

**UCHWAŁA NR XII/113/2003  
RADY MIEJSKIEJ W STRUMIENIU  
Z DNIA 14 SIERPNI 2003 ROKU**

**W SPRAWIE:  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SOŁECTWA ZBYTKÓW**

Na podstawie:

- art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),
- art.10, art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.); w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717),
- art.7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Miasta Strumienia

**Rada Miejska w Strumieniu**

*uchwała*

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SOŁECTWA ZBYTKÓW**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Plan obejmuje obszar sołectwa Zbytków w granicach administracyjnych.
2. W ustaleniach planu uwzględnia się postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strumień uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Strumieniu nr XXXII/195/2001 z dnia 27.03.2001r.
3. Przedmiotem ustaleń planu jest:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) określenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 3) wyznaczenie linii rozgraniczających drogi publiczne,
  - 4) określenie zasad i warunków zagospodarowania terenów objętych ochroną konserwatorską,
  - 5) określenie warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
  - 6) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) rysunek planu w skali 1: 5 000 – stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
  - 2) rysunek nr 2 - pomocniczy w skali 1:5 000 – na pomniejszonej ze skali 1:2880 mapie ewidencyjnej,
  - 3) rysunek nr 3 – pomocniczy – Inżynieria.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą sołectwa Zbytków,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>M</b>  | - | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| <b>MW</b> | - | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, |
| <b>UC</b> | - | tereny usług centrotwórczych,                 |
| <b>U</b>  | - | tereny usług,                                 |
| <b>UR</b> | - | tereny wytwórczości i usług,                  |
| <b>UH</b> | - | tereny usług handlu,                          |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>US</b> | - | tereny usług sportu i rekreacji,   |
| <b>KS</b> | - | tereny urządzeń komunikacyjnych,   |
| <b>O</b>  | - | tereny dróg publicznych : <b>G</b> – drogi główne<br><b>L</b> – drogi lokalne<br><b>D</b> – drogi dojazdowe, |
| <b>s</b>  | - | stacje transformatorowe,   |
| <b>EE</b> | - | napowietrzne linie energetyczne,   |
| <b>R</b>  | - | tereny gruntów ornych,   |
| <b>RZ</b> | - | tereny użytków zielonych,  |
| <b>RL</b> | - | tereny lasów,  |
| <b>W</b>  | - | tereny wód powierzchniowych.   |

4) symbole graficzne określające:

- granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
- lokalizację stanowisk archeologicznych (**OW**),
- granice strefy technicznej linii energetycznych,
- tereny położone w strefie technicznej linii energetycznej
- granice złoża metanu,
- linię zabudowy wzdłuż kompleksów leśnych,
- tereny rolne przeznaczone pod zalesienie.

### Przepisy szczegółowe

#### § 2

#### Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1M do 29M ustala się:

##### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

##### 2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja w pasach przyulicznych usług związanych z mieszkalnictwem, nie powodujących uciążliwości dla otoczenia (np. handel, gastronomia, rzemiosło):
  - wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

##### 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia nowych działek z prawem do zabudowy jednorodzinnej - 8 arów,
- minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod usługi - 12 arów,
- dla działek nie spełniających wielkością i kształtem wymogów prawa budowlanego wskazane jest przeprowadzenie scalenia nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleń – 60% powierzchni działki,
- obsługa komunikacyjna od strony dróg wyznaczonych w planie i poprzez sieć istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych – dróg wewnętrznych (nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w stosunku do których nie zachodzi konieczność przejęcia przez Gminę w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- zgodnie z wytycznymi minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wydzielonych w planie i oznaczonych symbolami:
  - O1G, O2G, O3G:** - min. 10m – na terenie zabudowanym,  
- min. 25m – poza terenem zabudowanym,
  - O4L, O5L** - min. 8m,
  - O6D – O21D** - min. 6 m,
- minimalna odległość zabudowy od krawędzi dróg wewnętrznych – 5m,
- minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających – 5m,
- maksymalna wysokość obiektów – 10m do kalenicy dachu od najniższej położonego wejścia do budynku:
  - dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
- w wypadku dachów kalenicowych - nachylenie połaci od 30° do 45°,

