

GMINA PANKI

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PANKI
DLA MIEJSCOWOŚCI KOSTRZYNA I KOTARY**

Uchwała nr 29.223.2013 Rady Gminy Panki z dnia 15 maja 2013r.

UCHWAŁA NR 29.223.2013
RADY GMINY PANKI
z dnia 15 maja 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki
dla miejscowości Kostrzyna i Kotary.

Na podstawie art 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647), i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku Uchwałą Nr XXIX/211/10 Rady Gminy Panki z dnia 19 marca 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, dla miejscowości Kostrzyna i Kotary,

Rada Gminy Panki
uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki dla miejscowości Kostrzyna
i Kotary.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki dla miejscowości Kostrzyna i Kotary, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach administracyjnych tych miejscowości, określony na rysunku planu.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym na zasadach ochrony interesów wynikających z tytułu własności terenów sąsiednich oraz ochrona interesów publicznych, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań
- 2) przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów z zachowaniem ładu urbanistyczno-architektonicznego, uzyskania sprawnej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu oraz ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 3.

1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) tekst planu, stanowiący niniejszą uchwałę,
- 2) rysunek planu w skali 1: 2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 5) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia literowo-cyfrowe przeznaczenia terenów,
- 3) granice obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) granice stref ochronnych (obszarów oddziaływania),
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 6) linie ogrodzeń trwałych.

3. Na rysunku planu znajdują się następujące oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu:
- 1) granice gminy Panki,
 - 2) granice miejscowości.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz linie rozgraniczające następujących terenów i obszarów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-9 MM**,
 - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - c) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2 P, U**,
 - d) tereny zabudowy produkcyjnej i powierzchniowej eksploatacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4 P, PE**,
 - e) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6 R**,
 - f) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - g) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2 ZLI**,
 - h) tereny zieleni chronionej doliny rzeki Pankówki, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-5 ZN**,
 - i) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
 - j) tereny komunikacji:
 - teren drogi publicznej - powiatowej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-DP(Z)**,
 - teren drogi publicznej - gminnej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-DG(L)**,
 - k) obszary udokumentowanych złóż surowców mineralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZS**,
 - l) obszary górnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **OG**,
 - m) tereny górnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **TG**,
 - n) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KA**,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym: obszar rezerwy terenu pod budowę zbiornika retencyjnego, obszar gruntów zmeliorowanych,
- 7) granice obszarów wymagających rekultywacji,
- 8) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

2. Tereny, o których mowa w § 4 pkt 1 mogą być w całości wykorzystane zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały,

3. Ustalenia planu nie obejmują:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W obrębie obszaru objętego planem nie występują wyżej wymienione tereny podlegające ochronie.
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy. Rehabilitacja zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w złym stanie technicznym będzie prowadzona indywidualnie poprzez remonty i wymianę kubatury zamortyzowanych budynków.

§ 5.

