

Uchwała Nr X/62/2007
Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej
z dnia 17 maja 2007r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Rudy, przysiółek Podbiała.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 Ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o Samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U.z 2001 roku, Nr.142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80,poz.717z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kuźnia Raciborska”.

Rada Miejska w Kuźni Raciborskiej

uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Rudy, przysiółek Podbiała.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części niniejszej uchwały „Planem”, obejmujący obszar w miejscowości Rudy, przysiółek Podbiała stanowiący:

- 1) przysiółek Podbiała I, o granicach zgodnych z załącznikiem graficznym 1a;
- 2) przysiółek Podbiała II, o granicach zgodnych z załącznikiem graficznym 1a.

§ 2

Celem przepisów szczegółowych, dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem, a stanowiących ustalenia planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności obejmujących:

- 1) porządkowanie i racjonalny rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniający występujące uwarunkowania rozwoju – w tym zasoby środowiska kulturowego (historyczne i współczesne układy przestrzenne) i przyrodniczego, w szczególności krajobraz doliny rzeki Rudy;
- 2) zaspokojenie społecznych potrzeb i ochronę interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych.

§ 3

Regulacje zawarte w niniejszym Planie są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kuźnia Raciborska” przyjętego uchwałą nr XXXIX/283/2001 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 15.11.2001 roku.

§ 4

1. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną 1a.
2. Granice obszaru objętego niniejszym planem zostały oznaczone na wyrzysie w skali 1:25000 ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Kuźnia Raciborska” (Uchwała nr XXXIX/283/2001 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 15.11.2001R.), stanowiącym część graficzną 1b.

3. Części graficzne odpowiednio 1a i 1b, o których mowa w ustępach 1 i 2 niniejszego paragrafu stanowią rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.
4. Stwierdzenie Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kuźnia Raciborska” stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
6. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko”.
7. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

§ 5

1. Ustalenia planu odnoszące się do obszaru, o którym mowa w ustępie 2 paragrafu 1 niniejszej uchwały zostają wyrażone w postaci:
 - 1) tekstowej stanowiącej:
 - a) przepisy ogólne Rozdział 1,
 - b) przepisy szczegółowe:
 - przeznaczenie terenu Rozdział 2,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Rozdział 3,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego Rozdział 4,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Rozdział 5,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Rozdział 6,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu Rozdział 7,
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi Rozdział 8,
 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rozdział 9,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Rozdział 10,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Rozdział 11,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Rozdział 12,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 Rozdział 13,
 - c) przepisy końcowe Rozdział 14
 - 2) graficznej określającej:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenia (symbole) literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - ZL – tereny lasów,
 - R – tereny rolnicze
 - KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa,
 - d) oznaczenia zasięgu wydzielonych w ramach obszaru objętego planem stref (obszarów) podlegających ochronie lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w których mieszczą się:
 - strefa ingerencji konserwatorskiej „B” (stanowiaca obszar opracowania planu),
 - strefa ochrony systemu ekologicznego „E”,
 - strefa ochrony krajobrazu „K”,
 - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „E - F”,
 - obszar stanowiska archeologicznego (nie wpisanego do rejestru zabytków),
 - strefa techniczna od sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) linie zabudowy: obowiązujące.
2. Część graficzna 1a obok ustaleń graficznych, o których mowa w punkcie 2, ustępu 1 zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:

- a) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – napowietrzna linia elektroenergetyczna, transformator,
 - c) zalecany podział na działki budowlane.
3. Przy sporządzaniu wypisu i wrysowania z planu należy brać pod uwagę sumę treści zawartych we wszystkich rozdziałach odpowiednio.

§ 6

Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych i graficznych granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 7

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej, której treść stanowi część tekstową planu i której integralnymi częściami są odpowiednio część graficzna 1a i 1b oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) ustanowionych odrębnych przepisach – należy przez to rozumieć ustanowione odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (normami);
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 2;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia występujące na tym samym terenie, określone jako uzupełniające;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu albo stanowią element struktury osadniczej konieczny do uwzględnienia, który może jedynie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 7) linii zabudowy obowiązującej - linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowana w części graficznej planu 1a lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max. na 1,80 m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (max na 30% długości frontu elewacji łącznie), jeżeli zapisy szczegółowe dla poszczególnych terenów na to zezwalają;
- 8) drugiej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, której odległość od pierwszej linii zabudowy, w kierunku „od drogi” wynosi, co najmniej 10 m, jednak nie bliżej niż tylna elewacja budynku mieszkalnego;
- 9) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe;
- 10) obiekcie tymczasowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
- 11) tradycji miejsca – należy przez to rozumieć – widoczne (mniej lub bardziej) elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu miejscowości, oddziałujące na współczesną formę tegoż krajobrazu;
- 12) rytmicznym układzie kompozycji – należy przez to rozumieć powtarzalne elementy kompozycji, tworzone przez formę i gabaryty budynku, rozmieszczone w jednakowych lub podobnych odległościach;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć rzut bryły budynku, który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku;
- 14) powierzchni handlowej - część lokalu, w której odbywa się sprzedaż towarów, tzn. część przeznaczona do obsługi nabywców, klientów bez tzw. zaplecza, przez które należy rozumieć magazyny, biura, komunikację i inne pomieszczenia pomocnicze;