- k) odległość zabudowy od osi linii energetycznej:
    - 220kV – 50m (dotyczy konturów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **21M, 22M, 23M, 24M** ),
    - 110kV – 15m (dotyczy konturów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **28M, 29M**),
    - 15 kV – 8m,
    - w uzasadnionych wypadkach, za zgodą administratora linii zezwala się na zbliżenie zabudowy do osi linii energetycznej),
  - l) odległość zabudowy oraz ogrodzeń – min. 20m od granicy zwartych kompleksów leśnych (dotyczy konturów **21M** oraz **22M**) i min. 10m od koryt rzek i potoków.
4. Zasady ochrony kulturowej:
- a) ścisła ochrona konserwatorska obiektu kaplicy p.w. Matki Boskiej Szkaplerznej (nr.rej.A-320/78), usytuowanego w jednostce **15M**,
  - b) ochrona obiektów zabudowy siedliskowej objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „B”, wymienionych w ewidencji SOZ O/Bielsko-Biała (§15).
5. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust.1-5.
6. Zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) z istniejącego wodociągu komunalnego w Strumieniu,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody.
7. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu, po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej (kanałów sanitarnych, przyłączy, rurociągów tłocznych i przepompowni ścieków),
  - b) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi lub powierzchniowo – do istniejących cieków lub rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących jakości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym (do czasu realizacji systemu kanalizacji):
    - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejących cieków lub do ziemi, poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV -16m oraz 6m dla linii niskiego napięcia,
  - b) poprzez istniejące stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami s1 – s5 oraz projektowane stacje oznaczone na rysunku planu symbolami s1a – s11a:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla stacji transformatorowych 5x5m.
9. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej w Drogomyślu, poprzez indywidualne reduktory ciśnienia,
  - b) poprzez przydomowe zbiorniki na gaz płynny.

### § 3

**Dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego na rysunku planu symbolem 30MW,M ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - a) mieszkalnictwo wielorodzinne w budynkach wielomieszkaniowych o wysokości do 4 kondygnacji,
  - b) mieszkalnictwo jednorodzinne,
  - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa jednorodzinna o zwiększonej intensywności: np. szeregową, atrialną,

- b) mieszkalnictwo zbiorowe, pensjonatowe, w tym niewielkie hotele,
  - c) usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne (np. handel, gastronomia, usługi turystyki):
    - wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona wraz z urządzeniami sportu i rekreacji o charakterze publicznym.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów wyszczególnionych w poz. 2 jest:
- dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.
4. Obsługa komunikacyjna od strony dróg dojazdowych wyznaczonych w planie i poprzez sieć istniejących i planowanych ciągów komunikacji wewnętrznej (nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w stosunku do których nie zachodzi konieczność przejścia przez Gminę w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami):
- minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg oznaczonych symbolami:
    - O19D – O21D - min. 6 m
    - warunek zachowania terenu wolnego od zabudowy oznaczonego na rysunku plan linią przerywaną jako rezerwy terenu pod drogę dojazdową w wypadku wzmożonego ruchu budowlanego,
    - minimalna odległość zabudowy od krawędzi dróg wewnętrznych – 5m,
    - minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających – 5m.
5. Odległość zabudowy od osi linii energetycznej 110kV – min. 15m
- w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się zbliżenie zabudowy do osi linii energetycznej po uzgodnieniu z administratorem linii.
6. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust.1-5.
7. Zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) z istniejącego wodociągu komunalnego w Strumieniu,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody.
8. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu, po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej (kanałów sanitarnych, przyłączy, rurociągów tłocznych i przepompowni ścieków),
  - b) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi lub powierzchniowo – do istniejących cieków lub rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących jakości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym (do czasu realizacji systemu kanalizacji):
    - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejących cieków lub do ziemi, poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV - 16m oraz 6m dla linii niskiego napięcia,
  - b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s5** oraz projektowane stacje oznaczone na rysunku planu symbolami **s9a** oraz **s10a**:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla stacji transformatorowych 5x5m.
10. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej w Drogomyślu, poprzez indywidualne reduktory ciśnienia,
  - b) poprzez przydomowe zbiorniki na gaz płynny.

## § 4

**Dla terenów w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UC, 2UC ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych: administracji, bezpieczeństwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury (w tym sakralnej), sportu i rekreacji,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy, oraz adaptacji pod usługi,
  - c) utrzymanie istniejących usług centrotwórczych: siedziby Rady Sołeckiej, przedszkola, usług handlu i gastronomii.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) mieszkania wbudowane w obiekty przeznaczone pod usługi,
  - b) inne obiekty usługowo-produkcyjne nie powodujące uciążliwości dla podstawowej funkcji jednostki,
  - c) zieleń urządzona: zieleńce, skwery itp.,
  - d) zieleń o funkcji izolacyjnej,
  - e) ulice i drogi dojazdowe, ciągi piesze i rowerowe,
  - f) parkingi do obsługi terenów o funkcji usługowej,
  - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz lokalizacji odrębnej zabudowy mieszkaniowej.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:
  - a) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną – 30% działki budowlanej,
  - b) niezbędne powierzchnie postojowe – w granicach działki budowlanej,
  - c) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - wysokość budynków – do dwóch kondygnacji naziemnych (dopuszcza się dostosowanie wysokości do sąsiadującej z nową lokalizacją zabudowy),
    - w dachach kalenicowych nachylenie połaci 30° – 45°.
5. Obsługa komunikacyjna:
  - a) od drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **O2G**:
    - minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni – 10 m,
  - b) od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **O12D, O13D**:
    - minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni - 6 m.
6. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w odrębnych przepisach,
  - b) stosowanie atestowanych urządzeń ciepłowniczych nie powodujących pogorszenia stanu środowiska,
  - c) wymóg zastosowania ekologicznie akceptowalnych rozwiązań gospodarki ściekowej,
  - d) składowanie odpadów oraz wywóz na składowisko, zgodnie z obowiązującymi w gminie zasadami utrzymania czystości i porządku,
  - e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.
7. Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) z istniejącego wodociągu komunalnego w Strumieniu,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody.
8. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu, po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej (kanałów sanitarnych, przyłączy, rurociągów tłocznych i przepompowni ścieków),
  - b) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi lub powierzchniowo – do istniejących cieków lub rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących jakości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym (do czasu