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

- 1) *planie* – należy przez to rozumieć przepisy planu, o którym mowa w § 1,
- 2) *uchwale* – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) *rysunku planu* – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1: 2 000, stanowiący integralną część planu jako załącznik nr 1 niniejszej uchwały,
- 4) *teren* – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami identyfikacyjnymi,
- 5) *obszarze* – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicami, nie będącymi liniami rozgraniczającymi, który może obejmować kilka terenów o różnym przeznaczeniu (np. obszar gruntów zmeliorowanych, itp.),
- 6) *przeznaczeniu podstawowym* – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne,
- 7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
- 8) *infrastrukturze technicznej* – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji,
- 9) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię określoną w planie, ograniczającą fragment terenu, poza którym nie dopuszcza się wznoszenia budynków oraz nadziemnych budowli i obiektów budowlanych. Ograniczenie to nie dotyczy przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, a także takich elementów budynków jak: balkony, okapy, wykusze oraz schody, podesty lub pochylnie dla niepełnosprawnych.
- 10) *linii ogrodzeń trwałych* – należy przez to rozumieć docelową po rozbudowie i modernizacji zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych – linię rozgraniczającą dróg publicznych, na której należy usytuować trwałe ogrodzenie frontowe,
- 11) *powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych, istniejących i projektowanych na działce budowlanej, jej części bądź terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi, wyrażoną w % ogólnej powierzchni,
- 12) *powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m², wyrażoną w % ogólnej powierzchni działki budowlanej, jej części lub terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi,
- 13) *nakazie, zakazie lub wykluczeniu* – należy przez to rozumieć ustalenie planu o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania,
- 14) *dopuszczeniu* – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.,
- 15) *terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej* – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy o charakterze zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacji indywidualnej, usługowej i drobnej wytwórczości, na warunkach ustalonych w planie,
- 16) *zabudowie usługowej* – należy przez to rozumieć zabudowę służącą do prowadzenia czynności usługowych świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej i ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 października 2008r. ws Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz. U. Nr 207, poz. 1293),
- 17) *drobnej wytwórczości* – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników (od firm jednoosobowych do zatrudniających 1-5 osób) i wytwarzających dobra lub usługi na niewielką skalę.

- 18) *dostęp do drogi publicznej* – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 19) *dojazdach nie wydzielonych* – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne drogi dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału terenu na działki budowlane.
- 20) *zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć zakomponowaną zieleni w sąsiedztwie obiektów usługowych i użyteczności publicznej, a także budynków mieszkalnych,
- 21) *zieleni izolacyjnej* – należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia,
2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami umieszczonymi w przepisach szczególnych.
3. Ustalenia planu należy odnosić do przepisów prawa obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ II

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) forma i gabaryty nowoprojektowanych, rozbudowywanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego w celu:
 - a) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniającego ich położenie oraz ekspozycję widokową,
 - b) wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu.
 - 2) lokalizacja budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki, budynków gospodarczych w głębi działki,
 - 3) w obrębie przestrzeni publicznych określonych w rozdziale V wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
 - 4) od strony drogi publicznej lub placu ustala się nakaz realizacji zieleni urządzonej na działkach zabudowy mieszkaniowej i na działkach zabudowy usługowej i produkcyjnej. Dopuszcza się realizację zieleni jako towarzyszącej budynkom lub miejscom postojowym.
 - 5) w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zabudowy produkcyjnej i powierzchniowej eksploatacji od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej lub obiektów użyteczności publicznej ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej. Pas zieleni izolacyjnej powinien ograniczać rozprzestrzenianie się uciążliwości takich jak hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu do granic nieruchomości na której jest prowadzona. W razie potrzeby pas zieleni może być uzupełniony ogrodzeniem pełnym, zlokalizowanym zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Szczegółowe zapisy w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m do 3,0m pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce,
 - 2) dla budynków mieszkalnych w terenach MM, R i ZN – projektowanych i podlegających przebudowie lub rozbudowie - ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, do 10,0m w kalenicy, poziom parteru maksymalnie 1,20m nad poziomem terenu,
 - 3) dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustala się:
 - a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie do 6,0m w kalenicy,
 - 4) dla budynków pozostałych na terenach MM, U, P,U, P,PE, R i ZN (usługowych, produkcyjnych, związanych z produkcją rolniczą itp.) oraz budowli ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, do 12,0m w kalenicy,

- b) wysokość zabudowy budowli – maksymalnie 12,0m.
- 5) dla wszystkich budynków projektowanych i podlegających przebudowie lub rozbudowie ustala się:
 - a) dla nowych realizacji w obrębie jednej działki budowlanej wymagane jednolite wykończenie elewacji i pokrycia dachów budynków.
 - c) geometria dachów:
 - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do granicy działki,
 - kąt nachylenia połaci - do 45°,
 - d) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%,
- 3. Dla nowo realizowanych i modernizowanych ogrodzeń trwałych we frontowej granicy działki ustala się:
 - 1) realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
 - 2) realizacja ogrodzeń dla terenów przyległych do drogi powiatowej i drogi gminnej w określonej na rysunku planu i w ustaleniach rozdziału VII linii ogrodzeń trwałych.

