UCHWAŁA NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA

z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41, art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594)

Rada Gminy Bestwina
uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina, w związku z uchwałą nr IX/74/2011 Rady Gminy Bestwina z dnia 22 września 2011r., zwaną dalej zmianą planu, po stwierdzeniu, że zmiana ta nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina.

2. Zmiana planu obejmuje obszary sołectwa Bestwina o zasięgach określonych granicami na rysunku zmiany planu, który stanowią załączniki Nr 1.0, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:2000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załączniki Nr 1.0, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19 do uchwały.

2. Następujące elementy na rysunku zmiany planu są jego ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszarów objętych zmianą planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,

5) zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,

6) zasięg strefy ochronnej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokoprężnego,

7) pas ochronny wzdłuż cieku,

8) granice strefy ochronny sanitarnej bezpośredniej od cmentarza,

9) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę,

10) granice strefy ochrony archeologicznej „OW”,

11) granice strefy ochrony krajobrazu,

12) granice strefy ochrony tradycji,

13) tereny osuwisk wg systemu SOPO,

14) tereny zagrożone ruchami masowymi wg systemu SOPO.

3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:

1) **1.1-1.24 MN1 –** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

2) **1.1-1.7 MN2 –** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) **1.1-1.6 MN3 –** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) **1.1-1.7 MN4 –** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

5) **1.1-1.6 MN5 –** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

6) **1.1MU –** Terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

7) **1.1U1 –** Tereny zabudowy usługowej,

8) **1.1US2 –** Tereny sportu i rekreacji oraz usług,

9) **1.1PU –** Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,

10) **1.1-1.22 R1 –** Tereny rolnicze,

11) **1.1-1.4ZE1 –** Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych,

12) **1.1-1.5WS –** Tereny wód powierzchniowych,

13) **1.1-1.2KDD –** Tereny dróg publicznych,

14) **1.1-1.4KDW1, 1.1-1.3KDW2 –** Tereny dróg wewnętrznych,

15) **1.1KDW1/WS –** Tereny dróg wewnętrznych i wód powierzchniowych.

4. Rysunek zmiany planu zawiera ponadto następujące oznaczenia niestanowiące ustaleń zmiany planu:

1) granica gminy,

2) granica sołectwa,

3) udokumentowane stanowisko archeologiczne,

4) istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,

5) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia,

6) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia,

7) informacja GDDKiA o terenach przedstawionych na załączniku 1.4.

5. Oznaczenia cyfrowo-literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:

1) oznaczenie cyfrowe określające indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów,

2) oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust. 3.

§ 3. Załącznikami do uchwały, niebędące ustaleniami zmiany planu, są:

1) Załącznik nr 2 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,

2) Załącznik nr 3 do uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

§ 4. 1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w zmianie planu:

1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1,

2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu miejscowego zawarte w rozdziale 2,

3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale 3,

4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.

2. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej zmiany planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku zmiany planu jest mowa o:

1) **zmianie planu –** należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina,

2) **tekście zmiany planu –** należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,

3) **rysunku zmiany planu –** należy przez to rozumieć załączniki Nr 1.0 - Nr 1.19,

4) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który jako ustalony zmianą planu jest jedyny lub przeważający na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,

6) **terenie –** należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie planu, ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tej zmiany planu,

7) **działce budowlanej –** należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

8) **powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu pionowego wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszeń, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,

9) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej,

10) **wskaźniku intensywności zabudowy –** należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej,

11) **powierzchni całkowitej budynku –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku,

12) **powierzchni całkowitej zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków na terenie działki budowlanej,

13) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. ze zm.) w powierzchni działki budowlanej,

14) **wysokości zabudowy –** należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.), mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki), a dla pozostałych obiektów budowlanych do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,

15) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, poza którymi nie można sytuować ściany budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu objętego inwestycją, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych, dopuszcza się wysunięcie do 1,0 m przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów,

16) **froncie działki –** należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu inwestycji przylegającą do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście,

17) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć roślinność obejmującą zespoły zadrzewień, zakrzewień, stanowiące izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową, przy czym pas zieleni izolacyjnej winien mieć szerokość co najmniej 1m i wysokość roślin co najmniej 1,5 m,

18) **zabudowie biologicznej cieku –** należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi,

19) **dojazdach** (nie wydzielonych) – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów,

20) **działalności nieuciążliwej –** należy przez to rozumieć działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów,

21) **zabudowie usług komercyjnych –** należy przez to rozumieć obiekty usługowe, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych oraz usług rzemieślniczych,

22) **zabudowie usług podstawowych –** należy przez to rozumieć obiekty usługowe z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności, w tym usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

23) **nośnikach reklamowych –** należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam,

24) **nośnikach informacji wizualnej –** należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji publicznej takie jak: znaki, szyldy i tablice – wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach i itp. urządzeniach budowlanych,

25) **aktualnie obowiązującym planie miejscowym –** należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina, przyjęty uchwałą Nr XXVII/196/2005 Rady Gminy w Bestwinie z dnia 11 sierpnia 2005 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XIII/120/2007 Rady Gminy Bestwina z dnia 13 grudnia 2007 r. oraz uchwałami Nr XL/290/10 i Nr XL/294/10 Rady Gminy Bestwina z dnia 13 maja 2010 r.,

26) **obowiązujących przepisach w zakresie prawa wodnego –** należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz.145 ze zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi,

27) **obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska –** należy przez to rozumieć: ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 , poz. 150 ze zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi, a w szczególności: Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826),

28) **obowiązujących przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej –** należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124 poz. 1030),

29) **obowiązujących przepisach w zakresie dróg publicznych –** należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 poz. 260) oraz wynikającymi z niej przepisami prawa i aktami wykonawczymi, a w szczególności: Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 ze zm.).

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

2) ustala się następujące zasady wydzielania nowych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1.1-1.24MN1, 1.1MU:**

- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 6 arów, a dla zabudowy usług podstawowych lub komercyjnych oraz obiektów budowlanych i urządzeń związanych z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub z zabudową usług podstawowych - 10 arów,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić 18 m,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1.1-1.7MN2:**

- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10 arów,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1.1-1.6MN3:**

- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usług podstawowych, obiektami budowlanymi i urządzeniami związanymi z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem - 8 arów, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową - 12 arów,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1.1-1.7MN4:**

- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 8 arów, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową - 12 arów,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,

e) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1.1-1.6MN5:**

- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 12 arów,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,

f) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1.1U1, 1.1US2, 1.1PU:**

- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 8 arów,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,

g) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziałów nieruchomości:

1) nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej,

2) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach dla terenów; warunku nie stosuje się w odniesieniu nieruchomości nie stanowiącej działki budowlanej,

3) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

I. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzeń publiczną: **1.1-1.2KDD** Tereny dróg publicznych, **1.1-1.4KDW1, 1.1KDW1/WS, 1.1-1.3KDW2** Tereny dróg wewnętrznych. Obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla niniejszych terenów.

.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy i urządzeń przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku,

2) nakaz uwzględniania urządzeń melioracyjnych przy lokalizacji obiektów budowlanych na terenach zdrenowanych,

3) ustalenia dotyczące formy architektonicznej obiektów nie dotyczą obiektów i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej,

4) w granicach stref oznaczonych na rysunku zmiany planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,

5) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określonego w pkt. 6,

6) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

2. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:

1) **nieprzekraczalne linie zabudowy –** określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych względem dróg,

2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 3,

3) istniejące budynki położone w całości lub części w odległości mniejszej niż określa nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością prowadzenia robót budowlanych, dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem, że nowo rozbudowywana część będzie uwzględniała przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) wymagania w zakresie ogrodzeń:

a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w terenach dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami o drogach publicznych,

b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych i przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń nie wyższych niż 2,0 m,

c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

5) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych i nośników informacji wizualnej na dachach budynków powyżej poziomu ich okapu,

6) dopuszcza się oświetlenie nośników reklamowych wyłącznie światłem o stałym natężeniu; wyklucza się stosowanie jaskrawych barw, znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych.

§ 9. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom:

1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,

2) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

2. W zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed ruchami masowymi:.

1) wskazuje się, na podstawie mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami w systemie SOPO, oznaczone na rysunku zmiany planu:

a) tereny osuwisk,

b) tereny zagrożone ruchami masowymi,

2) na terenach osuwisk dopuszcza się budowę obiektów liniowych,

3) na terenach, o których mowa w pkt 1, należy uwzględnić skomplikowane warunki geologiczne przy budowie obiektów budowlanych.

§ 10. 1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza,** obejmującą obszar oznaczony na załączniku 1.5.

2. Strefa ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza, której mowa w ust. 1, wyznaczona względem terenów cmentarza (nieobjętego niniejszą zmianą planu) w odległości 50 m, obejmuje pas terenu stanowiący integralną część niniejszej strefy, ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym.

3. Strefa ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza, została zmniejszona z uwagi na fakt, że w odległości 50-150 m od granic cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone i nowoprojektowane będą podłączone do sieci wodociągowej.

4. W obrębie strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza zakazuje się lokalizowania:

1) zabudowań mieszkalnych,

2) zakładów produkcyjnych i przechowujących żywność,

3) zakładów żywienia zbiorowego,

4) studzien do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

5. W odległości 50-150 m od cmentarza zakazuje się lokalizowania studzien do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

§ 11. Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się:

1) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych, dojazdów do działek budowlanych i ciągów pieszo-jezdnych w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale 3, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną,

2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, według zasad

o których mowa rozdziale 2, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami zmiany planu,

3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 12. 1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:

1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:

a) tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych **(1.1-1.4ZE1),**

b) tereny wód powierzchniowych **(1.1-1.5WS),**

2) zachowanie istniejących cieków i rowów wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 3) - 6),

3) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków i rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową,

4) zakaz zabudowy, grodzenia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryta cieku; regulacje techniczne cieków powinny być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem,

5) wyznacza się pasy ochronne wzdłuż cieku o szerokości min. 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej z możliwością prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową przez administratora wód oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieku,

6) w pasie ochronnym wzdłuż cieku obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa wodnego,

7) obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej,

8) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.

2. W zakresie ochrony jakości wód ustanawia się następujące zasady:

1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,

2) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej zmianie planu.

3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:

1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem:

a) obiektów infrastruktury technicznej,

b) dróg publicznych,

c) innych obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej,

2) lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu w terenach **1.1-1.24 MN1, 1.1-1.7MN2, 1.1-1.6 MN3, 1.1-1.7MN4, 1.1-1.6MN5** zgodnie z §23, pkt. 2,

3) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

4) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o symbolu:

a) **1.1-1.24MN1, 1.1-1.6MN3, 1.1MU** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług wskazuje się w rozumieniu obowiązujących przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowej,

b) **1.1-1.7MN2, 1.1-1.7MN4, 1.1-1.6MN5** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) dla pozostałych terenów wyznaczonych w zmianie planu nie wskazuje się w rozumieniu obowiązujących przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

5. W granicach zmiany planu nie występują:

1) obszary i obiekty prawnie chronione,

2) obszary i tereny górnicze.

6. W granicach zmiany planu nie zostały określone obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Ustanawia się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do ewidencji zabytków:

1) dom, ul. Kościelna 43, Bestwina,

2) dom, ul. Krakowska 148, Bestwina.

2. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się:

1) dla obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu, o których mowa w ust. 1:

a) utrzymuje się obiekty wymienione w ust.1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia, w tym zieleni komponowanej i ogródków przedfrontowych,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu, detalu architektonicznego i zachowanej stolarki,

c) przy przebudowie obiektów zabytkowych, zgodnie z zakresem działań inwestycyjnych, obowiązuje:

- nakaz stosowania do ścian materiałów tradycyjnych: cegła, kamień, drewno i tynk oraz na pokrycie dachu – dachówki ceramicznej lub elementów drobnowymiarowych imitujących dachówkę,

- nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastykowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,

- nakaz każdorazowo dostosowania znaków, tablic i szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach i płasko na ścianie lub witrynie lokalu do max. 20% powierzchni elewacji,

- zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i informacji wizualnej na elewacjach budynków powyżej 3,0 m od poziomu terenu.

§ 14. 1. W granicach obszarów objętych zmianą planu występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne (nr 106-48/28).

2. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej „OW”,** oznaczoną na rysunku zmiany planu (załącznik 1.14), obejmującą tereny o promieniu 40 m od centrum stanowiska archeologicznego (nr 106-48/28) w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych.

3. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej „OW”,** oznaczoną na rysunku zmiany planu, (załącznik 1.14), obejmującą tereny o promieniu 40 m od centrum stanowiska archeologicznego (nr 106-48/29, nie objętego niniejszą zmianą planu), jako integralną część strefy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych.