- realizacji systemu kanalizacji):
- do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu,
  - do istniejących cieków lub do ziemi, poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV -16m oraz 6m dla linii niskiego napięcia,
  - b) poprzez istniejącą stację transformatorową „Zbytków” oznaczoną na rysunku planu symbolem **s3**.
10. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej w Drogomyślu, poprzez indywidualne reduktory ciśnienia,
  - b) poprzez przydomowe zbiorniki na gaz płynny.

## § 5

**Dla terenu określonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UR ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - zakłady rzemieślnicze – obiekty i urządzenia produkcyjno – usługowe,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) mieszkania wbudowane w obiekty przeznaczone pod usługi,
  - a) zieleń o funkcji izolacyjnej,
  - b) ulice i drogi dojazdowe,
  - c) parkingi do obsługi terenów o funkcji usługowej,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Zakaz lokalizacji odrębnej zabudowy mieszkaniowej.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:
  - a) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną – 30% działki budowlanej,
  - b) niezbędne powierzchnie postojowe – w granicach działki budowlanej,
  - c) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - wysokość budynków – do dwóch kondygnacji naziemnych,
    - w dachach kalenicowych nachylenie połaci 30° – 45°.
5. Obsługa komunikacyjna:
  - od strony drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **O13D**:
    - minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni - 6 m.
6. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - zgodnie z ustaleniami § 14.
7. Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - z istniejącego wodociągu komunalnego w Strumieniu.
8. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu, po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej (kanałów sanitarnych, przyłączy, rurociągów tłocznych i przepompowni ścieków),
  - b) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi lub powierzchniowo – do istniejących cieków lub rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących jakości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym (do czasu realizacji systemu kanalizacji):
    - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków,
    - do istniejących cieków lub do ziemi, poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania

osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV- 16m oraz 6m dla linii niskiego napięcia,
  - b) poprzez istniejącą stację transformatorową „Zbytków” oznaczoną na rysunku planu symbolem **s3**.
10. Zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej w Drogomyślu, poprzez indywidualne reduktory ciśnienia,
  - b) poprzez przydomowe zbiorniki na gaz płynny.

## § 6

### **Dla terenów w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U – 12U ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług - obiekty i urządzenia usługowo – produkcyjne:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni zabudowy do 1000m<sup>2</sup>,
  - b) obiekty związane z obsługą transportu i komunikacji (stacje paliw, diagnostyka pojazdów itp.),
  - c) inne obiekty usługowe i produkcyjne spełniające wymogi ochrony środowiska (§14),
  - d) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy, oraz adaptacji pod usługi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) mieszkania wbudowane w obiekty przeznaczone pod usługi,
  - b) zieleń o funkcji izolacyjnej,
  - c) ulice i drogi dojazdowe,
  - d) parkingi do obsługi terenów o funkcji usługowej,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz lokalizacji odrębnej zabudowy mieszkaniowej,
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:
  - a) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną – 30% działki budowlanej,
  - b) niezbędne powierzchnie postojowe – w granicach działki budowlanej,
  - c) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - wysokość budynków – do dwóch kondygnacji naziemnych,
    - w dachach kalenicowych nachylenie połaci 30° – 45°.
  - d) w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem **6U**, objętym strefą ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej, wszelka działalność inwestycyjna uzależniona jest od uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z zapisem § 15.
  - e) w jednostkach oznaczonych symbolem **11U** oraz **12U** należy zachować odległość zainwestowania min. 20m od granicy kompleksu leśnego.
5. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) od drogi krajowej nr 81 oznaczonej na rysunku planu symbolem **O1G**:
    - minimalna odległość nowej zabudowy od istniejącej krawędzi jezdni – 20m,
    - należy wykonać drogi lokalne rozprowadzające z włączeniami do drogi głównej uzgodnionymi przez administratora drogi,
  - 2) zgodnie z opinią Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 20.05.2002r.:
    - a) teren o symbolu **4U** winien być obsługiwany komunikacyjnie wyłącznie od strony drogi dojazdowej o symbolu planu **O11D**, przy czym wjazd na w/w teren należy zlokalizować min. 25m od skrzyżowania drogi dojazdowej z drogą krajową,
    - b) teren o symbolu **5U** winien być obsługiwany komunikacyjnie wyłącznie od strony drogi dojazdowej o symbolu **O15D**, przy czym wjazd na w/w teren należy zlokalizować min. 25m od skrzyżowania drogi dojazdowej z drogą krajową,
    - c) teren o symbolu **9U** winien być obsługiwany komunikacyjnie wyłącznie od strony drogi lokalnej o symbolu **O4L**, przy czym wjazd na w/w teren należy zlokalizować min. 25m od skrzyżowania drogi lokalnej z drogą krajową,
    - d) tereny o symbolach **6U,7U,8U,10U,11U** i **12U** należy obsłużyć komunikacyjnie wyłącznie