ROZDZIAŁ III ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO § 7.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) obejmuje się ochroną powierzchnię wodną, meandrowe ukształtowanie koryta oraz zieleń doliny rzeki Pankówki, wraz z warunkami siedliskowymi, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZN, stanowiącą lokalny korytarz ekologiczny.
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397),
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 4) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 6) nakazuje się ochronę systemu rowów melioracyjnych przed zabudową i przekształceniem, wprowadzając zakaz grodzienia i zabudowy w odległości mniejszej niż 5m. od linii brzegowej,
- 7) realizacja zabudowy na terenach zmeliorowanych, dopuszczonych w planie do zabudowy, pod warunkiem przebudowy sieci drenarskiej zgodnie z warunkami technicznymi przebudowy systemów melioracyjnych,
- 8) w celu ochrony gleb obowiązuje podczas robót budowlanych nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby i jej przywrócenia na terenach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji,
- 9) obowiązuje nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni łąkowej i śródpolnej oraz ograniczania wycinki drzew na terenach zainwestowanych do ilości niezbędnej dla lokalizacji nowych obiektów,
- 10) na terenach zalesień należy stosować gatunki rodzime, zgodne z warunkami siedliskowymi,
- 11) dla inwestycji realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych obowiązuje nakaz realizacji inwestycji zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
- 12) odpady niebezpieczne powinny być odbierane przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 13) wprowadza się nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 8.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską **stanowiska archeologiczne**, znajdujące się w ewidencji służby ochrony zabytków w wykazie Archeologiczne Zdjęcie Polski, oznaczone na rysunku planu symbolem KA nr 84-44/37, 38 i 67.

ROZDZIAŁ V WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 9.

1. Do terenów przestrzeni publicznych zalicza się:
 - teren drogi powiatowej klasy Z,
 - teren drogi gminnej klasy L.
2. W obrębie przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz stosowania spójnych, indywidualnych rozwiązań projektowych w celu wzbogacania walorów lokalnego krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem kompozycji przestrzennej terenów zielonych, małej architektury i placów publicznych.
3. W obrębie przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

ROZDZIAŁ VI GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 10.

Dla terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych - surowców ilastych: Kostrzyna, Kostrzyna 2, Kotary, Kotary 2, oznaczonych na rysunku planu symbolem UZS - ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze otwarcie i użytkowanie złoża.

§ 11.

Dla terenów **obszarów górniczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem OG ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- obszary górnicze ustanowione dla złóż surowców ilastych Kostrzyna, Kostrzyna 2, Kotary, Kotary 2
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze użytkowanie złoża
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów P,PE określonymi na podstawie projektu zagospodarowania złoża..

§ 12.

Dla terenów **górniczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem TG ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- tereny górnicze ustanowione dla złóż Kostrzyna, Kostrzyna 2, Kotary, Kotary 2
<i>Wyklucza się</i>	- realizację obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze użytkowanie złoża
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów P,PE określonymi na podstawie projektu zagospodarowania złoża.

§ 13.

Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325**.

W związku z tym obowiązują następujące ograniczenia:

- zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym,

- zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
- zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych,
- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 14.

Wyznacza się obszar rezerwy terenu pod budowę zbiornika retencyjnego na rzece Pankówce, zaznaczony na rysunku planu.

W obszarze tym obowiązuje:

- zakaz zabudowy,
- zakaz zalesiania terenu.

ROZDZIAŁ VII ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 15.

Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tworzą:

- 1) droga powiatowa zbiorcza DP-S 2032 relacji Panki – Przystajń, oznaczona na rysunku symbolem KD-DP (Z),
- 2) droga gminna lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-DG (L).

§ 16.