- 15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki;
- 17) rewitalizacji istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć odnowę najstarszej części wsi polegającą na przywróceniu (w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca), historycznych wartości układu i nadania im współczesnych treści;
- 18) rozważnie dobranym materiale, właściwych proporcjach w odniesieniu do znaków informacji wizualnej, sztyłów, krat zabezpieczających – należy przez to rozumieć, iż elementy te nie powinny stanowić konkurencji wizualnej dla miejsca lub obiektu w aspekcie kolorystyki i wielkości;
- 19) kompensacji przyrodniczej – rozumie się przez to zespół działań służących przywróceniu równowagi przyrodniczej, określonej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 20) aranżacji sezonowej – należy przez to rozumieć sezonowe ogródki gastronomiczne, sezonowe punkty sprzedaży, instalacje artystyczne, instalacje dla okazjonalnych występów;
- 21) strefie technicznej (uciążliwości, ochronnej, kontrolowanej) od sieci i obiektów infrastruktury technicznej należy przez to rozumieć:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenie wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie;
- 22) percepcji krajobrazu – należy przez to rozumieć postrzeganie, odbiór wrażeń zmysłowych, uświadomienie sobie spostrzeganego zjawiska (łac.perceptio-ujmowanie). W przypadku krajobrazu można postrzegać panoramę zabudowy, perspektywę ulicy, wnętrze placu lub krajobraz otwarty czy panoramę pasma górskiego itp;
- 23) indywidualnych projektach – należy przez to rozumieć projekty indywidualne dopasowane do lokalnego charakteru zabudowy w celu przywrócenia historycznego ładu przestrzennego na obszarze Parku Krajobrazowego tj. wyklucza się możliwość realizacji projektów typowych z katalogu Projektów Typowych nie spełniających tych warunków;
- 24) humanizacji zabudowy – należy przez to rozumieć przystosowanie formy zabudowy, jej estetyki, rytmu, porządku, itp. do psychicznych potrzeb człowieka w zakresie orientacji w przestrzeni oraz odbioru wrażeń wzrokowych pod kątem czytelności ładu przestrzennego (przyzwyczajenie do określonego porządku);
- 25) dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, w jakim pozostaną tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem do czasu zagospodarowania tychże terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – należy przez to rozumieć czasowe utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania łącznie z możliwością wykonania remontów obiektów kubaturowych (z zastrzeżeniem, iż w sytuacji położenia w liniach rozgraniczających dróg konieczność uzyskania uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi), o ile wyżej wymienione działania nie są inaczej regulowane przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 26) rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą znaczącego oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym:
 - a) usługowym – wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki oraz na rzecz ludności, nietworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów,
 - b) produkcyjnym – samodzielna działalność gospodarcza lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na niewielką skalę, prowadzona w warsztatach, pracowniach, itp.;
- 27) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zgodnie z art.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2007 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia uchwały;
- 28) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć definicję nieruchomości gruntowej zgodnie z art.4 pkt.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce gruntami (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 roku Nr 261, poz.2603), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 29) paliwie ekologicznym – należy przez to rozumieć niekonwencjonalne źródła energii odnawialnej, ponadto energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3 %;
- 30) większych pracach ziemnych – należy przez to rozumieć głębokie wykopy – dotyczące realizacji przedsięwzięć liniowych, sieciowych, drogowych, budowy dużych obiektów kubaturowych powyżej 200m² powierzchni zabudowy;

- 31) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 32) usługach – należy przez to rozumieć wszystkie czynności podejmowane w celu zaspokajania potrzeb innego człowieka lub organizacji (są to między innymi usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, turystyki, rozrywki itp.).