- poprzez zaprojektowane drogi dojazdowe przebiegające w zależności od możliwości terenowych wzdłuż wschodnich lub zachodnich granic w/w terenów,
- nie należy projektować nowych, indywidualnych bezpośrednich zjazdów z terenów przyległych do drogi krajowej na tę drogę, a po wybudowaniu dróg dojazdowych dla w/w terenów istniejące zjazdy należy zlikwidować. Zakaz bezpośredniego skomunikowania terenów usług z drogą krajową nr 81.
- 3) od drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **O4L**:
    - minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni - 8 m.
  - 4) od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **O11D, O15D**:
    - minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni - 6 m.
6. Odległość zabudowy od osi linii energetycznej 220kV – min.50m (dotyczy konturów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6U, 7U, 12U**):
    - w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się zbliżenie zabudowy do osi linii energetycznej, po uprzednim uzgodnieniu z administratorem linii.
  7. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
    - a) możliwość dopuszczenia na terenach usługowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe,
    - b) stosowanie atestowanych urządzeń ciepłowniczych nie powodujących pogorszenia stanu środowiska,
    - c) gromadzenie odpadów oraz wywóz na składowisko, zgodnie z obowiązującymi w gminie zasadami utrzymania czystości i porządku,
    - d) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.
  8. Zasady zaopatrzenia w wodę:
    - a) z istniejącego wodociągu komunalnego w Strumieniu,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studni gospodarczych) pod warunkiem uzyskania wymaganej jakości wody i zachowania strefy ochronnej ujęcia wody.
  9. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych:
    - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu, po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej (kanałów sanitarnych, przyłączy, rurociągów tłocznych i przepompowni ścieków),
    - b) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi lub powierzchniowo – do istniejących cieków lub rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących jakości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym (do czasu realizacji systemu kanalizacji):
      - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu,
      - do istniejących cieków lub do ziemi, poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  10. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
      - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV -16m oraz 6m dla linii niskiego napięcia,
    - b) poprzez istniejące stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolem **s2, s4** oraz projektowane stacje **s4a – s8a**.
  11. Zasady zaopatrzenia w gaz:
    - a) ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej w Drogomyślu, poprzez indywidualne reduktory ciśnienia,
    - b) poprzez przydomowe zbiorniki na gaz płynny.



## § 7

**Dla terenu w liniach rozgraniczających oznaczonego na rysunku planu symbolem 13UH ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty handlowe ze składami i magazynami,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz adaptacji na usługi,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) mieszkania wbudowane w obiekty przeznaczone pod usługi,
  - b) zielen o funkcji izolacyjnej,
  - c) ulice i drogi dojazdowe,
  - d) parkingi do obsługi terenów o funkcji usługowej,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Zakaz lokalizacji odrębnej zabudowy mieszkaniowej.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku remontów lub modernizacji istniejących obiektów lub budowy nowych:
  - a) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zielen urządzoną – 30% działki budowlanej,
  - b) niezbędne powierzchnie postojowe – w granicach działki budowlanej,
  - c) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - wysokość budynków – do dwóch kondygnacji naziemnych,
    - w dachach kalenicowych nachylenie połaci 30° – 45°.
5. Obsługa komunikacyjna:
  - od strony drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **O16D**:
    - minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni - 6 m.
6. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w odrębnych przepisach,
  - b) stosowanie atestowanych urządzeń ciepłowniczych nie powodujących pogorszenia stanu środowiska,
  - c) wymóg zastosowania ekologicznie akceptowalnych rozwiązań gospodarki ściekowej,
  - d) gromadzenie odpadów oraz wywóz na składowisko, zgodnie z obowiązującymi w gminie zasadami utrzymania czystości i porządku,
  - e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.
7. Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - z istniejącego wodociągu komunalnego w Strumieniu.
8. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu, po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej (kanałów sanitarnych, przyłączy, rurociągów tłocznych i przepompowni ścieków),
  - b) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi lub powierzchniowo – do istniejących cieków lub rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących jakości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym (do czasu realizacji systemu kanalizacji):
    - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków,
    - do istniejących cieków lub do ziemi, poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV 16m oraz 6m dla linii niskiego napięcia,
  - b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s4** oraz projektowaną stację **s6a**.
10. Zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej

- w Drogomyślu, poprzez indywidualne reduktory ciśnienia,  
b) poprzez przydomowe zbiorniki na gaz płynny.

