

**UCHWAŁA NR VIII/69/2011  
RADY GMINY NĘDZA**

z dnia 16 maja 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) w nawiązaniu do Uchwały Rady Gminy Nędza Nr XXVI/190/08 Rady Gminy Nędza z dnia 8 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru oraz po stwierdzeniu zgodności ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza nr 1 przyjętą Uchwałą Nr XIX/133/2008 Rady Gminy Nędza z dnia 19 marca 2008 r. oraz zmienioną Uchwałą Nr XLIII/353/2009 Rady Gminy Nędza z dnia 30 listopada 2009 r.

Rada Gminy Nędza uchwała: Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru.

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Nędza.

2. Ustalenia Planu, o których mowa w ust. 1, wyrażone są:

1) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej Uchwały, wraz z załącznikami do treści:

- a) Nr 1 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu,
- b) Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania;

2) w części graficznej, którą stanowi rysunek Planu będący załącznikiem do Uchwały:

- a) Nr 3 – Ustalenia Planu, w skali 1 : 1000, sporządzone z wykorzystaniem rastrowych urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz map ewidencji gruntów w skali 1 : 2500,
- b) Nr 4 – Wrys ze Studium, w skali 1 : 10 000.

3. W rysunku Planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia Planu:

- 1) granica opracowania, jako granica obszaru objętego Planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikacyjne określające:
  - a) numer wydzielenia jednostki Planu,
  - b) symbol przeznaczenia terenu.

4. Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym: treść rastrowego podkładu mapowego.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 10 maja 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 2) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) Planie – należy przez to rozumieć Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunek Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru, stanowiący załącznik do Uchwały i będący integralną częścią ustaleń Planu;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Szymocice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu są podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne;
- 8) nakazie, zakazie – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia;
- 9) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;
- 11) dojeździe niewydzielonym – należy przez to rozumieć niewydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzną drogę dojazdową, niezbędną dla zapewnienia dojazdu do działki, nie mającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 12) komunikacji – należy przez to rozumieć drogi publiczne, drogi wewnętrzne, pieszo-jezdne oraz dojazdy niewydzielone;
- 13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 14) wskaźniku zainwestowania powierzchni zabudowy – rozumie się przez to procentowe zainwestowanie działki budowlanej bądź działek, do których jeden właściciel ma tytuł prawny, jako sumę powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych podzieloną przez powierzchnię całkowitą działki/działek, pomnożoną przez 100, wyrażoną w %;
- 15) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 16) kondygnacji – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;
- 17) poziomie terenu – należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej;

- 18) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji pokrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 19) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące (w dniu wejścia w życie Uchwały) przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, inne niż zawarte w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 3. 1. W wyodrębnionym obszarze objętym Planem, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MR – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej;
- 3) ZO – tereny zieleni urządzonej i ogrodów;
- 4) ZL – tereny lasów;
- 5) KDd – tereny dróg dojazdowych;
- 6) KDw – tereny ciągu pieszo-jezdnego.

2. W określonym w Uchwale zakresie dopuszcza się aby przeznaczeniu podstawowemu towarzyszyło określone użytkowanie przeznaczenie, w tym dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów niewydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

## **Rozdział 3.**

### **Ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenów**

§ 4. 1. W obszarze wymienionym w § 3 ust. 1 obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, scalania i podziału nieruchomości, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nakazuje się stosowanie zasad zgodnych z ustaleniami szczegółowymi przedstawionymi w rozdziale 4 niniejszej Uchwały;
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakazuje się stosowanie zasad zgodnych z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 i 5 Uchwały;
- 3) w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy: nakazuje się stosowanie stawki zgodnej z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały.