4. W granicach **strefy ochrony archeologicznej „OW”,** o której mowa w ust. 2 i 3 wymagane prowadzenie wszelkich prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi pod nadzorem archeologicznym.

§ 15. 1. Ustanawia się **strefę ochrony tradycji** jako integralną część strefy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, obejmującą obszary przedstawione na załącznikach 1.8 i 1.9, w celu zachowania kompozycji zespołów przestrzennych o istotnych walorach kulturowych o wartościach lokalnych.

2. W granicach **strefy ochrony tradycji,** w dostosowaniu do obszarów objętych zmianą planu, obowiązują następujące wymagania:

1) utrzymuje się w niezmienionym kształcie zachowane zasadnicze elementy rozplanowania: przebieg historycznych dróg, cieków wodnych, kierunki przebiegu rozłogu pól i zieleń komponowaną,

2) dla nowych budynków wymagane jest zharmonizowanie skali zabudowy współczesnej z tradycyjną oraz nawiązanie cechami bryły i detalu architektonicznego do tradycyjnej zabudowy, stosownie do określonego przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

§ 16. 1. Ustanawia się **strefę ochrony krajobrazu** jako integralną część strefy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, obejmującą w całości obszary przedstawione na załączniku 1.12 oraz w części na załączniku 1.13, w celu zachowania i ochrony przed degradacją wysokich wartości krajobrazowych.

2. W granicach **strefy ochrony krajobrazu,** w dostosowaniu do obszarów objętych zmianą planu, obowiązują następujące wymagania:

1) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych oraz urządzeń budowlanych konkurujących z zespołem pałacowym,

2) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych oraz linii telekomunikacyjnych.

§ 17. 1. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują zabytki nieruchome inne niż wymienione, wymagające określenia zasad ich ochrony.

2. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 18. 1. Układ komunikacyjny, z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne i wewnętrzne, stanowią w sąsiedztwie obszarów zmiany planu i na obszarach objętych zmianą planu:

1) drogi publiczne, powiatowe: klasy zbiorczej **(KDZ):** nr 4403 S ul. Witosa, nr 4444 S ul. Krakowska, 4465 S ul. Bialska oraz klasy lokalnej **(KDL):** nr 4467 S ul. Gospodarska i nr 4469 S ul. Gen. Hallera, nr 4467 S ul. Kościelna, nr 4468 S ul. Szkolna, nr 4471 S ul. Janowicka,

2) drogi publiczne, gminne, klasy lokalnej **(KDL):** ul. Plebańska, ul. Graniczna, ul. Kwiatowa,

3) drogi publiczne, gminne, klasy dojazdowej **(KDD):** ul. Starowiejska, ul. Polna, ul. Pod Magówką, ul. Sokołów, ul. Okrężna, ul. Cyprysowa, ul. Konopnickiej, ul.

Zielona, ul. Leszczynowa, ul. Lipowa, ul. Akacjowa, ul. Górska boczna, ul. Obca oraz o ustalonym w zmianie planu przebiegu **1.1-1.2 KDD,**

4) drogi wewnętrzne o ustalonym w zmianie planu przebiegu **1.1-1.4KDW1, 1KDW1/WS** i **1.1-1.3KDW2** jako dojazdy.

2. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu:

1) ul. Witosa (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenów **1.1MN1, 1.3MN1, 1.3MN3, 1.4MN4, 1.1PU,**

2) ul. Gospodarska i istniejący dojazd (nieobjęte niniejszą zmianą planu) zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenów **1.2MN1, 1.4MN1,**

3) ul. Gen. Hallera (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenów **1.5-1.6MN1,**

4) ul. Starowiejska, ul. Spokojna i istniejące dojazdy (nieobjęte niniejszą zmianą planu) oraz projektowany odcinek drogi publicznej **1.1KDD** zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenów **1.1-1.2MN4, 1.1-1.2MN5,**

5) ul. Plebańska (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.1MU,**

6) ul. Polna (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenów **1.7-1.8MN1,**

7) ul. Pod Magówką (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.3MN4,**

8) istniejący dojazd z ul. Krakowskiej (nieobjęty niniejszą zmianą planu) oraz projektowany odcinek drogi wewnętrznej **1.1KDW2** zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenów **1.3-1.5MN5,**

9) ul. Kościelna (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.9MN1,**

10) ul. Krakowska (nieobjęta niniejszą zmianą planu) oraz projektowana droga wewnętrzna **1.1KDW1** zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenów **1.11-1.14MN1, 1.1U1,**

11) ul. Sokołów (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.10MN1,**

12) ul. Graniczna (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.5 MN4,**

13) ul. Okrężna (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenów **1.15MN1, 1.2MN3, 1.6MN4,**

14) ul. Cyprysowa (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.16MN1,**

15) ul. Podzamcze (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.1US2,**

16) ul. Szkolna (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.17MN1,**

17) ul. Janowicka (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenów **1.18MN1, 1.1MN2,**

18) ul. Konopnickiej i istniejące dojazdy (nieobjęte niniejszą zmianą planu) zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenu **1.19-1.20MN1,**

19) ul. Bialska i istniejące dojazdy (nieobjęte niniejszą zmianą planu) zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenów **1.2MN2, 1.21MN1,**

20) ul. Kwiatowa i istniejące dojazdy (nieobjęte niniejszą zmianą planu) oraz projektowane odcinki dróg wewnętrznych **1.2KDW2** zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenów **1.3-1.5MN2,**

21) ul. Zielona (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenów **1.6MN2, 1.3MN3, 1.22MN1,**

22) ul. Leszczynowa (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenu **1.7MN4,**

23) ul. Świerkowa i istniejący dojazd (nieobjęte niniejszą zmianą planu) zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenu **1.4MN3,**

24) projektowany odcinek drogi **1.3KDW2** z ul. Groszkowej (nieobjętej niniejszą zmianą planu) oraz projektowane odcinki dróg wewnętrznych **1.4KDW1** i projektowany odcinek drogi publicznej **1.2KDD** zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenów **1.5MN3, 1.6MN5,**

25) ul. Lipowa ul. Leszczynowa (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewnią obsługę komunikacyjną dla terenu **1.23MN1,**

26) ul. Akacjowa (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.24MN1,**

27) ul. Górska boczna (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.7MN2,**

28) ul. Obca (nieobjęta niniejszą zmianą planu) zapewni obsługę komunikacyjną dla terenu **1.6MN3.**

3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane, zgodnie z rysunkiem zmiany planu w odległościach:

1) drogi powiatowe: klasy zbiorczej **KDZ:** nr 4403 S ul. Witosa, nr 4444 S ul. Krakowska, 4465 S ul. Bialska oraz klasy lokalnej **KDL:** nr 4467 S ul. Gospodarska i nr 4469 S ul. Gen. Hallera, nr 4467 S ul. Kościelna, nr 4468 S ul. Szkolna, nr 4471 S ul. Janowicka (nie objęte niniejszą zmianą planu odcinki dróg powiatowych o szerokości w liniach rozgraniczających ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym) – w odległości co najmniej 8 m od krawędzi jezdni, z zastrzeżeniem pkt. 3),

2) drogi (ulice) klasy lokalnej **KDL:** ul. Plebańska, ul. Graniczna, ul. Kwiatowa oraz klasy dojazdowej **KDD:** ul. Starowiejska, ul. Polna, ul. Pod Magówką, ul. Sokołów, ul. Okrężna, ul. Cyprysowa, ul. Konopnickiej, ul. Podzamcze, ul. Spokojna, ul. Zielona, ul. Leszczynowa, ul. Lipowa, ul. Akacjowa, ul. Górska boczna, ul. Obca (nie objęte niniejszą zmianą planu o szerokości w liniach rozgraniczających ustalonej w aktualnie

obowiązującym planie miejscowym) oraz o ustalonym w zmianie planu przebiegu **1.1-1.2KDD –** w odległości od linii rozgraniczającej ulic **KDL** i **KDD,** co najmniej 4m,

3) w terenie **1.1MN1** względem ul. Witosa - w odległości, co najmniej 16 m od krawędzi jezdni.

4. Układ komunikacyjny na obszarach objętych zmianą planu może być rozbudowywany o dojazdy i ciągi pieszo-jezdne.

5. Określa się zasady obsługi parkingowej:

1) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej obowiązuje minimalny wskaźnik: 1 miejsce (parkingowe lub garażowe) na 1 lokal mieszkalny, a dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej należy liczyć ilość miejsc parkingowych z wykorzystaniem odpowiednio wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej i dla zabudowy usługowej,

2) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej obowiązuje minimalny wskaźnik: 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

3) dla nowo realizowanej zabudowy w terenie **1.1PU** obowiązuje minimalny wskaźnik: 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

4) dla nowo realizowanej zabudowy w terenie **1.1US2** obowiązuje minimalny wskaźnik: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - magazynowej, socjalnej, technicznej).

§ 19. Ustala się następujące **zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) zaopatrzenie w wodę w granicach zmiany planu z istniejącego wodociągu komunalnego w Bestwinie zasilanego z ujęcia w Kaniowie,

2) zakłada się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru,

3) tereny zabudowy będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarami objętymi zmianą planu oraz na tych obszarach,

4) lokalizacja obiektów liniowych, urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,

5) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych studni, z zastrzeżeniem §10.

§ 20. Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych:**

1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i deszczowych,

2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Kaniowie,

3) do czasu realizacji rozbudowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków zapewniających oczyszczenie ścieków do wymaganych parametrów lub zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki,

4) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej wód opadowych i roztopowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,

5) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów,

6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów, z wyłączeniem rowów przydrożnych przy drogach powiatowych,

7) wody opadowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,

8) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,

9) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

§ 21. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz:**

1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia w Bestwinie oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,

2) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców w oparciu o rozbudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza obszarem zmiany planu, z zastosowaniem nowych technologii,

3) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających wyznaczonych terenów nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu,

4) wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 CN 2,5 MPa relacji Brzeszcze – Komorowice i DN 100/80 PN2,5 MPa obowiązuje istniejącą strefa ochronna, po 15 m z każdej strony gazociągu, w której warunki zagospodarowania określono w przepisach Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686); nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków w obrębie strefy ochronnej,

5) wzdłuż gazociągów obowiązują ograniczenia przy ustalaniu lokalizacji nowych obiektów budowlanych: dla gazociągów wybudowanych przed 2001 rokiem- zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995 r. Nr 139 poz.686), a wzdłuż gazociągów wybudowanych po 2001 roku obowiązują strefy kontrolowane - zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97 poz.1055).

§ 22. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarami objętymi zmianą planu miejscowego,

2) zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych SN/nn, poprzez budowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wykonanych jako napowietrzne i kablowe oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn,

3) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:

a) dla dwutorowej linii napowietrznej 110 kV – 30 m (po 15 m z każdej strony osi trasy linii), dla linii napowietrznych 15 kV – 16 m (po 8 m z każdej strony osi trasy linii),

b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii),

c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m,

d) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m,

4) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 3) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami,

5) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące.

§ 23. Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2) dopuszcza się w terenach **1.1.-1.24MN1, 1.1-1.7MN2, 1.1-1.6MN3, 1.1-1.7MN4, 1.1-1.6MN5** lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu,

3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń zmiany planu.

§ 24. Ustala się następującą **zasady zaopatrzenia w ciepło:**

1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze,

2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii,

3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie.

§ 25. 1. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi,** polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi w gminie.

2. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych.

3. Obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział 3.
Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 26. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.24MN1.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1.1-1.24MN1:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) zabudowa usług podstawowych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty budowlane i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,

b) budynki gospodarcze, garaże,

c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

d) obiekty małej architektury,

e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów **1.1-1.24MN1** obowiązuje zakaz lokalizacji:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,

2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1.1-1.24MN1:**

1) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. b) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty,

2) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. b) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,

3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust. 2 pkt.1 lit. b) i pkt. 2 lit. a), w przypadku odrębnych obiektów, nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,

4) obiekty budowlane przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt. 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,15,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,90,

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%,

8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu,

9) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 6 arów, a dla zabudowy usług podstawowych oraz obiektów budowlanych i urządzeń związanych z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub z zabudową usług podstawowych – 10 arów, z wyłączeniem terenów 1.16MN1,1.22MN1,

10) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowa z usługami – 11 m,

- zabudowa usług oraz obiekty budowlany i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem – 9 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się dla zabudowy usług, obiektów budowlanych i urządzeń związanych z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,

e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding),

11) obowiązuje urządzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem oraz zabudowy usług podstawowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 27. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.7MN2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1.1-1.7MN2:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze, garaże,

b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

c) obiekty małej architektury,

d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów **1.1-1.7MN2** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1.1-1.7MN2:**

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%,

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,10,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,60,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%,

4) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu,

5) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10 arów,

6) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa – 9 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,

e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 28. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.6MN3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1.1-1.6MN3:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa,

b) zabudowa usług podstawowych,

c) obiekty budowlane i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,

d) budynki gospodarcze, garaże,

e) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

f) obiekty małej architektury,

g) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów **1.1-1.6MN3** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1.1-1.6MN3:**

1) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt. 2, lit. b) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty,

2) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt. 2, lit. b) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,

3) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b)-c), w przypadku odrębnych obiektów, nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,

4) obiekty budowlane przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt. 2, lit. a) i c) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%,

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,15,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,70,

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%,

8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu,

9) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usług podstawowych, obiektami budowlanymi i urządzeniami związanymi z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem – 8 arów, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową – 12 arów, z wyłączeniem terenu 1.3MN3,

10) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej – 11 m,

- zabudowa usług, obiekty budowlane i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem, pozostała zabudowa zagrodowa – 9 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,

e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding),

11) obowiązuje urządzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem oraz zabudowy usług podstawowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 29. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.7MN4.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1.1-1.7MN4:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa,

b) budynki gospodarcze, garaże,

c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

d) obiekty małej architektury,

e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów **1.1-1.7MN4** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1.1-1.7MN4:**

1) obiekty budowlane przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt. 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%,

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,10,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,60,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%,

5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu,

6) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 8 arów, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową – 12 arów,

7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa, zabudowa zagrodowa – 9 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,

e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 30. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.6MN5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1.1-1.6MN5:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze, garaże,

b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

c) obiekty małej architektury,

d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów 1.1-1.6 MN5 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1.1-1.6MN5:**

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%,

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,10,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,40,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70%,

4) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu,

5) minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 arów,

6) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa – 9 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,

e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 31. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1MU.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1.1MU:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) usługi podstawowe, w tym i usługi rzemieślnicze, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z położenia w strefach ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze, garaże,

b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

c) obiekty małej architektury,

d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu 1.1MU obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, zespołów garaży boksowych, otwartych placów składowych.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu 1.1MU:

1) obowiązują ograniczenia przy ustalaniu lokalizacji nowych obiektów budowlanych wynikające z zakazów dotyczących stref, o których mowa w §10,

2) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt.1, lit. b) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty,

3) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. b) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,

4) łączna powierzchnia zabudowy terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia o którym mowa w ust. 2 pkt.1) lit.b), w przypadku odrębnych obiektów, nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej możliwej do zabudowy, zgodnie z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy,

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,15,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,90,

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%,

8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu,

9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami – 11 m,

- zabudowa usług – 9 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,

e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 32. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1U1.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1.1U1:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług komercyjnych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) mieszkania wbudowane związane z funkcją podstawową,

b) dojazdy i ciągi piesze, miejsca parkingowe,

c) budynki gospodarcze, garaże,

d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1.1U1:**

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,15,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 0,90,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,

4) mieszkania mogą być realizowane jako wbudowane; liczbę lokali mieszkalnych ogranicza się do dwóch,

5) zieleń powinna być kształtowana jako urządzona wysoka i niska,

6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej,

7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa usług – 9 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,

e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 33. 1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji oraz usług** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1US2.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1.1US2:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty stadionu sportowego,

b) usługi komercyjne wbudowane z zakresu: handlu, gastronomii, rozrywki, rekreacji, szkoleniowo-dydaktycznych i konferencyjnych, rehabilitacji i ochrony zdrowia,

c) zaplecze administracyjno-socjalnego wbudowane, związane z podstawową funkcją terenu,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu,

b) magazyny, garaże związane z podstawową funkcją terenu,

c) dojazdy, ciągi piesze, miejsca parkingowe,

d) obiekty małej architektury, zieleń urządzona,

e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1.1US2:**

1) budynki, o których mowa w ust. 2, pkt. 1 i pkt 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – nie ustala się ze względu na istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 1,6,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%,

5) zieleń powinna być kształtowana jako urządzona wysoka i niska,

6) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w obrębie sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zastosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwość akustyczną,

7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 8,

8) do wymaganej ilości miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 7 mogą zostać zaliczone miejsca postojowe zlokalizowane w obrębie terenów dróg publicznych lub na innych wydzielonych terenach poza obszarem zmiany planu, dla których przewidziane jest przeznaczenie pod parkingi i możliwość parkowania, udostępnione na warunkach zarządcy terenów i dróg,

9) forma architektoniczna zabudowy stadionu powinna spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość dla obiektu stadionu do najwyższej krawędzi zadaszenia trybuny 20 m,

b) dopuszcza się oświetlenie stadionu w formie liniowej na wysokości nie przekraczającej 20 m,

c) dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną stadionu i wynikające z niej kształty dachów,

d) kolorystyka elewacji stonowana,

10) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt. 1) lit. b)-c) powinna spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie może być większa niż 11 m,

b) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 25°-45° lub dachy jednospadowe i wielospadowe lub płaskie o nachyleniu 2°-12° z zastosowaniem attyki,

c) kolorystyka elewacji stonowana,

11) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 34. 1. Wyznacza się **Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1PU.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1.1PU:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcji, wytwórczości i przetwórstwa wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym,

b) obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,

c) obiekty usług z zakresu handlu hurtowego i detalicznego, rzemiosła,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,

b) drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, place manewrowe,

c) zieleń izolacyjna.

3. W granicach terenu **1.1PU** obowiązuje zakaz lokalizacji nowych mieszkań jako wbudowanych i odrębnych budynków mieszkalnych.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1.1PU:**

1) budynki, o których mowa w ust. 2, pkt. 1 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,

2) potencjalna uciążliwość obiektów nie będzie stanowiła zagrożenia dla zachowania standardów środowiska,

3) powierzchnia otwartych terenów składowych nie będzie zajmowała więcej niż 30% powierzchni składowej,

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%,

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik całkowitej zabudowy – nie ustala się ze względu na specyfikę zagospodarowania terenu,

b) maksymalny wskaźnik całkowitej zabudowy – 1,6,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%,

7) obowiązuje urządzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów produkcji, wytwórczości i przetwórstwa w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,

8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, o których mowa w §18 ust. 5, powinna być zapewniona w granicach działki budowlanej,

9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 9 m,

b) dachy nowych budynków: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25°-45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, wielospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,

c) kolorystyka obiektów budowlanych i urządzeń powinna być utrzymana w kolorach stonowanych,

10) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastykowych listew typu „siding", blachy falistej i trapezowej.

§ 35. 1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.22R1.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1.1-1.22R1:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) uprawy rolne,

b) zadrzewienia i zakrzewienia,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) nie kubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,

b) drogi wewnętrzne i dojazdy,

c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,

d) podziemne urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1.1-1.22R1:**

1) zakaz lokalizacji nowych budynków,

2) istniejącą zabudowę i urządzenia utrzymuje się z dopuszczeniem do przebudowy, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w §29 ust. 4 pkt 7; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego formy,

3) obowiązuje zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

§ 36. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.4ZE1.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1.1-1.4ZE1:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) trwałe użytki zielone,

b) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,

c) cieki, rowy,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) inne użytki rolne,

b) drogi wewnętrzne i dojazdy,

c) podziemne urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,

d) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1.1-1.4ZE1:**

1) zachowanie cieków oraz istniejącej zieleni stanowiącej ich zabudowę biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,

2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej,

3) zakaz lokalizacji nowych budynków,

4) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 37. 1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.5WS.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1.1-1.5WS:**

1) przeznaczenie podstawowe: cieki i rowy melioracyjne wraz z zabudową biologiczną,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia wodne,

b) urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,

c) urządzenia rekreacyjne,

d) drogi wewnętrzne, dojazdy,

e) przeprawy mostowe,

f) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1.1-1.5WS:**

1) zakaz odprowadzania do wód nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych,

2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej naturalnych cieków,

3) utrzymanie zabudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,

4) warunkiem lokalizacji przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w ust. 2 jest zachowanie swobodnego przepływu wód oraz zakaz działań mogących zaburzyć ciągłość przepływu i spowodować wzrost zagrożenia powodziowego.

§ 38. 1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1.1-1.2KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Jako przeznaczenie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) ustala się ponadto:

1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni,

2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

3. Ustala się szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających dla drogi klasy dojazdowej **1.1KDD, 1.2KDD** – 10 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych dopuszcza się:

1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami,

2) zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury.

§ 39. 1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1.1-1.4KDW1, 1.1-1.3KDW2** oraz **1.1KDW1/WS Tereny dróg wewnętrznych i wód powierzchniowych** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi wewnętrzne jako dojazdy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W terenie dróg wewnętrznych **1.1KDW1/WS** przebiegających nad terenem wód powierzchniowych oznaczonym symbolem ustala się dodatkowo cieki jako przeznaczenie podstawowe.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi **1.1-1.4KDW1, 1.1KDW1/WS** – 6 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

2) dla drogi **1.1-1.3 KDW2** – 8 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność.

5. W terenie drogi wewnętrznej przebiegającej nad terenem wód powierzchniowych oznaczonym symbolem **1.1KDW1/WS** rozwiązania w zakresie komunikacji winny uwzględniać wymagania zapewniające ciągłość i swobodę przepływu wód powierzchniowych. Ponadto dopuszcza się możliwość realizacji i lokalizacji urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem, zapewnieniem drożności i konserwacją kanału pod drogą.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się:

1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami,

2) zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 40. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu:

1) dla terenów **1.1.-1.24MN1, 1.1-1.7MN2, 1.1-1.6MN3, 1.1-1.7MN4, 1.1-1.6MN5, 1.1MU, 1.1U1, 1.1US2, 1.1PU** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent,

2) wszystkie pozostałe wydzielone tereny – w wysokości 1%, słownie jeden procent.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

§ 42. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania.

Przewodniczący
Rady

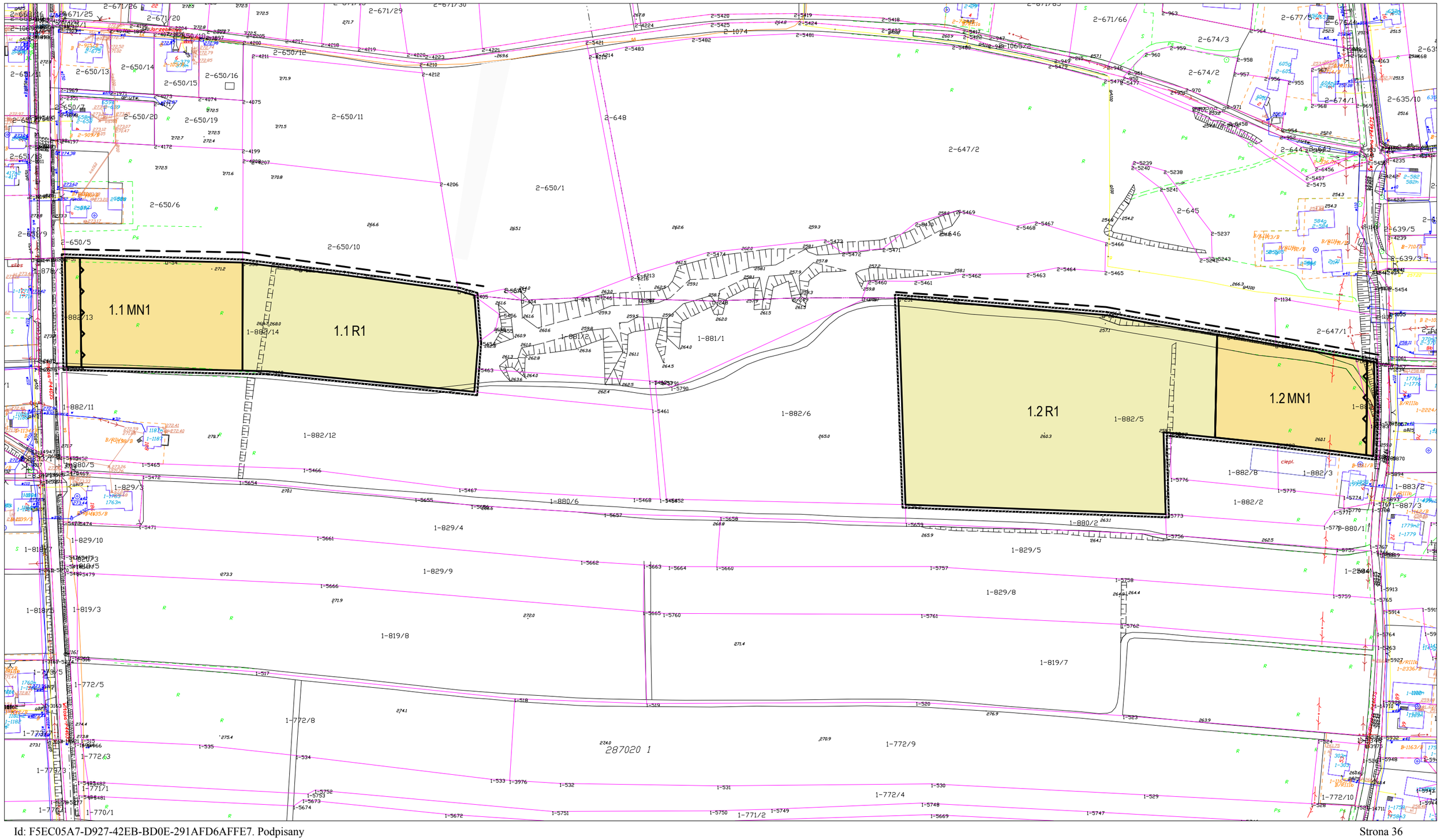
Jerzy Zużałek

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.1 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