### § 8

**Dla terenu w liniach rozgraniczających oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 KS ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - obiekty i urządzenia związane z obsługą transportu i komunikacji (stacja paliw).
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń o funkcji izolacyjnej,
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Obsługa komunikacyjna:
  - a) od drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **O1G**:
    - lokalizacja nowych obiektów budowlanych w odległości min. 20m od istniejącej krawędzi drogi,
  - b) od drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **O3G**:
    - lokalizacja nowych obiektów budowlanych w odległości min. 8m od istniejącej krawędzi drogi.
4. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - a) dopuszczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne,
  - b) stosowanie atestowanych urządzeń ciepłowniczych nie powodujących pogorszenia stanu środowiska,
  - c) wymóg zastosowania ekologicznie akceptowalnych rozwiązań gospodarki ściekowej,
  - d) gromadzenie odpadów oraz wywóz na składowisko, zgodnie z obowiązującymi w gminie zasadami utrzymania czystości i porządku,
  - e) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.
5. Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - z istniejącego wodociągu komunalnego w Strumieniu.
6. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu, po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej (kanałów sanitarnych, przyłączy, rurociągów tłocznych i przepompowni ścieków),
  - b) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi lub powierzchniowo – do istniejących cieków lub rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących jakości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym (do czasu realizacji systemu kanalizacji):
    - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków,
    - do istniejących cieków lub do ziemi, poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV 16m oraz 6m dla linii niskiego napięcia,
  - b) poprzez istniejącą stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s4**.
8. Zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej w Drogomyślu, poprzez indywidualne reduktory ciśnienia,
  - b) poprzez przydomowe zbiorniki na gaz płynny.

### § 9

**Dla terenu w liniach rozgraniczających oznaczonego na rysunku planu symbolem 15US ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - urządzenia usług sportu:
  - a) boisko sportowe,
  - b) obiekty i urządzenia związane z obsługą funkcji wiodącej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zielen o funkcji izolacyjnej i ozdobnej,
  - b) ulice i drogi dojazdowe,
  - c) parkingi do obsługi terenów o funkcji usługowej,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Zakaz lokalizacji odrębnej zabudowy mieszkaniowej.
4. Obsługa komunikacyjna:
- od strony drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **O21D**:  
- minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni - 6 m.
5. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w odrębnych przepisach,
  - b) stosowanie atestowanych urządzeń ciepłowniczych nie powodujących pogorszenia stanu środowiska,
  - c) gromadzenie odpadów oraz wywóz na składowisko, zgodnie z obowiązującymi w gminie zasadami utrzymania czystości i porządku,
  - d) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.
6. Zasady zaopatrzenia w wodę:
- z istniejącego wodociągu komunalnego w Strumieniu.
7. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Strumieniu, po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej (kanałów sanitarnych, przyłączy, rurociągów tłocznych i przepompowni ścieków),
  - b) odprowadzenie wód deszczowych kanałami deszczowymi lub powierzchniowo – do istniejących cieków lub rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących jakości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych w okresie przejściowym (do czasu realizacji systemu kanalizacji):
    - do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejących cieków lub do ziemi, poprzez indywidualne oczyszczalnie ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie oczyszczania ścieków, usuwania osadów i utrzymania stref ochronnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia:
    - strefa ograniczonej zabudowy dla linii 15kV 16m oraz 6m dla linii niskiego napięcia,
  - b) poprzez projektowaną stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem **s3a**.
9. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) ze średnioprężnej gazowej sieci rozdzielczej wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej w Drogomyślu, poprzez indywidualne reduktory ciśnienia,
  - b) poprzez przydomowe zbiorniki na gaz płynny.

## § 10

**Dla terenów w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolem R i RZ ustala się:**

1. Przeznaczenie terenów:
  - a) **R** - uprawy polowe i ogrodnicze,
  - b) **RZ** - użytki zielone.
2. Zasady zagospodarowania i ochrony:
  - a) utrzymanie i ochrona użytków rolnych, zaliczonych w większości do kompleksu rolniczej przydatności pszennego dobrego i zbożowo-pastewnego mocnego, o przewadze III klasy bonitacyjnej oraz do użytków zielonych średnich,
  - b) możliwość przeznaczenia pod zalesienie, zgodnie z opracowanym projektem granicy polno-leśnej, gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu szrafem pionowym,

- c) dodatkowo dopuszcza się zalesienie innych, nie oznaczonych symbolem graficznym terenów rolnych, jeżeli jest to uzasadnione uwarunkowaniami przyrodniczymi lub ekonomicznymi,
- d) możliwość, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, sytuowania zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania dotyczącymi zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określonymi w § 2 poz.3,5,6,7,8.
- e) dopuszczenie możliwości lokalizacji dodatkowego budynku mieszkalnego na działce siedliskowej w zabudowie gospodarczej, wyłącznie dla poprawienia warunków mieszkaniowych rodziny,
- f) zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z inwestycjami określonymi w pkt. d), e),
- g) obowiązek utrzymania i ochrony zadrzewień śródpolnych,
- h) ochrona terenu objętego strefą ochronną stanowiska archeologicznego zgodnie z zasadami określonymi w §15.