2. W obszarze objętym Planem nie występują obiekty i obszary do objęcia ustaleniami:

- 1) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w tym chronionych ustaleniami Planu;
- 2) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) w zakresie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
- 4) w zakresie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

## **Rozdział 4.**

### **Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenów**

§ 5. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN do 3MN, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) dopuszczalnym:
    - a) tereny usług związanych z ww. funkcją, w tym tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła, wytwórczości i inne nie zakłócające przeznaczenia podstawowego,
    - b) tereny infrastruktury technicznej,
    - c) tereny komunikacji,
    - d) tereny urządzeń transportu samochodowego.
2. Dla wymienionych w § 5 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nakazuje się lokalizację nowych budynków w układzie (alternatywnie):
      - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
      - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej;
    - b) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio w granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkaniowy oraz jako obiekty wolnostojące,
    - d) dopuszcza się realizację funkcji usługowych w nowych budynkach o wyłącznej funkcji usługowej i handlowej, z zachowaniem parametrów jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - e) nakazuje się od strony drogi stosowanie ogrodzeń ażurowych np. z materiałów ceramicznych, kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów;
  - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
    - a) nakazuje się przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) zakazuje się przekraczania wskaźnika zainwestowania powierzchni działki – 60%,
    - c) nakazuje się utrzymanie terenów biologicznie czynnych na minimalnym poziomie – 40%,
    - d) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej:
      - 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i 9 m – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
      - 1 kondygnację nadziemną i 5 m – dla budynków gospodarczych i garaży,
    - e) nakazuje się realizację dachów pokrytych materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie:
      - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 35° do 45° – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
      - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków gospodarczych i garaży, sytuowanych w głębi działki,
      - jednospadowych – dla budynków gospodarczych i garaży sytuowanych w granicy,
    - f) dopuszcza się wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu;
  - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się ochronę wód wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi ze względu na usytuowanie w zasięgu występowania użytkowych poziomów wód podziemnych (UPWP) czwartorzędowego UPWP o typie porowym Q1 oraz trzeciorzędowego UPWP o typie porowym TR<sub>1</sub>,
  - b) zakazuje się lokalizowania inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki/nieruchomości do której właściciel ma tytuł prawny, ze szczególnym uwzględnieniem położenia w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich, w tym nakazuje się utrzymanie poziomu hałasu (mierzonego w porze dziennej i nocnej) co najmniej na poziomie dopuszczalnym – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
  - d) zakazuje się magazynowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - e) zakazuje się używania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów należących do kategorii odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych,
  - f) nakazuje się wtórne zagospodarowanie warstwy humusowej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się przekształcenie terenu poprzez jego deniwelację, w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących oraz do poziomu sąsiadujących dróg publicznych oraz wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego Planu,
  - b) nakazuje się w terenach przyległych do terenów lasów - stosowanie materiałów nierozprzestrzeniających ognia w ścianach zewnętrznych jak i w przekryciach dachów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
    - 600 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 20 m – dla zabudowy wolnostojącej,
    - 18 m – dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację, o następujących minimalnych parametrach – powierzchnia: 25 m<sup>2</sup>, szerokość frontu: 5 m,
  - d) nakazuje się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ ;
- 6) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na okres realizacji budowy, przed przystąpieniem do użytkowania – tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się poddać demontażowi.

**§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – 1MR, o przeznaczeniu:**

- 1) podstawowym: tereny pod zabudowę mieszkaniową zagrodową z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalnym:
  - a) tereny usług związanych z ww. funkcją, w tym tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła, wytwórczości i inne nie zakłócające przeznaczenia podstawowego,

- b) tereny infrastruktury technicznej,
- c) tereny komunikacji,
- d) tereny urzędzeń transportu samochodowego.

2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się lokalizację nowych budynków w układzie (alternatywnie):

- równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
- równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej;

b) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio w granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkaniowy oraz jako obiekty wolnostojące,

d) dopuszcza się realizację funkcji usługowych w nowych budynkach o wyłącznej funkcji usługowej i handlowej, z zachowaniem parametrów jak dla budynków mieszkalnych zagrodowych,

e) nakazuje się od strony drogi stosowanie ogrodzeń ażurowych np. z materiałów ceramicznych, kamienia i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) zakazuje się przekraczania wskaźnika zainwestowania powierzchni działki – 60%,

c) nakazuje się utrzymanie terenów biologicznie czynnych na minimalnym poziomie – 40%,

d) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej:

- 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i 9 m – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
- 1 kondygnację nadziemną i 5 m – dla budynków gospodarczych i garaży,

e) nakazuje się realizację dachów pokrytych materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie:

- dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 35° do 45° – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
- dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków gospodarczych i garaży, sytuowanych w głębi działki,
- jednospadowych – dla budynków gospodarczych i garaży sytuowanych w granicy,

f) dopuszcza się wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi ze względu na usytuowanie w zasięgu występowania użytkowych poziomów wód podziemnych (UPWP) czwartorzędowego UPWP o typie porowym Q1 oraz trzeciorzędowego UPWP o typie porowym TR<sub>1</sub>,