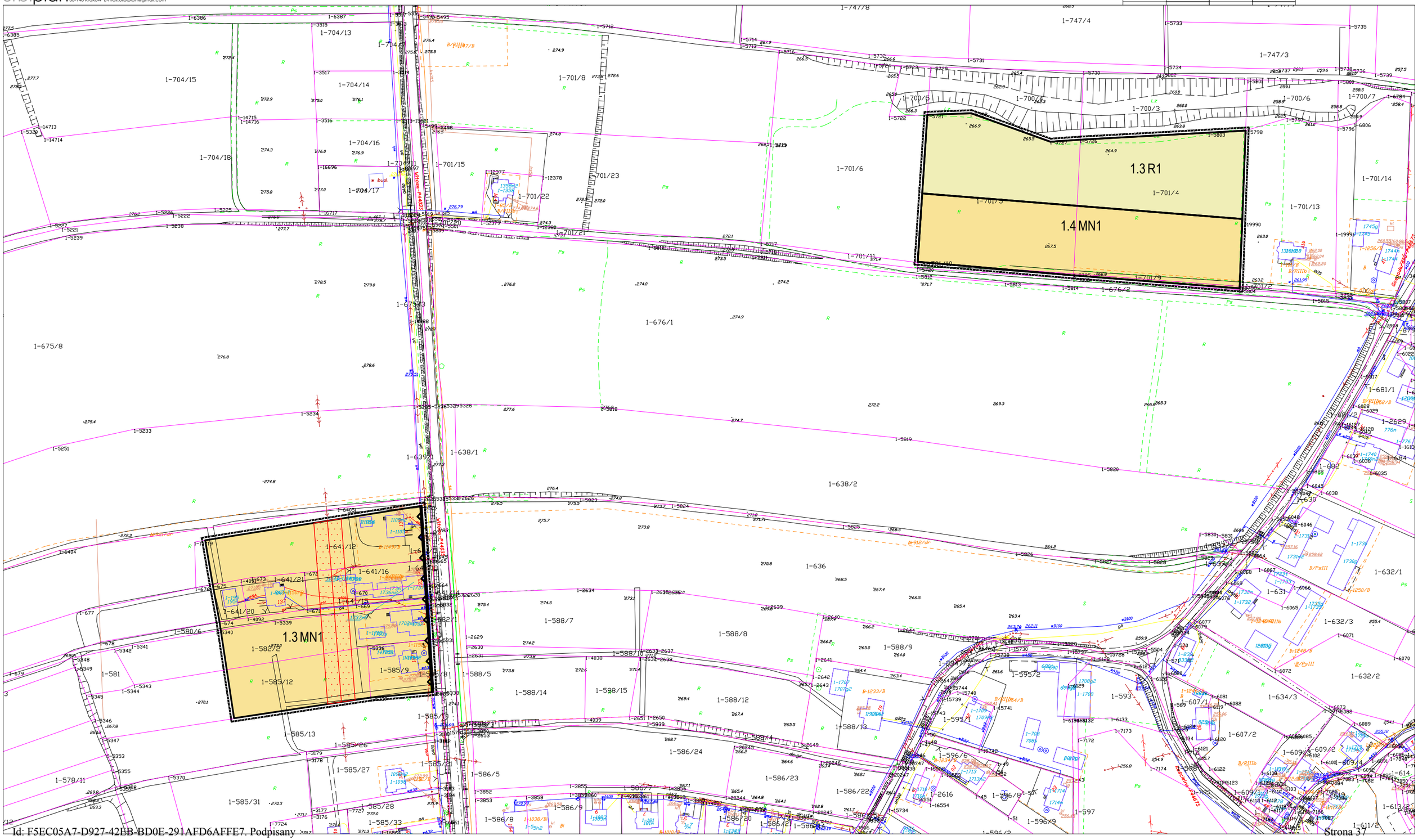


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.2 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

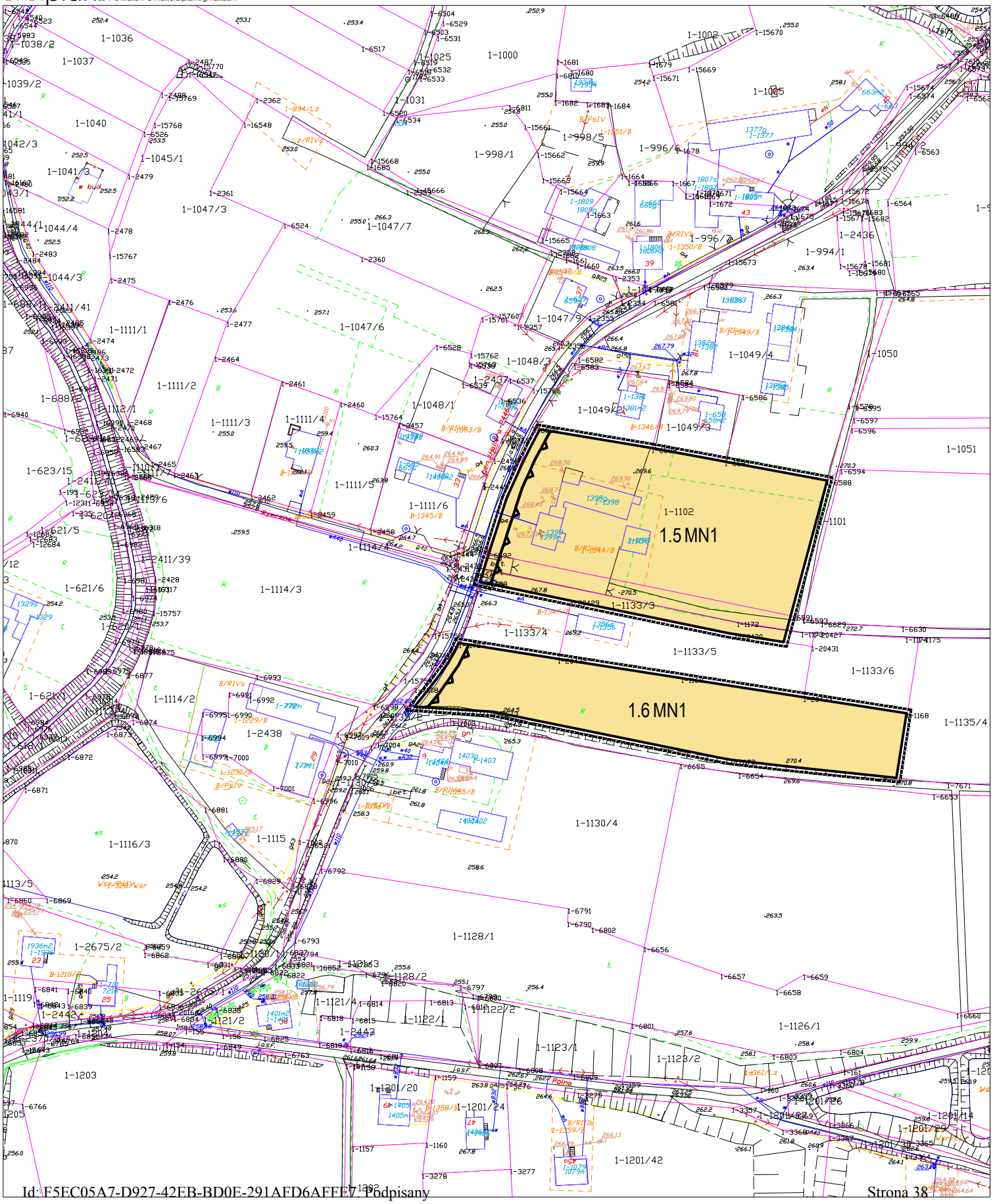


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.3 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com



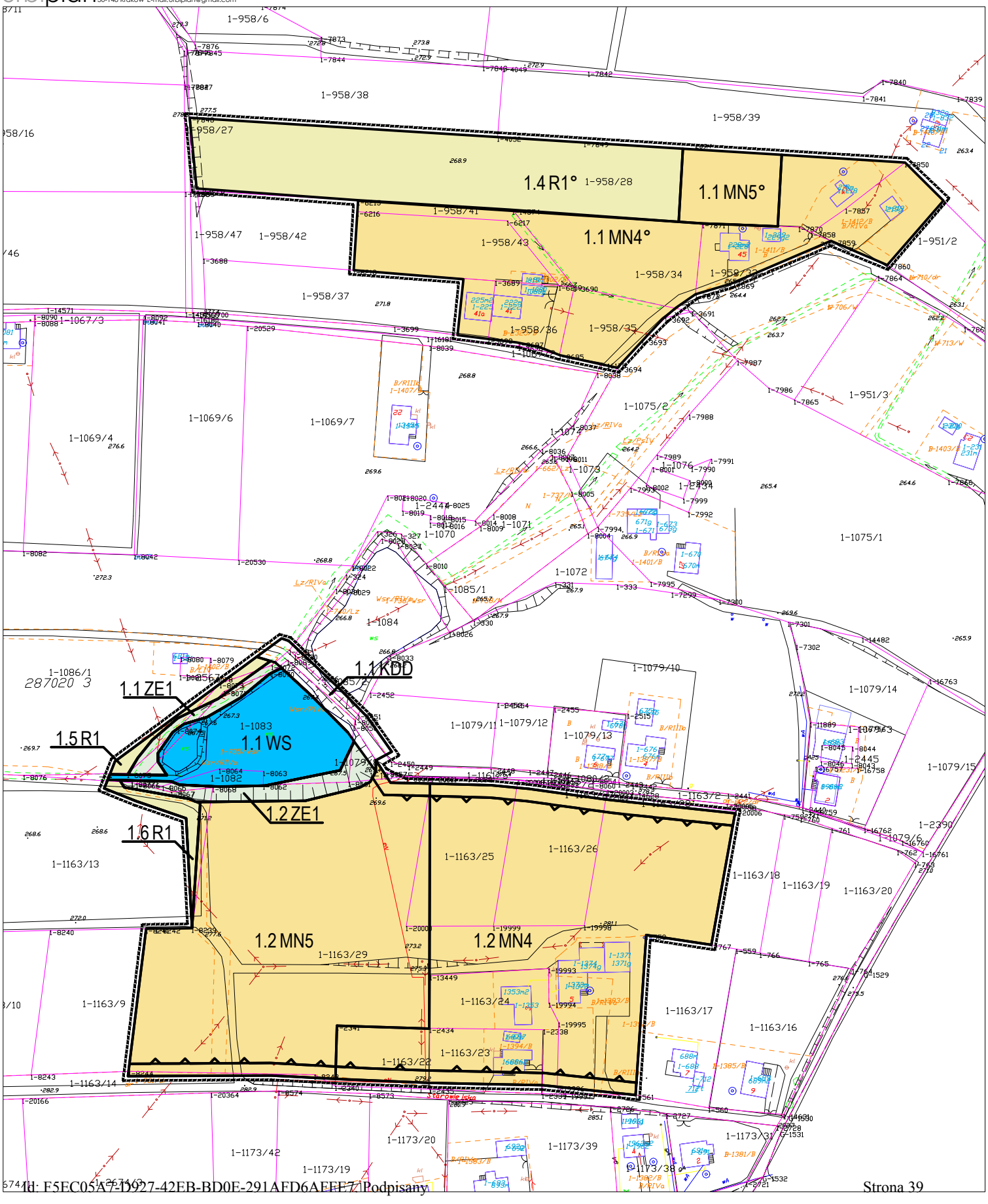
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.4 DO UCHWAŁY NRXXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