### **§ 11**

**Dla terenów w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolem RL ustala się:**

1. Przeznaczenie terenów – lasy i zadrzewienia.
2. Zasady ochrony i użytkowania:
  - a) utrzymanie lasów państwowych będących w administracji Nadleśnictwa Ustroń oraz lasów stanowiących własność osób fizycznych,
  - b) utrzymanie ochronnej funkcji lasów zgodnie z zasadami ochrony lasów położonych w Leśnym Kompleksie Promocyjnym „Lasy Beskidu Śląskiego”, w szczególności poprzez:
    - dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
    - preferowanie naturalnego odnowienia lasów,
    - ograniczenie regulacji stosunków wodnych oraz trwałego odwadniania bagien i oczek śródleśnych,
    - kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi,
    - stosowanie indywidualnych form zagospodarowania i ochrony drzewostanów,
    - ograniczenie lokalizacji dróg i uzbrojenia technicznego,
    - wyłączenie spod zabudowy pasa o szerokości min.20m wzdłuż granicy lasów,
  - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych, nie związanych z produkcyjną funkcją lasów.

### **§ 12**

**Dla terenów w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolem W – wody powierzchniowe ustala się:**

1. Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów :
  - a) utrzymanie i ochrona naturalnych zbiorników wód powierzchniowych stanowiących siedlisko naturalnej flory i fauny terenów podmokłych,
  - b) utrzymanie i ochrona zieleni stanowiącej naturalną obudowę zbiorników wodnych,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i przemysłowych do wód,
  - d) zakaz składowania odpadów w zbiornikach wód powierzchniowych i w ich otoczeniu,
  - e) zakaz realizacji obiektów budowlanych.

### **§ 13**

**Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów wchodzących w skład jednostki strukturalnej O i oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

**O1G – O3G, O4L– O5L, O6D- O21D**

**1.Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem O1G (81)**

- 1.1. Przeznaczenie terenu - droga główna wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej:
  - a) droga krajowa relacji Skoczów – Katowice,
  - b) przekrój poprzeczny – dwie jezdnie, dwa pasy ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: min. 35 m.
- 1.2. Zasady zagospodarowania i ochrony środowiska:
  - a) wymóg spełnienia norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych,

- b) obowiązek spełnienia norm dopuszczalnych hałasu na terenach chronionych akustycznie,
- c) obowiązek odprowadzenia wód deszczowych w sposób zorganizowany,  
a w uzasadnionych wypadkach – ich oczyszczenia,
- d) możliwość modernizacji i remontów dróg oraz korekty trasy dla poprawy parametrów technicznych.

1.3. Obsługa komunikacyjna terenów położonych wzdłuż drogi, wyłącznie poprzez istniejące wjazdy lub wyznaczone przez administratora drogi włączenia dróg zbiorczych.

## **2. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem O2G, O3G:**

- 2.1. Przeznaczenie terenu - drogi główne wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej:
- a) droga powiatowa klasy G (nr 04166) relacji Zbytków – granica województwa oznaczona na rysunku planu symbolem **O2G**,
  - b) droga wojewódzka klasy G (nr 939) relacji Zbytków – Pszczyna oznaczona na rysunku planu symbolem **O3G**,
- 2.2. Usytuowanie drogi:
- a) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: min. 25 m,
  - c) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni:
    - 20 mb poza obszarem zabudowanym,
    - 8 mb w obszarze zabudowanym.
- 2.3. Zasady zagospodarowania terenu i ochrony środowiska:
- a) wymóg spełnienia norm dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych,
  - b) obowiązek spełnienia norm dopuszczalnych hałasu na terenach chronionych akustycznie,
  - c) obowiązek odprowadzenia wód deszczowych w sposób zorganizowany,  
a w uzasadnionych wypadkach – ich oczyszczenia,
  - d) możliwość modernizacji i remontów dróg oraz korekty trasy dla poprawy parametrów technicznych.
- 2.4. Obsługa komunikacyjna terenów położonych wzdłuż drogi, wyłącznie poprzez istniejące wjazdy lub wyznaczone przez administratora drogi włączenia.

## **3. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 4L do O5L:**

- 3.1 Przeznaczenie terenu – drogi lokalne wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej:
- a) droga gminna klasy L (ul.Wspólna) oznaczona na rysunku planu symbolem O4L,
  - b) droga gminna klasy L (ul.Starowiejska) oznaczona na rysunku planu symbolem O5L,
- 3.2. Usytuowanie drogi:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy min 12 m.,
  - b) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z jednostronnym chodnikiem,
  - c) dopuszczenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic.
- 3.3. Zasady zagospodarowania terenu:
- możliwość modernizacji i remontów dróg oraz korekty trasy dla poprawy parametrów technicznych.