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

§ 8

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 11 oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu.
2. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą być wprowadzone: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ponadto sieci urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, ciągi piesze, pieszo jezdne, ścieżki rowerowe – o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w ustaleniach rozdziału 10 oraz zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9

Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczone symbolami, dla których ustala się:

l.p.	symbol	Przeznaczenie podstawowe	Przeznaczenie uzupełniające
1	61MN +70MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ogrody przydomowe z hodowlą drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiące przedmiotu działalności gospodarczej. 2. Drobne usługi spełniające następujące warunki: <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, takich, które nie wymagają codziennej obsługi samochodami ciężarowymi; 2) zakazuje się realizację funkcji usługowej bez realizacji funkcji mieszkaniowej; 3) funkcję usługową dopuszcza się wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego; 4) funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 25% powierzchni budynku mieszkalnego; 5) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na terenie działki, dwa miejsca dla mieszkańców, a jedno dla klientów.
2	20R	tereny rolnicze	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uprawy ogrodnicze, sadownicze, z wykluczeniem nasadzeń i zalesień obszarów dna dolin. 2. Szklarnie.
3	8ZL+12ZL	tereny lasów	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego.
4	35KDD+40KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowa	

Rozdział 3 Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do wszelkich działań budowlanych to jest w szczególności realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, remontów, remontów i modernizacji elewacji, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

3. Nakazuje się utrzymanie historycznego kształtu przestrzennego obszaru, jego charakteru funkcjonalnego oraz utrzymanie historycznego charakteru zabudowy, to jest w szczególności układu ulic, placów, linii zabudowy, gabarytów budynków, kształtu dachu, usytuowania na działce, linii podziału parcelacyjnego (w miarę możliwości) oraz stosowania materiałów budowlanych zgodnych z tradycją miejsca.
4. Nakazuje się ochronę, racjonalne zagospodarowanie, wykorzystanie obiektów kultury i miejsc historycznych jako składnika krajobrazu podkreślającego jego piękno i służącego rozwojowi funkcji turystycznych i wypoczynkowych.
5. Nakazuje się utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej to jest układu ulic i placów, linii zabudowy, dominant wysokościowych, osi kompozycyjnych, punktów widokowych, stref ekspozycji, charakteru zabudowy, kompozycji zieleni.
6. Ustala się konieczność harmonijnego kształtowania zabudowy tak, aby wpisywała się w sylwetę miejscowości, nie przesłaniała dominant wysokościowych, oraz innych charakterystycznych obiektów.
7. Ustala się zachowanie, utrwalanie, ucztylnienie i porządkowanie zastanej historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej w ramach poszczególnych stref funkcjonalnych tj:
 - 1) strefy ochrony systemu ekologicznego "E";
 - 2) strefy ochrony krajobrazu „K”;
 - 3) strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "E-F".

§ 11

Kształtowanie zabudowy

1. Nakazuje się by wysokość i gabaryty projektowanych budynków nawiązywały do wysokości i gabarytów budynków sąsiednich. Nakazuje się, by przy projektowaniu budynków nowych, brano był przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadująca zabudowę.
2. Na terenach gdzie występuje ujednolicona, rytmiczna zabudowa, nakazuje się jej bezwzględne zachowanie. Nakazuje się by nowa zabudowa nawiązywała do istniejącej i wraz z nią tworzyła rytm wnętrza urbanistycznych.
3. Nakazuje się by zabudowę sytuować z zachowaniem określonych przez ustalenia planu parametrów i wskaźników, oraz uwzględniając wyznaczone w części graficznej 1a linie zabudowy, przy czym:
 - 1) na działkach, dla których nie określono linii zabudowy, nakazuje się sytuować budynki w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacielenia sąsiadujących nieruchomości oraz zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami;
 - 2) budynki stanowiące uzupełnienie zabudowy nakazuje się kształtować i sytuować na działce w taki sposób by tworzyły harmonijny rytm zabudowy wraz z budynkami sąsiednimi;
 - 3) pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, nakazuje się przeznaczyć wyłącznie pod realizację:
 - a) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemnik na śmiecie,
 - b) miejsca do parkowania,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) ogrodu;
 - 4) na działkach budowlanych, na terenach zabudowy mieszkaniowej, zakazuje się realizacji wolnostojących obiektów handlowych i rzemieślniczych;
 - 5) na działkach budowlanych, na terenach zabudowy mieszkaniowej, zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych w pierwszej linii zabudowy;
 - 6) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych na terenach zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w drugiej linii zabudowy;
 - 7) nakazuje się by kąty spadków dachów budynków garażowych i gospodarczych były zbliżone do wartości kątów spadków dachów na budynku funkcji podstawowej;
 - 8) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących wyłącznie w głąb działki, (rozbudowa istniejących usług do powierzchni nie większej niż 25% powierzchni całkowitej budynku). Nakaz rozbudowy w głąb działki nie dotyczy sytuacji, kiedy rozbudowa lub przebudowa budynku będzie poprawiała porządek urbanistyczny otoczenia. Nakaz ten nie dotyczy również sytuacji, kiedy rozbudowa taka będzie zgodna z dalszymi zapisami planu dotyczącymi terenu rozbudowy.
4. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku kiedy wynika to z zastanego porządku zabudowy.