Dla terenu drogi powiatowej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-DP (Z) ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren istniejącej drogi powiatowej – zbiorczej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, - miejsca parkingowe, - ciągi piesze i rowerowe, - pasy zieleni izolacyjnej,
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację obiektów kubaturowych.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające szerokości 12-15,0m w liniach własności, - linia ogrodzeń trwałych 7,5m od osi drogi, - nieprzekraczalna linia zabudowy 15,0m od osi drogi. - przebudowa dróg zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1885r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. nr 19 poz. 115) oraz rozporządzeniu Min. Transportu i Gosp. Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 poz.430).

§ 17.

Dla terenu drogi gminnej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-DG (L) ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- teren istniejącej drogi gminnej – lokalnej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - miejsca parkingowe, - pasy zieleni izolacyjnej.
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację obiektów kubaturowych.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- utrzymuje się linie rozgraniczające szer. 11-12,0m według istniejącego stanu własności, - linia ogrodzeń trwałych 6,0m od osi drogi,

	- nieprzekraczalna linia zabudowy 12,5m od osi drogi, - przebudowa dróg zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych oraz rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
--	--

§ 18.

1. Parametry techniczne dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinek dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów; szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
3. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

§ 19.

Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej).

§ 20.

1. Ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych obiektów na terenie własnym inwestora w ilości 100% potrzeb.
2. Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów.
 - 1) 1m.p./1 mieszkanie,
 - 2) 2m.p./1 działkę budowlaną,
 - 3) 4m.p./100m² powierzchni użytkowej usług,
 - 4) 25m.p./100 zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę.

ROZDZIAŁ VIII ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 21.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg bądź w sąsiadującym z drogą pasie terenów przyległych, lub w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie,
 - 2) w przypadku konieczności zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się korektę bądź zmianę przebiegu sieci.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody i studni na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 2) odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków przemysłowych na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. nr 115 poz. 1225, z późn. zm.),
 - b) do czasu realizacji lokalnej kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków bytowych, z obowiązkowym ich wywozem do oczyszczalni ścieków; nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

- c) po zrealizowaniu lokalnej kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji;
- d) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w przepisach rozporządzenia w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód i ziemi. Dla dróg kategorii zbiorczych, lokalnych i niższych oraz parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,1ha dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do wód lub ziemi bez oczyszczania.
- e) w obrębie terenów mieszkaniowych (MM) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren, pod warunkiem zabezpieczenia czystości wód odbiorników, lub zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu.
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji – w obrębie przedmiotowego terenu – nastąpi w rozwiązaniach technicznych;
- 4) przy realizacji zabudowy, należy uwzględnić normatywne odległości od linii elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez budowę sieci średnioprężnej,
 - b) przewiduje się docelowo dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich działek budowlanych, dla których będą spełnione techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, lub urządzeń do ekologicznych technologii spalania,
- 7) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci,
- 8) usuwanie odpadów:
 - a) ustala się obowiązek urządzenia na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującym programem gminnym,
 - b) wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
 - c) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywanie jednostkom prowadzącym ich utylizację.

ROZDZIAŁ IX

PRZEZNACZENIE ORAZ WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 22.

Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej mieszanej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-9 MM** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- zabudowa mieszkaniowa mieszana (zabudowa jednorodzinna, zabudowa o charakterze zabudowy zagrodowej, zabudowa rekreacji indywidualnej, usługowa, drobnej wytwórczości)
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- zabudowa gospodarcza i garażowa, - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, stacji paliw, - lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy, - składowanie na terenie działki surowców, odpadów, paliw.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- lokalizacja budynków gospodarczych pod warunkiem utrzymania we frontowej części działki rezerwy terenowej umożliwiającej lokalizację budynku mieszkalnego, - zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany kubatury bądź zmiany sposobu użytkowania,

	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały, - powierzchnia zabudowy – maksimum 50%, - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%, - forma i gabaryty obiektów oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - dla obiektów inwentarskich ustala się ograniczenie wielkości hodowli do maks. 20 DJP.
--	--

§ 23.