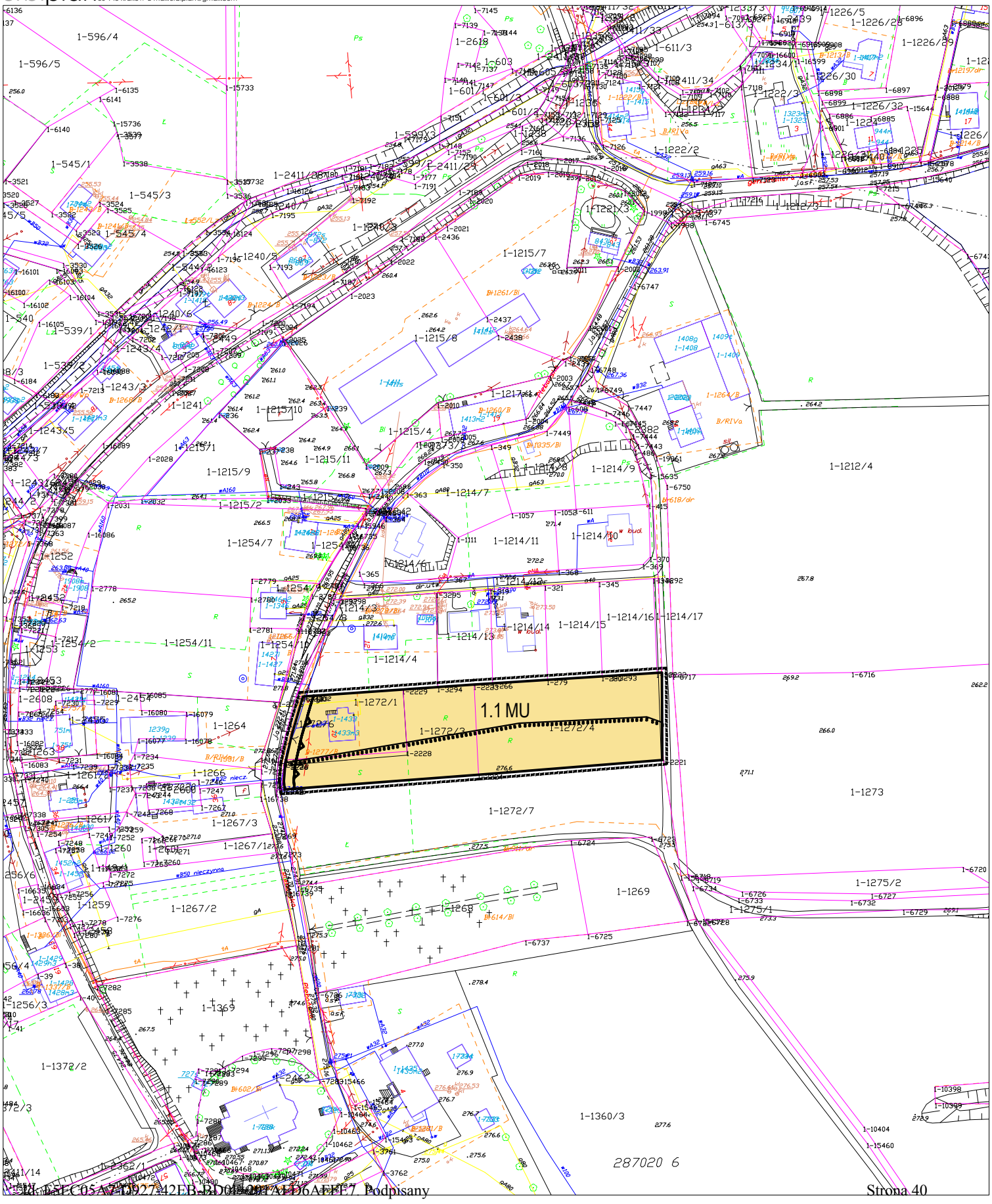


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.5 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

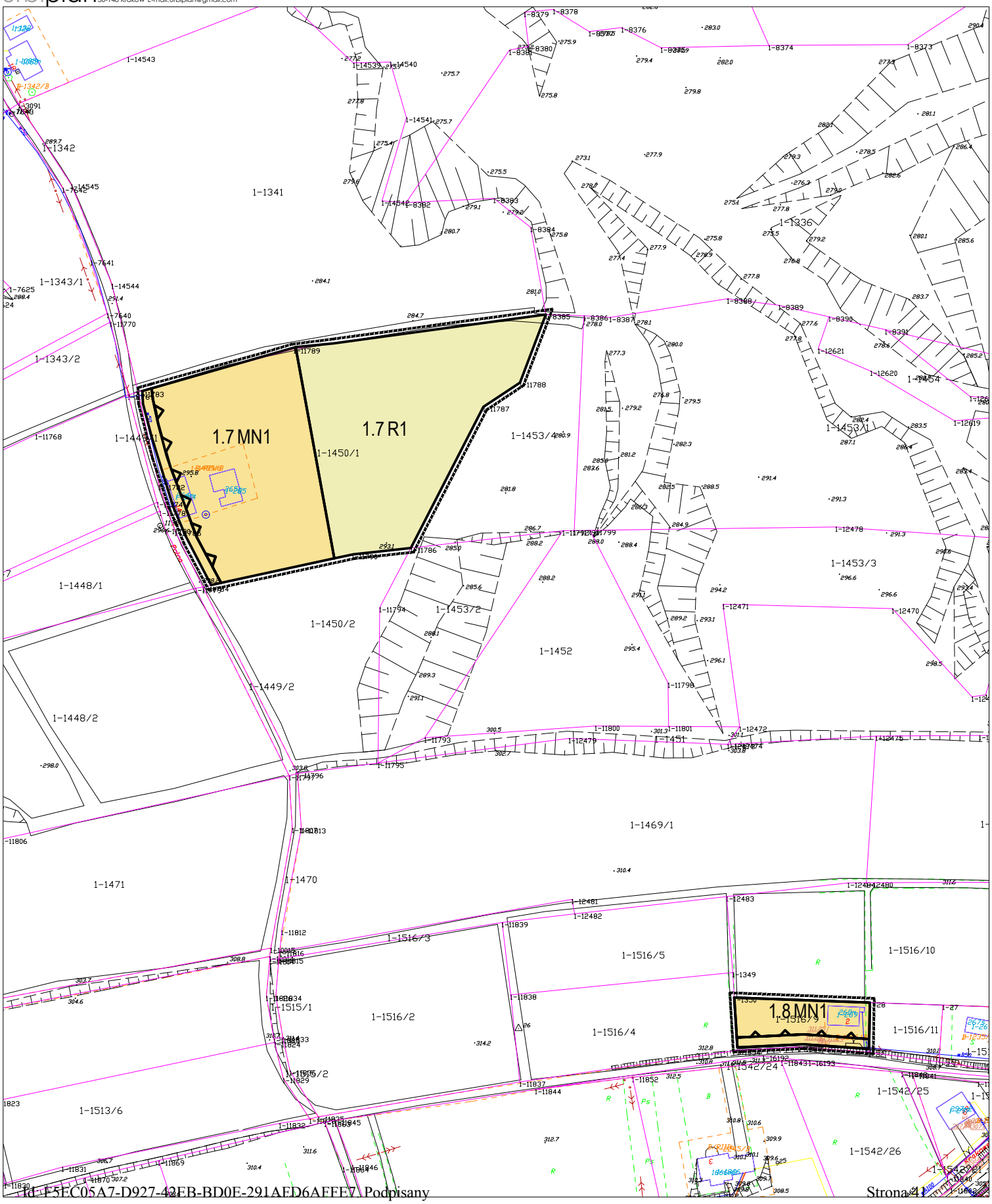
RYSUNEK ZMIANY PLANU

ZAŁĄCZNIK Nr 1.6 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

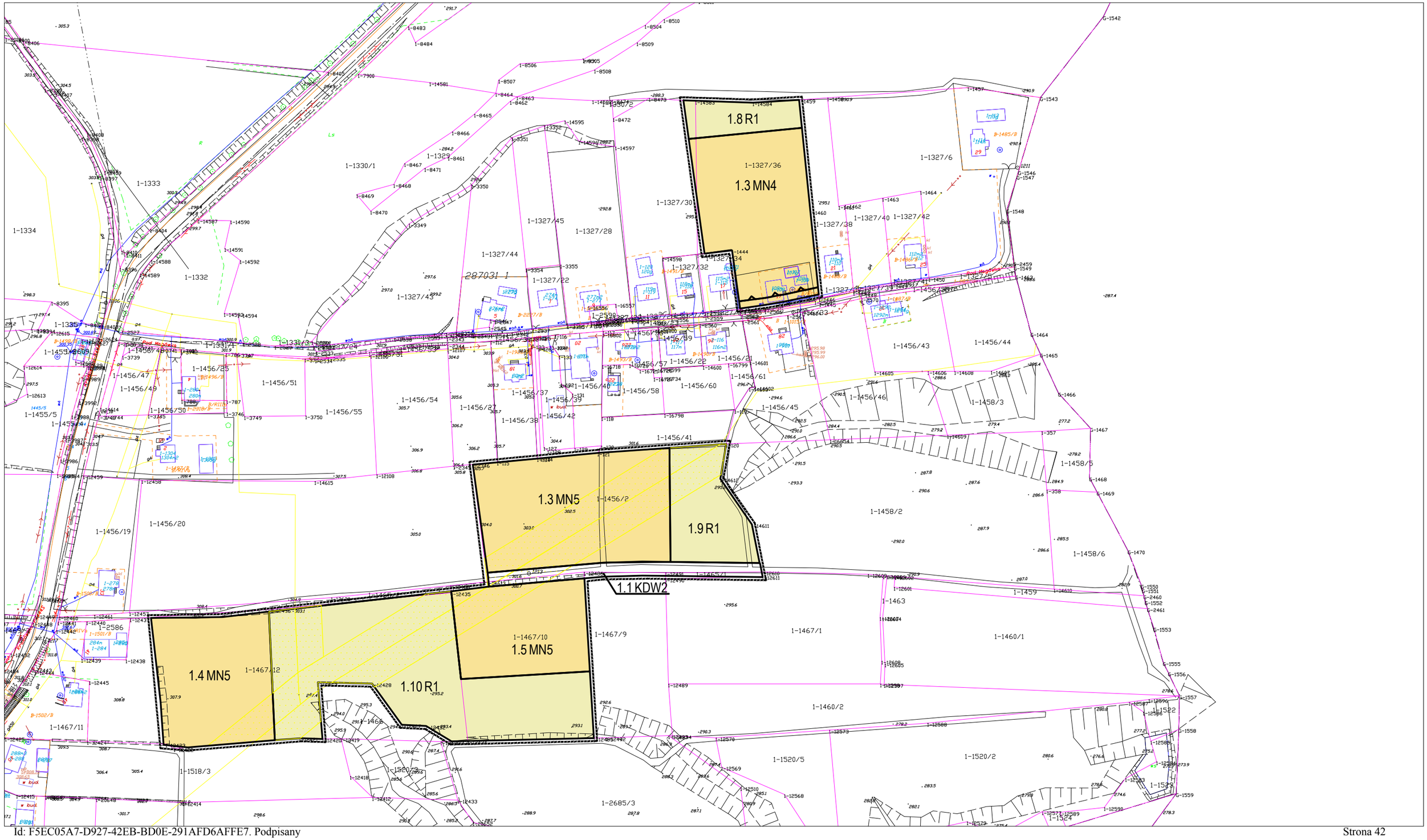


urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.7 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