5. Nakazuje się ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy, co najmniej w ramach zamkniętych wewnątrz urbanistycznych np. placu, ulicy.
6. Dla nowo wytyczanych ciągów ulicznych, przed ostatecznym przyjęciem projektu podziału terenu na działki budowlane, zaleca się przyjęcie kompleksowych rozwiązań w zakresie charakteru zabudowy.
7. Dla całości terenu opracowania zakazuje się realizacji połączeń dachowych z pionowym uskokiem.
8. Zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.
9. Zakazuje się realizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych na terenach mieszkaniowych.
10. Ustala się, iż zabudowa mieszkaniowa tworzyć będzie powtarzalny, rytmiczny układ kompozycji ulicy i na każdej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny.
11. Zakazuje się realizacji budynków typu bungalow, tj., budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego.
12. Kolorystyka budynku – tynki i pokrycie dachowe:
 - 1) nakazuje się stosowanie na elewacjach kolorystyki o niskiej intensywności zabarwienia;
 - 2) nakazuje się stosowanie odcieni ceglastej czerwieni oraz stonowanych brązów na pokryciach dachowych;
 - 3) dopuszcza się na elewacjach stosowanie połączeń kompozycyjnych jasnego tynku i cegły klinkierowej, materiałów naturalnych lub materiałów je imitujących .

§ 12

Kształtowanie zieleni, ogrodzeń oraz elementów małej architektury

1. Nakazuje się uporządkowanie zieleni, dostosowanie jej do krajobrazowej kompozycji obszaru eliminując drzewa o przekroju kolumnowym oraz eliminując zadrzewienia przesłaniające istotne elementy architektury. Zieleń należy kształtować w taki sposób by stanowiła podbudowę kompozycji architektonicznej.
2. Nakazuje się kształtować rozwiązania architektoniczne dla rozbudowy ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki, w sposób ujednoczony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
 - 1) nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak cegła, kamień, dachówka drewno,
 - 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie blachy dachówkowej czy papy dachówko podobnej,
 - 3) zakazuje się stosowania materiałów takich jak: siding”, blacha trapezowa, blacha falista.
3. Ogrodzenia widoczne od strony ulicy lub terenów publicznych, nakazuje się wykonać dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do architektury budynku, przy czym:
 - 1) zakazuje się stosowania przeseł z prefabrykatów betonowych, odpadowych;
 - 2) nakazuje się by ogrodzenia od ulicy i innych przestrzeni publicznych były wysokości 1,5 m.
4. Nakazuje się lokalizowanie elementów reklamowych wg następujących zasad:
 - 1) zakazuje się realizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych na terenach mieszkaniowych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 2m², a usytuowanie musi znaleźć się na poziomie 1-szej kondygnacji.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego.

§ 13

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie (w tym, z Rozporządzeniem nr 181/93 Wojewody Katowickiego z 23 listopada 1993 w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego: „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”) oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. W strefie ochrony systemu ekologicznego obowiązuje:
 - 1) zakaz zmniejszania powierzchni zieleni;
 - 2) zakaz uzupełniania zieleni wysokiej w poprzek strefy ekologicznej;
 - 3) dopuszcza się uzupełnienie zieleni wysokiej wyłącznie w formie układów pasmowych wzdłuż strefy ekologicznej;
 - 4) nakazuje się pielęgnację, ochronę i porządkowanie istniejących ciągów i terenów zieleni.