## **4. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od O6D do O21D:**

- 4.1. Przeznaczenie terenu - gminne drogi dojazdowe wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 4.2. Usytuowanie drogi:
- a) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z jednostronnym chodnikiem:
    - dopuszczenie dróg jednokierunkowych z zatokami do mijania,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy min.10m (w przypadkach uzasadnionych warunkami terenowymi dopuszcza się zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających),
  - c) dopuszczenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic.

## § 14

### **W zakresie ochrony środowiska naturalnego ustala się:**

1. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
  - a) wymóg zaopatrzenia w ciepło zarówno do celów grzewczych jak i technologicznych poprzez wykorzystanie nieuciążliwych dla powietrza atmosferycznego źródeł ciepła oraz atestowanych urządzeń ciepłowniczych.
  - b) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Obowiązek dostosowania form użytkowania i zagospodarowania terenu do wymogów ochrony przed hałasem określonych w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - c) wymóg spełnienia standardów emisyjnych (dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza) przez wszystkie podmioty gospodarcze,
2. Następujące tereny określa się jako chronione akustycznie:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1M** do **29M**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **30MW**,
  - c) tereny usług związanych m.in. z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oznaczone na rysunku planu symbolami **1UC**, **2UC**.
3. W zakresie ochrony wód:
  - a) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji komunalnej, a do czasu jej realizacji dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
  - b) w wypadku realizacji oczyszczalni indywidualnych – obowiązek doprowadzenia ścieków do stanu czystości spełniającego normy określone w przepisach szczególnych,
  - c) obowiązek odprowadzania w sposób zorganizowany ścieków deszczowych pochodzących z terenów usługowych, placów i parkingów.
4. W zakresie odpadów:
  - a) obowiązek posiadania przez wszystkie podmioty gospodarcze uregulowanego stanu formalno – prawnego w zakresie gospodarki odpadami,
  - b) obowiązek prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji i właściwego postępowania z nimi,
  - c) obowiązek gromadzenia odpadów w pojemnikach na terenie nieruchomości,
  - d) w przypadku występowania odpadów niebezpiecznych należy je gromadzić w wyznaczonych miejscach i przekazywać do firm posiadających zezwolenie na odbiór tego rodzaju odpadów,
  - e) działalność związana z wytwarzaniem odpadów niebezpiecznych wymaga uzyskania właściwego zezwolenia, zgodnie z ustawą o odpadach,
  - f) w miejscach postojowych związanych z drogą krajową należy lokalizować kontenery na odpady.
5. W zakresie ochrony przyrody ustala się:
  - a) ochronę lasów i zadrzewień, w tym lasów będących pod zarządem Nadleśnictwa Ustroń objętych Leśnym Kompleksem Promocyjnym „Lasy Beskidu Śląskiego” utworzonym Zarządzeniem Nr 30 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 19.12.1994r.:
  - b) dopuszczenie zalesienia terenów oznaczonych na rysunku planu szrafem pionowym,
  - c) dopuszczenie zalesień i zadrzewień innych terenów rolnych, jeśli jest to pod względem przyrodniczym i ekonomicznym uzasadnione.
6. W zakresie ochrony surowców naturalnych ustala się:
  - a) ochronę obszaru występowania udokumentowanego złoża metanu oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
  - b) w wypadku podjęcia eksploatacji złoża zasady ochrony i warunki eksploatacji złoża zostaną określone w koncesji.

## § 15

### **W zakresie ochrony wartości kulturowych ustala się:**

1. Ochronę obszaru objętego strefą konserwatorską „A” oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym wokół następujących obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) kaplica p.w. Matki Boskiej Szkaplerznej – nr rej.A-320/78, usytuowana w jednostce planu **15M**,

- b) budynek dawnego folwarku nr rej. A-199/60 usytuowany w jednostce oznaczonej na rysunku planu symbolem **6U**,
- c) stajnie w dawnym folwarku – nr rej. A-946/68, usytuowane w jednostce planu oznaczonej symbolem **6U**.

1.1. Dla terenów określonych w ust.1 obowiązują następujące uwarunkowania działalności inwestycyjnej:

- a) każda działalność inwestycyjna, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania zabytków, prace remontowe i konserwatorskie, prace pielęgnacyjne oraz rekonstrukcja i rewitalizacja założenia zieleni wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) ochrona i konserwacja istniejących obiektów kubaturowych, pełna ich rewitalizacja, eliminacja możliwości zagęszczania zabudowy, poprawa wyglądu estetycznego istniejącej zabudowy współczesnej otoczenia,
- c) utrzymanie historycznego przebiegu układu komunikacyjnego,
- d) utrzymanie kształtu istniejących działek historycznych.