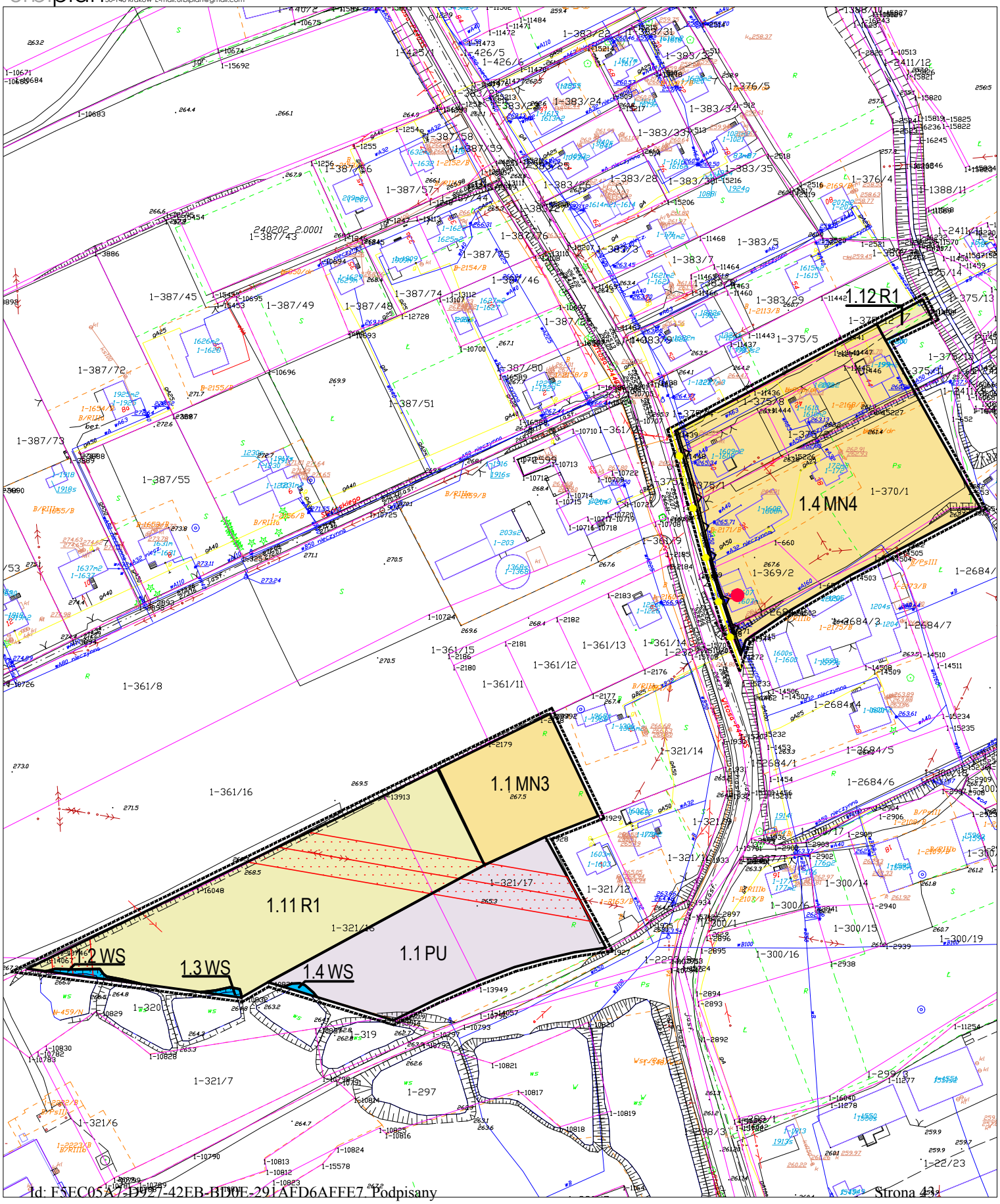


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.8 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.9 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

1.9 MN1
1.10 MN1
1.1 U1
1.1 KDW1
1.11 MN1
1.12 MN1
1.13 MN1
1.13 R1
1.14 MN1
1.3 ZE1
1.5 WS

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU

ZAŁĄCZNIK Nr 1.10 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013

RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

1.5 MN4

1.14 R1

1.6 MN4

1.2 MN3

1.15 MN1

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

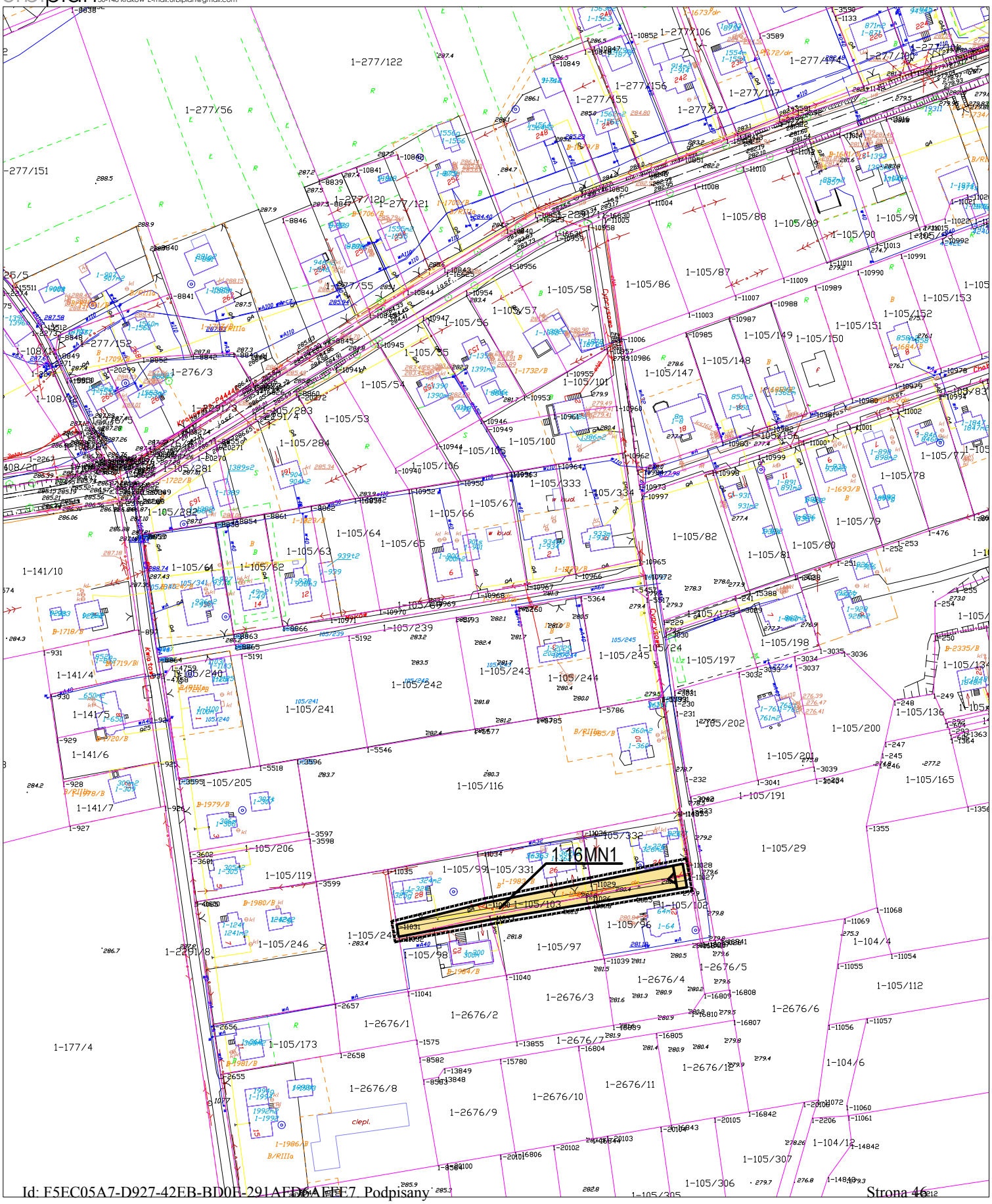
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.11 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

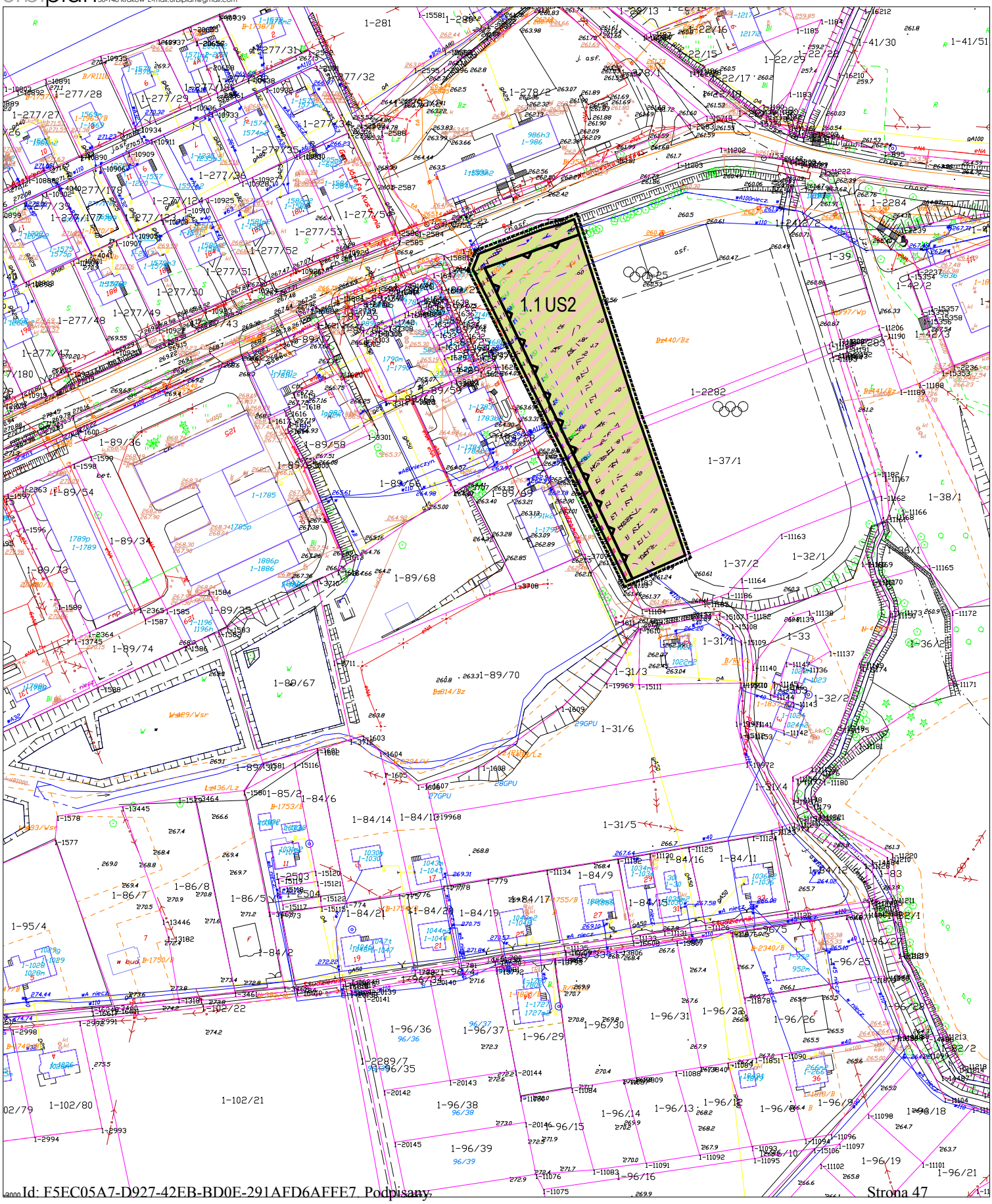


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.12 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU

ZAŁĄCZNIK Nr 1.13 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013

RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

1.17MN1

1.2KDW1

1.1KDW1/WS

1.3KDW1

18 MN1

1.1 MN2

1.19 MN1

1.20MN1

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp.z o.o. ul. Lindego 3 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU

ZAŁĄCZNIK Nr 1.14 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

1.15 R1
1.2 MN2
1.3 MN2
1.16 R1
1.4 MN2
1.2 KDW2
1.5 MN2
1.21 MN1
1.17 R1

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU

ZAŁĄCZNIK Nr 1.15 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

1.6.MN2

1.7 MN4

1.2.MN1

1.3 MN3

STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5, 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