3. Dopuszcza się realizację funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na terasie zalewowej rzeki Rudy, jednak bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych.
4. Zakazuje się realizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 20m od ściany lasu.
5. Nakazuje się zagospodarowanie i pielęgnację terenów zielonych leżących wzdłuż cieków wodnych oraz wyposażenie ich, tam gdzie jest to niezbędne, w elementy małej architektury, tak by stworzyć miejsca przyjazne dla rekreacji i wypoczynku.
6. Zakazuje się realizacji na terenie objętym opracowaniem nowych zespołów leśnych.
7. Nakazuje się bezwzględną ochronę środowiska i krajobrazu (w tym zakaz: zakłócania stosunków wodnych, degradacji gleb, zanieczyszczania powietrza, zakłócania harmonii w krajobrazie).
8. Na terenach leśnych zakazuje się zakładania upraw plantacyjnych drzew szybko rosnących.
9. Zakazuje się wprowadzania na teren opracowania funkcji przemysłowej, również zakazuje się hodowli zwierząt metodą bezściółkową na skalę przemysłową.
10. Ustalone zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego winny respektować konieczność utrzymania i dbałości o powiązania przyrodnicze w ramach korytarza rzeki Rudy.
11. Zakazuje się, realizacji na terenie objętym planem, działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej.
12. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
 - 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
 - a) naturalnego ukształtowania,
 - b) ochronę cennych przyrodniczo terenów doliny rzeki Rudy,
 - c) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;
 - 2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;
 - 3) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew oraz otwarć widokowych,
13. Monitorowanie skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) realizacja celów ochrony środowiska oraz stopień spełnienia wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi i standardów jakości środowiska, określonych w niniejszym paragrafie, będą monitorowane w ramach gminnego programu ochrony środowiska, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

§ 14

Zasady ochrony wartości przyrodniczych

1. Nakazuje się ochronę ważniejszych lokalnych elementów środowiska przyrodniczego objętych w części graficznej 1a strefą ochrony systemu ekologicznego (strefą ekologiczną) „E”, w szczególności odnoszącą się do istotnych dolin cieków wodnych, skupisk zadrzewień śródpolnych, a także tych obszarów, które stanowią unikalną w skali miejscowości wartość przyrodniczą.
2. Nakazuje się rozwiązywanie problemu kolizji pomiędzy ciągłością korytarza ekologicznego, a istniejącymi drogami kołowymi poprzez realizację (podczas modernizacji dróg) przepustów umożliwiających niezakłóconą migrację organizmów żywych
3. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych (w szczególności poprzez współpracę międzygminną).
4. Nakazuje się ochronę elementów tworzących historyczne widoki w szczególności – otwartych przestrzeni dających możliwość kontemplacji dalekich widoków dolin rzecznych, osad ludzkich, lasów, elementów kompozycji przestrzennej.
5. Zakaz przesłaniania dalekich widoków i atrakcyjnych panoram.
6. Dopuszcza się realizację zadrzewień szpalerowych wzdłuż cieków wodnych.
7. Zakazuje się zmian w obecnym ukształtowaniu terenu w szczególności dotyczących:
 - 1) lokalizowania w dolinach cieków wodnych jakiegokolwiek trwale połączonego z gruntem zainwestowania, za wyjątkiem mostów, kładek i innych budowli hydrotechnicznych;
 - 2) wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkownika dróg, placów, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury, nie dotyczy to cięć zdrowotnych, rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym przekształceń monokultur gatunkowych;
 - 3) nowych zalesień.

8. Dopuszcza się użytkowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, przy czym ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) zakaz urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów;
 - 3) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych, urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz elementów małej architektury tylko, jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów jak kamień i drewno, itp.

§ 15

Dominanty, punkty widokowe i otwarcia krajobrazowe

1. Nakazuje się ochronę obiektów eksponowanych w percepcji krajobrazu (dominant wysokościowych) polegającą na zachowaniu obecnego kształtu tworzącego charakterystyczną sylwetę krajobrazu miejscowości w szczególności ustala się zakaz lokalizowania nowych dominant wysokościowych.
2. Zakazuje się wprowadzania obiektów kubaturowych, reklam i zieleni wysokiej przestaniającej ekspozycję wartościowych otwarć krajobrazowych, np. na dolinę rzeki Rudy.

