zarządcę tych urządzeń.
- 3) Istnieje wymóg zachowania szczelności grobli stawów i obwałowań rz. Łownicy.

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

- 1) Adaptacji podlegają istniejące na obszarze wsi gazociągi średniego ciśnienia i cała infrastruktura gazownicza.
- 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 zarządcą drogi.
- 4) Zasady lokalizacji sieci i przyłączy gazowych oraz ich projektowania i budowy określają przepisy szczególne dotyczące warunków technicznych lokalizacji sieci gazowych

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

- 1) Zaopatrzenie w energię ciepłą następować będzie ze źródeł lokalnych.
- 2) Dla ochrony powietrza atmosferycznego w źródłach tych zalecane jest wprowadzanie ekologicznych nośników energii.

**§ 34.** 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 zezwolenie na odbiór i transport tych odpadów na zorganizowane składowisko;
- 3) Dla prowadzących działalność gospodarczą obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie wytwarzania odpadów;
- 4) Nakaz wyposażenia terenów intensywnego ruchu pieszego, terenów sportowych i rekreacyjnych w kosze przyuliczne.

**§ 35.** 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 na warunkach określonych 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 wykazanym w raporcie sporządzonym na podstawie przepisów szczególnych.

**§ 36.** 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, w oparciu o warunki określone 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).

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dotyczące zasad w zakresie komunikacji**

**§ 37.** Plan ustala dla poszczególnych dróg oznaczonych na rysunku planu w skali 1:10.000, następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

<b>Lp.</b>	<b>Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu</b>	<b>Kategoria drogi (zarządca drogi)</b>	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>
1.	1KZ, 2KZ, 3KZ	zbiorcze (powiatowe)	20,0
2.	1KL	lokalna (gminna)	12,0
3.	1KD-4KD	dojazdowe (gminne)	10,0

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z imiennym ustaleniem zawartym w § 37 uchwały, w sytuacjach wynikających z zainwestowania terenu dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa w liniach rozgraniczających;
- 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 usytuowania obiektów budowlanych liczoną od krawędzi jezdni z zachowaniem ustaleń zawartych w § 7 pkt 4 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 powiatowych w obszarze opracowania zakłada się stopniową ich przebudowę 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 winna wynosić 6 m.
- 12) pozostałe 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, szczególnie powiatowych i gminnych 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**

**§ 39.** 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.

**§ 40.** 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 wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolnego do czasu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- c) 20 % pod zabudowę na pozostałych terenach.

**§ 41.** Traci moc: Uchwała Nr XVI/116/2000 Rady Gminy Jasienica z dnia 16 marca 2000 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica w sołectwie Landek.

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

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