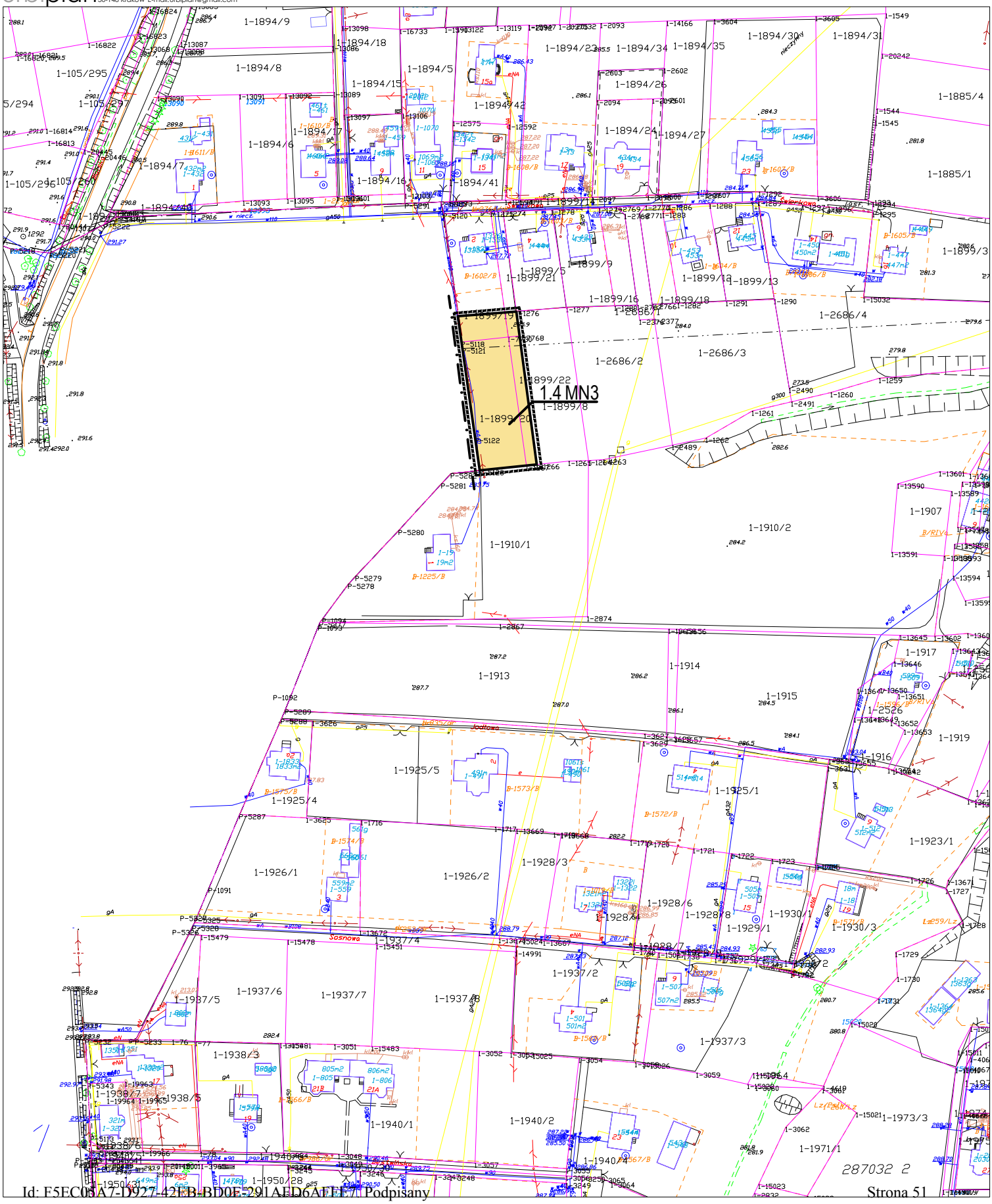
RYSUNEK ZMIANY PLANU

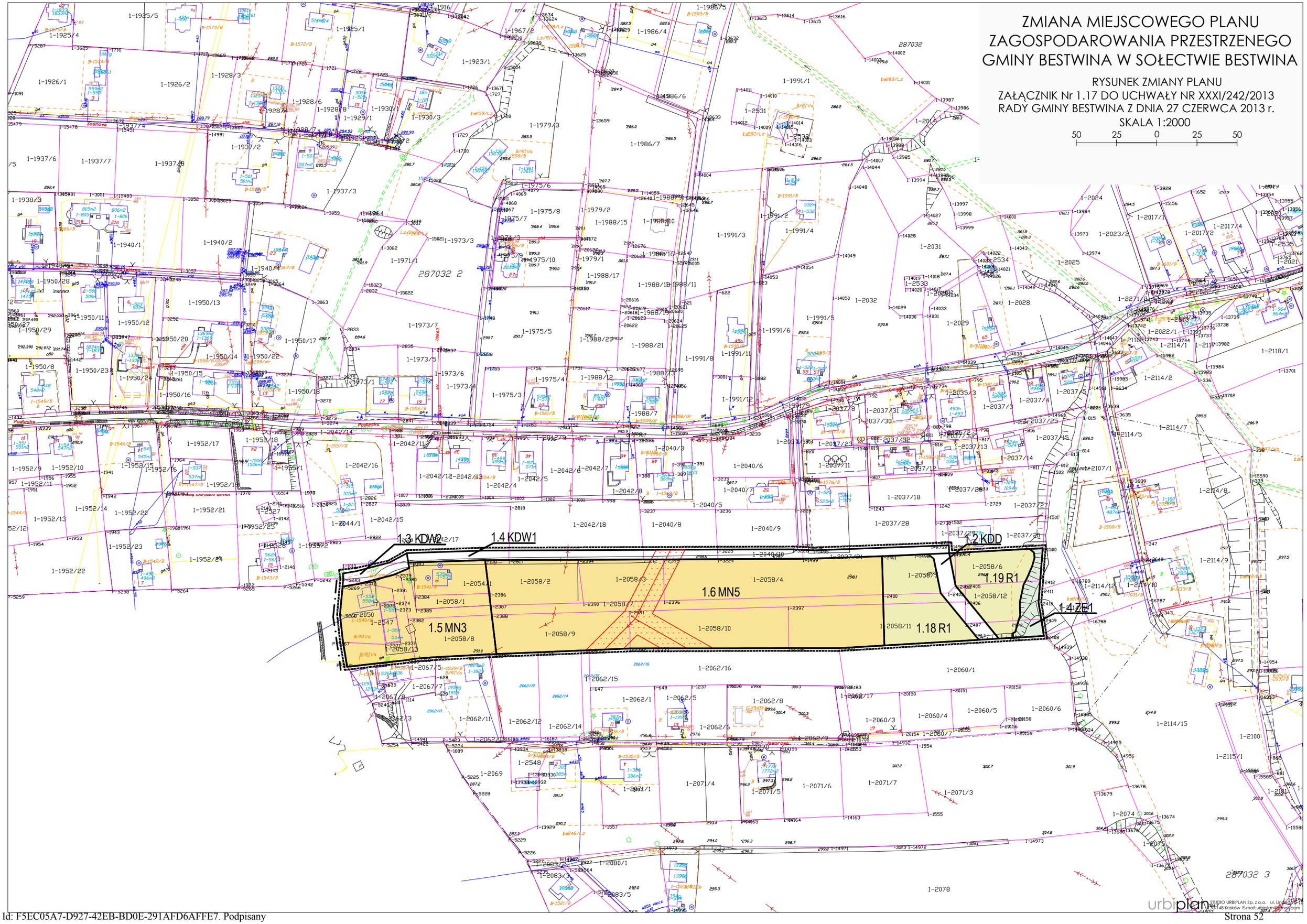
ZAŁĄCZNIK Nr 1.16 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

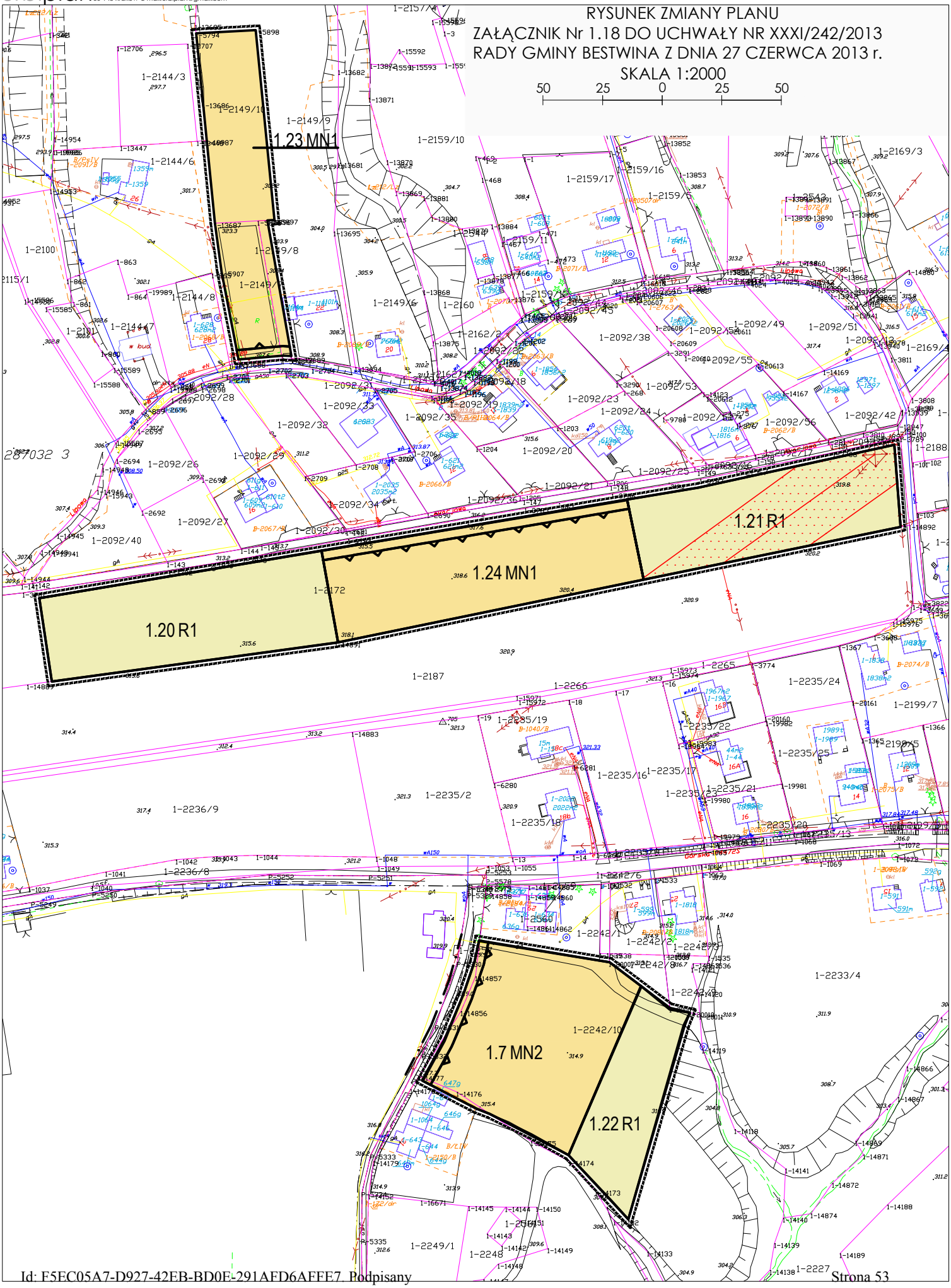



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO
GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA
RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.17 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000
50 25 0 25 50
1.3 KDW2
1.4 KDW1
1.2 KDD
1.6 MN5
1.19 R1
1.5 MN3
1.18 R1
1.4 ZE1
287032 2
287032 3
urbiplan

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 ,
30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.18 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.
SKALA 1:2000