§ 16

Ciągi alei

1. Nakazuje się ochronę ciągów zieleni (szpalerów) oraz alei celem utrzymania, rozwijania i pielęgnacji obecnego kształtu przestrzennego obszaru.
2. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych.
3. Nakazuje się, aby przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei i szpalerów każdorazowo uwzględnić:
 - 1) nakaz stworzenia pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci alei, szpaleru, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) dla terenów otwartych ustala się realizowanie ciągów alei, szpalerów , itp.;
 - 3) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych;
 - 4) możliwość lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych o ażurowym podłożu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się strefę ingerencji konserwatorskiej obejmującą swym zasięgiem obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczony symbolem "B":
 - 1) strefa oznaczona symbolem "B" stanowi obszar otuliny strefy "A" w skład, której wchodzi wszystkie tereny będące przedmiotem opracowania niniejszego planu;
 - 2) dla ustanowionej strefy "B" ustala się:
 - a) ochronę i uzupełnienie układu urbanistycznego, w tym ochronę wartościowych obiektów i zespołów zabytkowych oraz kulturowych,
 - b) utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej to jest układu ulic i placów, linii zabudowy, dominant wysokościowych, osi kompozycyjnych, punktów widokowych, stref ekspozycji, charakteru zabudowy, kompozycji zieleni,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru,
 - d) nakaz realizacji nowych budynków w nawiązaniu do charakteru i gabarytów sąsiadującej zabudowy o cechach zachowujących tradycję miejsca.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu:
 - 1) realizację zabudowy przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) respektowanie ustalonych linii zabudowy (wg części graficznej 1a),
 - b) respektowanie ustalonych wysokości zabudowy, w nawiązaniu od wysokości zabudowy sąsiedniej wg zasady dobrego sąsiedztwa,
 - c) realizację dachów dwuspadowych z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastej czerwieni oraz stonowanych brązów;

- 2) konieczność porządkowania przestrzeni, likwidację obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym, humanizację przestrzeni, segregację ruchu pieszego, rowerowego i kołowego;
 - 3) stopniową eliminację obiektów uciążliwych dla otoczenia, a w szczególności tych, które stanowią źródła emisji zanieczyszczeń i hałasu;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla otoczenia, a w szczególności tych, które stanowią źródła emisji zanieczyszczeń i hałasu oraz tych, które obsługiwane są ciężkim transportem;
 - 5) nakazuje się by elementy małej architektury miały ujednolicony charakter, w szczególności:
 - a) lampy oświetleniowe,
 - b) ławki,
 - c) słupy ogłoszeniowe,
 - d) inne elementy zagospodarowania terenu w przestrzeni ulicy, pasażu wydzielonego ciągu pieszego, pieszojezdnego i rowerowego,
 - 6) reklamy oraz szyldy, kraty zabezpieczające schody zewnętrzne muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez rozważnie dobrany materiał i właściwe proporcje).
3. Dla obszaru opracowania przyjmuje się zapis o następującej treści:
- 1) zachowanie i ochrona archeologiczna obszaru opracowania ze szczególnym uwzględnieniem stanowisk archeologicznych;
 - 1) konieczność zapewnienia specjalistycznego nadzoru archeologicznego przy większych pracach ziemnych na obszarach gdzie dotychczas nie stwierdzono stanowisk archeologicznych;
 - 3) w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem archeologicznym należy wstrzymać prace ziemne i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z Ustawą o Ochronie Zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 4) bezwzględny wymóg zapewniający specjalistyczny nadzór archeologiczny dla obszarów oraz w rejonie obiektów wpisanych do rejestru i strefy "A";
 - 5) w przypadku prowadzenia prac ziemnych przy inwestycji w rejonie występowania stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić ratownicze badania wyprzedzające:

L.P.	ADRES	OBIEKT
1	Podbiała	Stanowisko archeologiczne zlokalizowane na terenie przysiółka Podbiała I.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustala się strefę przestrzeni publicznej.
 - 1) do strefy przestrzeni publicznej zalicza się tereny:
 - a) dróg,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) ciągów pieszych,
 - d) ścieżek rowerowych.
3. Nakazuje się stosowanie rodzimych gatunków zieleni.
4. Ustala się przystosowanie przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych.
5. Nakazuje się porządkowanie przestrzeni publicznej obejmujące w szczególności takie działania jak:
 - 1) wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, kompozycją podłogi wnętrza urbanistycznego, oświetlenia uliczne itp., nawiązując do tradycji miejsca.
6. Zakaz wprowadzenia „umeblowania” ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące.
7. Nakazuje się by projektowane oraz modernizowane budynki miały dachy z kalenicą równoległą do drogi, by gabaryty tych budynków nawiązywały do gabarytów budynków sąsiednich.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 19

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **61MN÷70MN** ustala się:

1. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50 %;
 - 3) nakazuje się zachowanie istniejących, wartościowych drzewostanów;
 - 4) program parkingowy i garażowy:
 - a) co najmniej 1 miejsce garażowe w bryle budynku,
 - b) co najmniej 2 miejsca postojowe w granicach działki .
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **61MN ÷ 63MN; 66MN÷70MN** ustala się:
 - a) gabaryty budynków – nakazuje się stosowanie prostych, nieskomplikowanych brył (prostokątne) o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) i wymiarach elewacji frontowej 11m÷13m,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe, tj. 9m÷10m od poziomu terenu (najniżej położonego na obrysie budynku) do kalenicy,
 - c) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kalenicy równoległej do drogi, o kącie nachylenia połaci 35⁰ ÷ 45⁰, wykonany z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastej czerwieni oraz stonowanych brązów;
 - 2) dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **61MN ÷ 63MN; 66MN÷70MN** zakazuje się stosowania lukarni;
 - 3) dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **61MN ÷ 63MN; 66MN÷70MN** dopuszcza się umieszczenie okien płasko w połaci dachu.
3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **64MN ÷ 65MN** przeznaczonych pod zabudowę willową ustala się:
 - 1) gabaryty budynków – nakazuje się stosowanie prostych, nieskomplikowanych brył (prostokątne) o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) i wymiarach elewacji frontowej 12m÷14m;
 - 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe, to jest 9m÷10m od poziomu terenu (najniżej położonego na obrysie budynku) do kalenicy;
 - 3) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kalenicy równoległej do drogi, o kącie nachylenia połaci 35⁰÷45⁰, wykonany z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastej czerwieni oraz stonowanych brązów;
 - 4) dopuszcza się okna umieszczone płasko w połaci dachu;
 - 5) dopuszcza się realizację lukarny symetrycznie umieszczonej w połaci dachu od strony drogi. Lukarna powinna być tylko akcentem od strony ulicy i w żadnym wypadku nie powinna dominować nad bryłą dachu.
4. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **64MN ÷ 65MN** przeznaczonych pod zabudowę willową zaleca się wyłonienie jednego projektu, na przykład w drodze konkursu architektonicznego.

§ 20

Tereny rolnicze

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla obszarów rolniczych, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **20R** ustala się:

- 1) przeznaczenie pod uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze;
- 2) w miarę możliwości, odtworzenie dawnych miedz śródpolnych;

§ 21

Tereny lasów

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla lasów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych odpowiednio symbolami **8ZL÷12ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym planem urządzenia lasów.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

§ 22

1. Nie określa się na obszarze objętym planem w formie ustaleń tekstowych granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ponieważ teren znajduje się powyżej zagrożeń powodziowych.
2. Teren ten znajduje się na obszarze Cysterskich Kompozycji Krajobrazowych Rud Wielkich, którego ochrona odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Katowickiego o utworzeniu Parku Krajobrazowego.

Rozdział 9

Zasady i warunki podziału nieruchomości oraz scalania i podziału nieruchomości.

§ 23

1. Ustalenia planu odnoszące się do poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.
2. Dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zakazuje się zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnia od przeprowadzenia procedury scalania i podziału.
3. Podział terenów winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.
4. Nakazuje się by każdorazowo wydzielenie nowej działki spełniało następujące warunki:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wolnostojącej - 900 m²,
 - b) willowej - 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) wolnostojącej - 20 m ÷ 25 m,
 - b) willowej - 25 m ÷ 30 m;
 - 3) szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby obsługiwanych działek budowlanych:
 - a) do 2 działek - 5 m,
 - b) od 2 ÷ 12 działek - 6 m,
 - c) powyżej 12 działek - 10 m,z zastrzeżeniem punktów 6, 7, 8, 9.
5. Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona, co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 m.
6. Dopuszcza się, w sytuacji, jeżeli nieruchomość stanowi lukę budowlaną, odstępstwo od przyjętych wyżej warunków, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku zabudowy, z zastrzeżeniem ustępu 4 w § 24.
7. Dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 900m² niezbędnych do poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
8. Dopuszcza się w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z warunkami ustępu 4 odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki dla skrajnych działek uzyskanych w wyniku w/w podziału, (jeżeli zamierzony podział uniemożliwia wypełnienie warunków, o których mowa w ustępie 4, pkt.2 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).
9. Dopuszcza się odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki ustalonej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub willowej w sytuacji zastanego, istniejącego podziału geodezyjnego, pozwalającego zachować porządek zabudowy, o którym mowa w przepisach niniejszej uchwały.

Rozdział 10

Zagospodarowanie terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 24

1. Zakazuje się pasmowych nasadzeń drzew w poprzek doliny rzeki Rudy.
2. Na całym terenie opracowania zakazuje się budowy budynków typu „bungalow” tj. budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego.
3. Zakazuje się podziału istniejących działek na mniejsze o powierzchni poniżej 900 m², z zastrzeżeniem ust.7 w § 23.
4. Zakazuje się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o powierzchni poniżej 600 m².