2. Ochronę obszarów i obiektów objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „B”:

2.1. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej:

- a) wszelka działalność remontowa i budowlana (adaptacje, modernizacje) w strefie wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) w przypadku dekapitalizacji dóbr kultury, nowe inwestycje należy realizować na zasadzie wymiany kubatury w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej,

2.2. Zasady ochrony:

- a) zakaz likwidacji i wprowadzania zmian w obrębie historycznej sieci dróg, kształtu działek osadniczych, kierunku przebiegu rozłogów pól i cieków wodnych,
- b) utrzymanie i rewitalizacja zabudowy siedliskowej w jej tradycyjnej formie, w przypadku remontów, adaptacji bądź modernizacji dóbr kultury figurujących w spisie ewidencyjnym SOZ obowiązuje uzgodnienie inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- c) rozbiórka dóbr kultury wymienionych w ewidencji SOZ może być przeprowadzona w uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji obiektu,
- d) wycinka starodrzewu w otoczeniu dóbr kultury wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.3. Ochronie wg zasad określonych w poz. 2.2. zgodnie z wytycznymi Śląskiego Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków zawartymi w opinii konserwatorskiej do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach sołectwa Zbytków podlegają następujące obiekty:

|                         |                     |             |                  |
|-------------------------|---------------------|-------------|------------------|
| 1) kapliczka przydrożna | ul. Wyzwolenia 52   | murowana    | 1 poł. XIXw.     |
| 2) Krucyfiks przydrożny | ul. Sportowa 6      | bet.-piask. | 1911r.           |
| 3) Dom nr 12            | ul. Sportowa 6      | murowany    | 1-2 ćw. XIXw.    |
| 4) Dom nr 7             | ul. Starowiejska 7  | murowany    | 1 dek. XXw.      |
| 5) Dom nr 9             | ul. Starowiejska 9  | murowany    | 1803r.           |
| 6) Dom nr 10, stodoła   | ul. Starowiejska 11 | murowany    | 2 ćw. XXw.       |
| 7) Dom nr 44            | ul. Starowiejska 13 | murowany    | lata 30-te XXw.  |
| 8) Dom nr 15            | ul. Starowiejska 23 | murowany    | 1 ćw. XXw.       |
| 9) Dom nr 17            | ul. Starowiejska 24 | murowany    | 3. ćw. XIXw.     |
| 10) Dom nr 83           | ul. Turystyczna 1   | murowany    | ok. 1930r.       |
| 11) Dom nr 52           | ul. Wiślańska 1     | murowany    | 4 ćw. XIXw.      |
| 12) Dom nr 53           | ul. Wiślańska 3     | murowany    | lata 20-te XXw.  |
| 13) Dom nr 48           | ul. Wiślańska 8     | murowany    | lata 90-te XIXw. |
| 14) Dom                 | ul. Wiślańska 45    | murowany    |                  |
| 15) Budynek Straży      | ul. Wyzwolenia 52   | murowany    | 1939r.           |
| 16) Dom nr 5            | ul. Wyzwolenia 58   | murowany    | 1878 – 1880r.    |
| 17) Dom nr 79           | ul. Wyzwolenia 60   | murowany    | 1 ćw. XXw.       |

3. Ochronę terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego określonego obszarem o promieniu 40m od centrum stanowiska oznaczonego na rysunku planu szrafem ukośnym oraz symbolem literowym **1 OW**:

3.1. Zasady zagospodarowania terenu prawnie chronionego, o których mowa w ust. 3:

- a) zakaz prowadzenia w jego granicach takich działań niszczących, jak głęboka orka, prace wybierzyskowe i niwelacyjne,
- b) pozwolenie na zabudowę terenu obejmującego zewidencjonowane stanowiska oraz pozwolenia na prace melioracyjne, gazyfikacyjne, wodno-kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne oraz inne budowlane należy bezwzględnie uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na indywidualnie określonych warunkach.

### § 16

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

Dla obszaru całego sołectwa: możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę,
- b) odprowadzania ścieków,
- c) elektroenergetyki,
- d) zaopatrzenia w ciepło,
- e) telekomunikacji,
- f) zaopatrzenia w gaz,
- g) usuwania odpadów,
- h) komunikacji drogowej.

### Przepisy końcowe

### § 17

W związku z postanowieniami niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni **10,04 ha** obejmujących użytki rolne następujących klas bonitacyjnych:

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| RIIIa   | - | 0,75 ha |
| RIIIb   | - | 7,10 ha |
| RIVa    | - | 0,66 ha |
| Ł,PSIII | - | 1,47 ha |
| Ł,PsIV  | - | 0,06 ha |

### § 18

Zgodnie z art.10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

|              |   |            |
|--------------|---|------------|
| <b>M, MW</b> | - | <b>15%</b> |
|--------------|---|------------|

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

|                              |   |            |
|------------------------------|---|------------|
| <b>UC, U, UR, UH, US, KS</b> | - | <b>25%</b> |
|------------------------------|---|------------|

3) dla pozostałych terenów - **0%**

### § 19

W obszarze określonym w niniejszej uchwale tracą moc postanowienia Uchwały Rady Miejskiej w Strumieniu Nr XIV/89/91 z dnia 26.11.1991r. w sprawie uchwalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strumień opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego Nr 25 z dnia 23.12.1991r.

### § 20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Strumienia.

### § 21

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