- b) zakazuje się lokalizowania inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki/nieruchomości do której właściciel ma tytuł prawny, ze szczególnym uwzględnieniem położenia w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich, w tym nakazuje się utrzymanie poziomu hałasu (mierzonego w porze dziennej i nocnej) co najmniej na poziomie dopuszczalnym – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
  - d) zakazuje się magazynowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - e) zakazuje się używania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów należących do kategorii odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych,
  - f) nakazuje się wtórne zagospodarowanie warstwy humusowej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów: dopuszcza się przekształcenie terenu poprzez jego deniwelację, w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących oraz do poziomu sąsiadujących dróg publicznych oraz wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego Planu;
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup> ,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 24 m,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację, o następujących minimalnych parametrach: powierzchnia: 25 m<sup>2</sup> , szerokość frontu: 5 m,
  - d) nakazuje się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ ;
- 6) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na okres realizacji budowy, przed przystąpieniem do użytkowania – tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się poddać demontażowi.

**§ 7. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej i ogrodów – 1ZO, o przeznaczeniu:**

- 1) podstawowym: tereny pod zielenią urządzonej i ogrody z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) dopuszczalnym:
    - a) tereny komunikacji,
    - b) tereny infrastruktury technicznej.
2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nakazuje się lokalizację nowych budynków w układzie (alternatywnie):
      - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
      - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej;
    - b) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio w granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się przekraczania wskaźnika zainwestowania powierzchni działki – 30%,
  - b) nakazuje się utrzymanie terenów biologicznie czynnych na minimalnym poziomie – 70%,
  - c) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 1 kondygnacją nadziemną i 5 m,
  - d) nakazuje się realizację dachów pokrytych materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie:
    - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połąci od 25° do 45° – dla budynków gospodarczych, altan i garaży,
    - jednospadowych – dla budynków gospodarczych, altan i garaży sytuowanych w granicy,
  - e) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi ze względu na usytuowanie w zasięgu występowania użytkowych poziomów wód podziemnych (UPWP) czwartorzędowego UPWP o typie porowym Q1 oraz trzeciorzędowego UPWP o typie porowym TR<sub>1</sub>,
  - b) zakazuje się lokalizowania inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki/nieruchomości do której właściciel ma tytuł prawny, ze szczególnym uwzględnieniem położenia w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich, w tym nakazuje się utrzymanie poziomu hałasu (mierzonego w porze dziennej i nocnej) co najmniej na poziomie dopuszczalnym – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 24 m,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację, o następujących minimalnych parametrach: powierzchnia: 25 m<sup>2</sup>, szerokość frontu: 5 m,
  - d) nakazuje się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją ± 15°;
- 5) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 8. 1.** Wyznacza się tereny lasów – 1ZL, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod kompleksy leśne w rozumieniu przepisów odrębnych z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) dopuszczalnym: tereny komunikacji – drogi leśne.
    - 2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się utrzymanie terenów biologicznie czynnych na minimalnym poziomie – 90%,
  - b) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją leśną;
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody:
- a) nakazuje się ochronę i pielęgnację istniejących zasobów leśnych oraz zagospodarowanie lasów i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasu oraz z warunkami siedliskowymi,
  - b) zakazuje się wszelkiego zainwestowania oraz działania powodującego zanieczyszczenie i degradację siedliska leśnego, w tym dzikich wysypisk nieczystości oraz wysypywanie bądź dołowanie odpadów;

- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się udostępnianie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się grodzenia uniemożliwiającego migrację fauny;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zakazuje się utwardzania nawierzchni dróg leśnych materiałami nieprzepuszczalnymi;
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zakazuje się dalszych podziałów;
- 6) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 9. 1.** Wyznacza się tereny dróg dojazdowych – 1KDd do 3KDd, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod lokalizację dróg dojazdowych z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej.
  2. Dla wymienionych w § 9 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się utwardzenie jezdni nawierzchnią betonową/bitumiczną;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się przestrzeganie szerokości:
    - między liniami rozgraniczającymi – 10,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku Planu,
    - jezdni – 1 x min. 5,0 m z dwoma pasami ruchu,
  - b) dopuszcza się wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody: nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenu przed odprowadzeniem wód do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów: zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem ruchu;
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek – 50 m<sup>2</sup>,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnych szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych – 10 m jako pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku Planu;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakazuje się zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
  - b) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, nośników reklam, urządzeń technicznych i zieleni,
  - c) dopuszcza się budowę wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, ścieżek rowerowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych;
- 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 10. 1.** Wyznacza się tereny ciągów pieszo – jezdnych – 1KDw, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod lokalizację ciągów pieszo – jezdnych z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej.
  2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się utwardzenie jezdni nawierzchnią betonową/bitumiczną;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się przestrzeganie szerokości:
    - między liniami rozgraniczającymi – zgodnie z oznaczeniem na rysunku Planu - 5,0 m,
    - jezdni – 1 x min. 3,0 m;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenu przed odprowadzeniem wód do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
  - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem ruchu,
  - b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów;
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zakazuje się dalszych podziałów;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
  - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklam, urządzeń technicznych i zieleni;
- 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11.** Określa się następującą obsługę komunikacyjną terenów objętych Planem z równoczesnym respektowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dojazd do terenów 1MN i 2MN poprzez wyznaczone w Planie drogi dojazdowe 1KDd i 2KDd;
- 2) dojazd do terenów 3MN poprzez wyznaczone w Planie drogi dojazdowe, 1KDd i 3KDd oraz ciąg pieszo-jezdny 1KDw;
- 3) dojazd do terenów MR poprzez wyznaczone w Planie drogi dojazdowe 1KDd i 3KDd;
- 4) dojazd do terenów 1ZI poprzez wyznaczony w Planie ciąg pieszo-jezdny 1KDw.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę – MN i MR:

- 1) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźnika: 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych;
- 2) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych.

**§ 13. 1.** Ustala się, że tereny objęte Planem będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę:
  - a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
  - b) w bilansach zapotrzebowania na wodę nakazuje się uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej;
- 2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania;
- 3) odprowadzania wód opadowych:
- a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów,
- b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze nie posiadającym takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do gruntu, nakazuje się skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń - stacji transformatorowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych;
- 5) zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych oraz zakaz stosowania ogrzewania budynków z zastosowaniem źródeł energii o sprawności energetycznej niższej niż 90%;
- 6) telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej: z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy;
- 7) gospodarki odpadami komunalnymi: nakazuje się wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Nędza.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6.**

### **Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem, dla wszystkich terenów, określonych w Planie, w wysokości: 30 % (słownie: trzydzieści procent).

## **Rozdział 7.**

### **Przepisy końcowe i przejściowe**

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nędza.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 18. Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, w granicach obszaru objętego niniejszym Planem, traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla terenu położonego w sołectwie Szymocice zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/294/2005 Rady Gminy Nędza z dnia 30 maja 2005 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 85 poz. 2332 z dnia 14 lipca 2004 r.

Przewodniczący Rady Gminy

**Gerard Przybyła**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/69/2011

Rady Gminy Nędza

z dnia 16 maja 2011 r.

Zalacznik1.doc

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/69/2011  
Rady Gminy Nędza  
z dnia 16 maja 2011 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania**

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Nędza rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania - zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz z przepisami z zakresu finansów publicznych, w tym ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami).

2. Przewidywany termin realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej przewiduje się na lata: 2010 – 2020.

3. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, stosownie do przepisów odrębnych, będą:

- 1) Środki/dochody własne Gminy,
  - 2) Fundusze Unii Europejskiej,
  - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - 4) kredyty bankowe,
  - 5) emisja obligacji komunalnych.
4. Dopuszcza się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 3
5. Wykonanie finansowania inwestycji o których mowa w ust. 2 powierza się Wójtowi Gminy Nędza.

Załącznik Nr 3 mapa do Uchwały Nr VIII/69/2011  
Rady Gminy Nędza  
z dnia 16 maja 2011 r.  
Zalacznik3 mapa.pdf

**zal3 mn szym 16maja2011 a1**

Załącznik Nr 4 mapa do Uchwały Nr VIII/69/2011  
Rady Gminy Nędza  
z dnia 16 maja 2011 r.  
Zalacznik4 mapa.pdf

**zal4 mn szym 16maja2011 a4**