5. Zakaz wprowadzania, zabudowy takiej jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące itp.
6. Zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych wolnostojących na terenach mieszkaniowych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 25

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz klasyfikacją dróg i parametrami ustanowionymi w niniejszym rozdziale.
2. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji (dróg, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdnych), nakazuje się uwzględnić odpowiednio:
 - 1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
 - 2) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych;
 - 3) utrzymanie lub budowę chodników;
 - 4) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu;
 - 5) w ciągu dróg istniejących oraz projektowanych, w liniach rozgraniczających należy uwzględnić budowę zatok dla komunikacji zbiorowej;
3. Jako zgodne z planem uznaje się:
 - 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych;
 - 2) realizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów dróg publicznych: klasy dojazdowa wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **35KDD+40KDD** ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m przy osiowym przebiegu jezdni i przy uwzględnieniu:
 - a) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 10m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - b) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu minimum 4,50m;
 - c) dopuszcza się wyznaczenie na ulicach dojazdowych pasów postojowych, przykrawężnikowych;
 - d) dopuszcza się stosowanie elementów inżynierii ruchu związanych z jego uspokojeniem (np. progów spowalniających).
5. Dla terenów objętych planem ustala się porządkowanie systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy i wyborów oferty parkingowej odpowiadających potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia).

§ 26

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) dostawę wody pitnej z sieci gminnej powiązanej z sąsiednimi jednostkami;
 - 2) utrzymuje się przebieg głównych sieci o średnicach od 80 - 200 mm;
 - 3) projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg i ulic, a w przypadku konieczności innego jej prowadzenia należy postępować zgodnie z § 27 ust 3,
 - b) w przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu sieci wodociągowej;
 - 4) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają ustanowione, odrębne przepisy.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniami (z zastrzeżeniem pkt 2):
 - a) ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną na oczyszczalnię ścieków,
 - b) wód opadowych i roztopowych do rzeki Rudy;
 - 2) dopuszcza się funkcjonowanie sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej pod warunkiem spełnienia ustanowionych przepisów odrębnych;

- 3) do czasu realizacji oczyszczalni ścieków rozwiązanie problemu oczyszczania ścieków zgodnie z ustanowionymi przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.
3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się dostawy gazu ziemnego siecią: wysokoprężną, średnioprężną i niskoprężną.

§ 27

1. Dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym na wniosek właściciela lub władającego terenem, dopuszcza się możliwość ich przełożenia na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci.
2. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w ustanowionych przepisach odrębnych. Zaleca się realizację podziemnych sieci elektroenergetycznych.
3. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu (w tym stacji transformatorowych), we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi, przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
 - 2) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
 - 3) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie sieci wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 28

Strefy techniczne

1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z określonych w ustępach 2-4 tego paragrafu stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią.
2. Ustala się strefę techniczną dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynoszącą 8 m od osi linii 20 kV.
3. Ustala się strefy kontrolowane od sieci gazowych obejmujące odpowiednio:
 - 1) dla gazociągów projektowanych podwyższonego średniego ciśnienia i gazociągów wysokiego ciśnienia, o średnicy nominalnej oznaczonej symbolem „DN” 8m
 - 2) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia – 1m,

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29

1. Obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.
2. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako zagospodarowanie tymczasowe.
3. Dopuszcza się czasowe wykorzystanie terenu w ramach utworzenia bazy budowlanej lub składowania materiałów na potrzeby realizacji inwestycji drogowych lub infrastrukturalnych, jedynie za zgodą właściciela oraz po stosownym uzgodnieniu z właściwym wydziałem Urzędu Miejskiego.
4. Tymczasowe zagospodarowanie dla terenów zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) uprawy polowe i ogrodowe;
 - 2) ogólnodostępne parkingi gruntowe;
 - 3) tereny zieleni urządzonej;
5. Tymczasowe zagospodarowanie dla terenów rolniczych:
 - 1) ustala się tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem, w tym m.in.: szklarnie.

Rozdział 13
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4

§ 30

Ustala się stawki procentowe (określone w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służące naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego terenów objętych planem), opisane w poniższej tabeli:

L.P.	Przeznaczenie podstawowe	Stawka procentowa
1	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	20%
2	ZL - tereny lasów, R - tereny rolnicze, KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowa,	0%

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 31

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego .

§ 32

Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi miasta Kuźnia Raciborska.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
(-) Andrzej Kubiczak