50 25 0 25 50



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

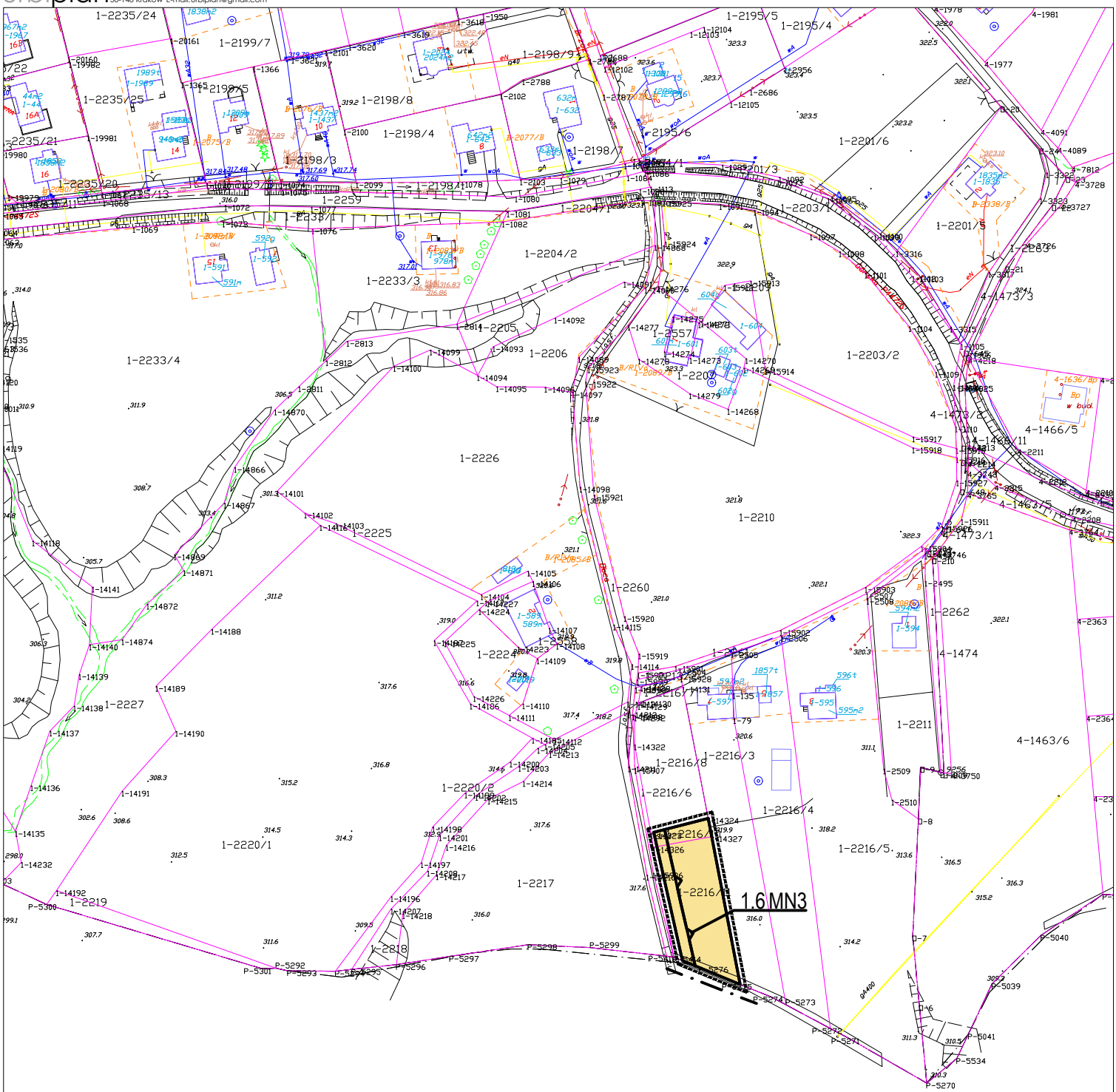
RYSUNEK ZMIANY PLANU

ZAŁĄCZNIK Nr 1.19 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

SKALA 1:2000

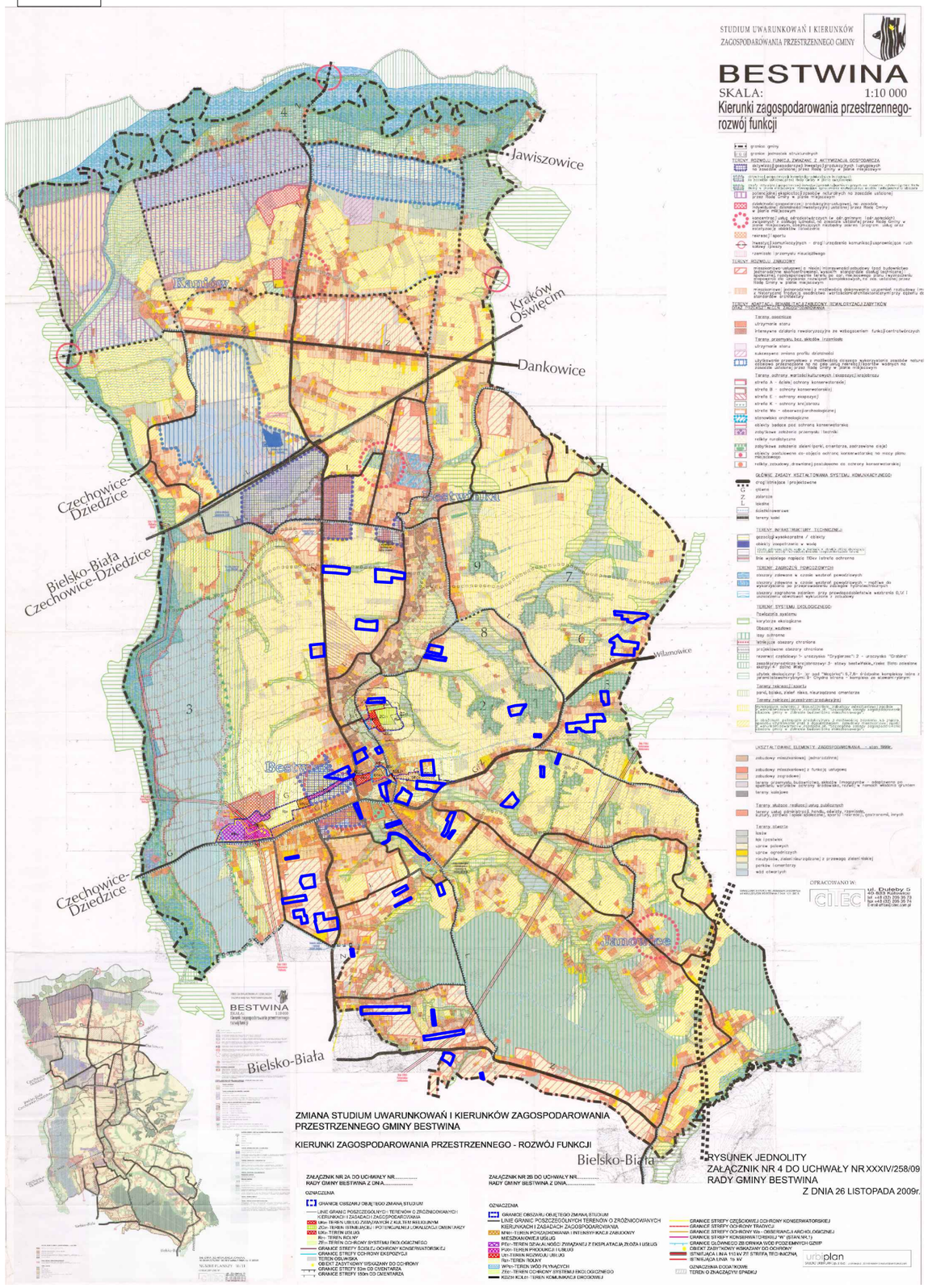
50 25 0 25 50

urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA

Granice obszarów objętych zmianą planu



ZAŁĄCZNIK Nr 1.0 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

OZNACZENIA
Ustalenia

- Granice obszarów objętych zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1.1-1.24 MN1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- 1.1-1.7 MN2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1.1-1.6 MN3 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1.1-1.7 MN4 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1.1-1.6 MN5 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1.1 MU Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- 1.1 U1 Tereny zabudowy usługowej
- 1.1 US 2 Tereny sportu i rekreacji oraz usług
- 1.1 PU Tereny obiektów produkcyjnych , składów, magazynów i usług
- 1.1-1.22 R1 Tereny rolnicze
- 1.1-1.4 ZE1 Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych
- 1.1-1.5 WS Tereny wód powierzchniowych
- 1.1-1.2 KDD Tereny dróg publicznych
- 1.1-1.4 KDW1 Tereny dróg wewnętrznych
- 1.1-1.3 KDW2 Tereny dróg wewnętrznych
- 1.1 KDW1/WS Tereny dróg publicznych i wód powierzchniowych
- Zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż linii elektroenegetycznej wysokiego napięcia 110kV
- Zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż linii elektroenegetycznej średniego napięcia 15kV

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

RYSUNEK ZMIANY PLANU
ZAŁĄCZNIK Nr 1.0 - 1.19 DO UCHWAŁY NR XXXI/242/2013
RADY GMINY BESTWINA Z DNIA 27 CZERWCA 2013 r.

- Zasięg strefy ochronnej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokoprężnego
- Pas ochronny wzdłuż cieku
- Granice strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza
- Obiekty zabytkowe dla których ustanawia się ochronę
- Granice strefy ochrony archeologicznej "OW"
- Granice strefy ochrony krajobrazu
- Granice strefy ochrony tradycji
- Tereny osuwisk wg systemu SOPO
- Tereny zagrożone ruchami masowymi wg systemu SOPO

Elementy informacyjne

- Granica gminy
- Granica sołectwa
- Udokumentowane stanowisko archelogiczne
- Istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- Istniejące linie elektroenegetyczne średniego napięcia
- Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia

Informacja GDDKiA o terenach przedstawionych na załączniku 1.4
Zgodnie z pismem GDDKiA znak: GDDKiA - 0/Ka-P1/BR/439/220/2012/P z dn.19.12.2012r. na terenie gminy Bestwina planowany jest przebieg drogi ekspresowej S-1 w wariantach, które stanowią propozycje lokalizacji trasy.
Teren oznaczony dodatkowo ,,° '' może się znaleść sąsiedztwie z drogą ekspresową S-1 w przypadku wyboru wariantu A.

Główny projektant:
mgr inż. arch. Ewa Arvay Podhalańska - członek Izby Urbanistów KT-181
dr inż. arch. Bogusław Podhalański - członek Izby Urbanistów KT-328
Zespół projektowy:
inż. Roman Cyza
inż. Jerzy Dukata
mgr inż. arch. Adam Podhalański
urbiplan STUDIO URBIPLAN Sp. z o.o. ul. Lindego 5 , 30-148 Kraków E-mail:urbiplan@gmail.com

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXXI/242/2013
Rady Gminy Bestwiny
z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina

Na podstawie art. 17 pkt. 5) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz.647 poźn. zm.) o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, rozstrzyga się zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane z Funduszy Unii Europejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami w nawiązaniu do bieżących funduszy i programów.

Podejmowane będą też starania o pozyskanie środków z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXI/242/2013
Rady Gminy Bestwina z dnia 27 czerwca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 kwietnia 2013 r. do 15 maja 2013 r.
W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu tj. do dnia 29 maja 2013 r. wpłynęły 4 uwagi.
Wójt Gminy Bestwina Zarządzeniem Nr 45/2013 z dnia 17 czerwca 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu.
W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Bestwina, Rada Gminy Bestwina postanawia w następujący sposób rozpatrzyć:

LP	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres zgłaszającego uwagi w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY BESTWINA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY BESTWINA Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/242/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r..		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	13.05.2013 r.	Elżbieta Maciocha	Wnosi:o przekształcenie w całości terenu na działki budowlane	105/121 105/330 obręb Bestwina	1.21MN1 1.17R1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona. Działki pozostają aktualnie w użytkowaniu rolniczym i posiadają bardzo wysoką klasę gleb- IIIb, podlegającą ochronie ustawowej. Ich przekształcenie w całości z terenów rolnych na tereny do zabudowy wymaga ważkiego uzasadnienia, w sytuacji występowania w sołectwie wolnych terenów przeznaczonych do zabudowy w obowiązującym planie miejscowym. Części działek przeznaczone pod zabudowę

										w dotychczasowym planie miejscowym nie zostały wykorzystane do zabudowy. W projekcie zmiany planu miejscowego dla ww. działek przyjęto zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dotychczasowego użytkowania rolnego jej znaczącej dalszej części, umożliwiającej lokalizację kilku działek budowlanych. Pozostałe części działek stanowią integralną część rozległego kompleksu terenów otwartych użytkowanych rolniczo.
2	21.05.2013 r.	Piotr Wiercigroch	Wnosi o: - przeznaczenie tej działki pod zabudowę mieszkalną w całej części, która obecnie objęta jest symbolem planu R1, -wnioskuje o zakwalifikowanie jako tereny budowlane zaznaczonego obszaru.	2172 obręb Bestwina	1.24MN1 1.21R1 1.24R1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona. Działka nr 2172 obr j.w. o powierzchni ponad 2 ha, usytuowana wzdłuż ul. Akacjowej, jest w części zajęta przez linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ograniczonej zabudowy. Działka pozostaje aktualnie w znaczącej części w użytkowaniu rolniczym i posiada bardzo wysoką klasę gleb- IIIb, podlegającą ochronie ustawowej. Przekształcenie całości działki z terenów rolnych na tereny do zabudowy wymaga ważkiego uzasadnienia, w sytuacji występowania w sołectwie wolnych terenów przeznaczonych do zabudowy w obowiązującym planie miejscowym. W projekcie zmiany planu miejscowego dla ww. działki przyjęto zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dotychczasowego użytkowania rolnego jej znaczącej części, umożliwiającej lokalizację kilku

										działek budowlanych. Z uwagi na wielkość działki, uwarunkowania wynikające z przebiegu linii 110kV oraz rozlokowanie istniejącej zabudowy po drugiej stronie ul. Akacjowej w projekcie zmiany planu miejscowego wyznaczono teren do zabudowy mieszkaniowej 1.24MN1w powiązaniu z istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej i infrastrukturą techniczna tak, aby powstała możliwość obustronnej obudowy ul. Akacjowej. Zawarta w uwadze propozycja lokalizacji terenu budowlanego jest znacząco mniej korzystna w punktu widzenia racjonalnego kształtowania terenów zabudowy. Propozycja innej lokalizacji terenu do zabudowy w ramach ww. działki nie została zgłoszona we wniosku do zmiany planu miejscowego w toku procedury planistycznej.
3	29.05.2013 r.	Helena Kozieł	Wnosi o zakwalifikowanie w całości działki nr 105/121 do gruntów o charakterze budowlanym.	105/121 obręb Bestwina	1.21MN1 1.17R1		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona. Działka pozostaje aktualnie w użytkowaniu rolniczym i posiada bardzo wysoką klasę gleb- IIIb, podlegającą ochronie ustawowej. Jej przekształcenie w całości z terenów rolnych na tereny do zabudowy wymaga ważkiego uzasadnienia, w sytuacji występowania w sołectwie wolnych terenów przeznaczonych do zabudowy w obowiązującym planie miejscowym. Część ww. działki przeznaczona pod zabudowę w dotychczasowym planie miejscowym nie została wykorzystana

										do zabudowy. W projekcie zmiany planu miejscowego dla ww. działki przyjęto zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dotychczasowego użytkowania rolnego jej znaczącej dalszej części, umożliwiającej lokalizację kilku działek budowlanych, licząc część działki dotychczas przeznaczonej do zabudowy oraz aktualne poszerzenie w projekcie zmiany planu. Pozostałą część działki stanowi integralna część rozległego kompleksu terenów otwartych użytkowanych rolniczo.

.....

(podpis)