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- zabudowa usługowa,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- obiekty użyteczności publicznej, - mieszkalnictwo zbiorowe (hotele, motele), - obiekty administracyjne związane z obsługą funkcji podstawowej, - zieleń urządzona, - urządzenia sportu i rekreacji, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację obiektów produkcyjnych, - lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy, - składowanie na terenie działki surowców, odpadów, paliw.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów usługowych z możliwością zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały, - powierzchnia zabudowy – maksimum 50%, - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%, - forma i gabaryty obiektów oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały.

§ 24.

Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-2 P,U ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- zabudowa produkcyjno-usługowa,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- obiekty administracyjne związane z obsługą funkcji podstawowej, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, - zieleń urządzona i izolacyjna,
<i>Wyklucza się</i>	- budowę i użytkowanie obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej, - lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały, - powierzchnia zabudowy – maksimum 70%, - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,

	- forma i gabaryty obiektów oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - od strony zabudowy mieszkaniowej wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3m. Należy stosować gatunki drzew i krzewów zimozielonych rodzimego pochodzenia, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań siedliskowych.
--	--

§ 25.

Dla terenu zabudowy produkcyjnej i powierzchniowej eksploatacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-4 P,PE ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- zabudowa produkcyjna i zabudowa związana z powierzchnią eksploatacją, - działalność w zakresie górnictwa i kopalnictwa minerałów.
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- zabudowa usługowa, - parkingi i garaże, - zieleni izolacyjna, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
<i>Wyklucza się</i>	- składowanie na terenie działki odpadów komunalnych, paliw,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- zagospodarowanie, eksploatacja surowca oraz zabezpieczenie terenu na składowanie nakładu w granicy terenu górniczego objętego obszarem opracowania zgodnie z projektem zagospodarowania złoża, - sposób eksploatacji złoża – w tym właściwe wyprofilowania skarp – którego skutki nie będą wykraczały poza granice wskazanego terenu, w pełni respektujący i właściwie zabezpieczający prawa własności terenów sąsiednich, - w trakcie eksploatacji złoża, stosować profilaktykę górnictwą zapewniającą maksymalną ochronę powierzchni terenu, - wykorzystać w całości zwałowany nakład gleby do rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego i złagodzenia jego skarp do nachylenia określonego w projekcie zagospodarowania złoża, - zabezpieczyć wyrobisko przed przenikaniem substancji ropopochodnych pochodzących od używanego do pracy sprzętu, - od strony zabudowy mieszkaniowej wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3m. Należy stosować gatunki drzew i krzewów zimozielonych rodzimego pochodzenia, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań siedliskowych. - powierzchnia zabudowy – maksimum 50%, - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki, - forma i gabaryty obiektów oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - na terenach, na których zostanie zakończona eksploatacja, należy podjąć sukcesywne działania zmierzające do rekultywacji w kierunku wodnym lub rolnym, która jest docelowym kierunkiem zagospodarowania terenu po zakończeniu eksploatacji, - dopuszcza się gospodarcze wykorzystanie powstałych w wyniku działalności eksploatacyjnej placów i dróg wewnętrznych.

§ 26.

Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- lasy na gruntach leśnych.
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, przewidziane w ustawie o lasach, - dojazdy nie wydzielone, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację zabudowy nie związanej z obsługą funkcji podstawowej, - nieuzasadnioną likwidacji drzewostanu,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzenia lasu, oraz ustalenia przepisów ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. z 1991r. nr 101, poz. 444 z późn. zm.), - zalesienia wyłącznie w oparciu o gatunki rodzime, - pielęgnacja i utrzymanie drzewostanu.

§ 27.

Dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-2 ZLI ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- zalesienia na gruntach rolnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty służące gospodarce leśnej,
<i>Wyklucza się</i>	- lokalizację zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- zasady zagospodarowania zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z przepisów ustawy o lasach, - realizacja zalesień przy stosowaniu gatunków rodzimego pochodzenia z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań siedliskowych,

§ 28.

Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-6 R ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- pola uprawne, łąki i pastwiska, sady i ogrody, wody powierzchniowe,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, - rozbudowa, budowa i wymiana kubatury zabudowy zagrodowej w ramach istniejących działek siedliskowych, - budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - drogi dojazdowe i wewnętrzne – dojazdy do pól i istniejącej zabudowy zagrodowej, - zieleń śródpolna.
<i>Wyklucza się</i>	- zabudowę nie związaną z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- powierzchnia zabudowy - maksimum 50%, powierzchnia biologicznie czynna 30%, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały, - forma i gabaryty obiektów zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg.

§ 29.

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- wody powierzchniowe – rzeka Pankówka,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- obiekty mostowe dla przeprowadzenia samodzielnego ciągu pieszego lub pieszo - rowerowego,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- nakazuje się zachowanie koryta rzeki i zbiorników w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym, - lokalizacja obiektów mostowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 30.

Dla terenu zieleni chronionej doliny rzeki Pankówki, oznaczonego na rysunku symbolem 1-5 ZN ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	- dolina rzeki Pankówki z zielenią i ukształtowaniem terenu
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	- ciągi piesze, ścieżki zdrowia, o nawierzchni ziemnej lub ulepszonej kruszywem naturalnym, - obiekty małej architektury nietrwale związane z gruntem, przeznaczone dla ogólnodostępnej rekreacji i sportu, - trasy rowerowe, - zbiorniki małej retencji, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadku braku innej możliwości lokalizacji, pod warunkiem zachowania kryteriów ekologicznych oraz wykazania ekonomicznej opłacalności planowanej trasy lub lokalizacji,
<i>Wyklucza się</i>	- realizację nowych obiektów kubaturowych, - likwidację zadrzewień tworzących zwarte grupy i pojedynczych drzew o dużej wartości przyrodniczej, - grodzenie terenu, - regulację rzeki.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	- nakaz utrzymania naturalnego meandrowego przebiegu rzeki oraz towarzyszącej jej zieleni, - zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, - utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i wymiany kubatury w ramach istniejącego siedliska przy zachowaniu następujących warunków: - powierzchnia zabudowy - maksimum 50%, powierzchnia biologicznie czynna 30%, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały, - forma i gabaryty obiektów zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ X

WARUNKI I ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 31.

W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

§ 32.

1. W przypadku wystąpienia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) ustala się następujące warunki:
 - 1) podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu,
 - 2) kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu przy zachowaniu przepisów szczególnych i ustaleń planu,
 - 3) w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,
 - 4) granice projektowanych działek powinny być prostopadłe do osi pasa drogowego lub równoległe do jednej z granic pierwotnych.

§ 33.

1. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - 1) w terenach MM:
 - a) Minimalne szerokości frontów działek:
 - dla zabudowy bliźniaczej 14,0m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 12,0m,
 - dla zabudowy wolno stojącej 24,0m. w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 20,0m,
 - b) Minimalne powierzchnie projektowanych działek:
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 600m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 1000m²,
 - dla zabudowy o charakterze zabudowy zagrodowej - 2000m²,
 - 2) w terenach U, P,U, P,PE:
 - a) Minimalne szerokości frontów działek; 14m,
 - b) Minimalne powierzchnie działek: 1000m².

ROZDZIAŁ XI

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 34.

Ogrodzenia i obiekty istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, o których mowa w rozdziale VII, pozostawia się do czasu modernizacji ulicy jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy.

§ 35.

1. Obiekty istniejące niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy budynków gospodarczych zlokalizowanych bez wymaganych zezwoleń.

ROZDZIAŁ XII
OKREŚLENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU JEDNORAZOWEJ OPŁATY
Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANEJ Z UCHWALENIEM PLANU
§ 36.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty przez Wójta Gminy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, w wysokości 20%.

ROZDZIAŁ XIII
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 38.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Dominik Mirek