

RADA GMINY BESTWINA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE KANIÓW

USTALENIA PLANU



INSTYTUT ROZWOJU MIAST – Kraków

Kraków, 2007 r.

Główny projektant:

mgr inż. Grażyna Korzeniak
członek Izby Urbanistów KT-110

Zespół projektowy:

Mgr inż. arch. Ewa Arvay-Podhalańska
dr inż. arch. Bogusław Podhalański

Opracowanie graficzne:

mgr Ireneusz Wójcik

Uchwała Nr XIII/124/2007 Rady Gminy Bestwina

z dnia 13 grudnia 2007 r.

w sprawie

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Kaniów

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.)

Rada Gminy Bestwina
uchwala co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Stwierdzając zgodność zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina, związku z uchwałą Nr VII/67/2007 Rady Gminy Bestwina z dnia 14 maja 2007 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Kaniów (przyjętego uchwałą Nr XXVII/197/2005 Rady Gminy Bestwina z dnia 11 sierpnia 2005r.), zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar sołectwa Kaniów o zasięgu oznaczonym na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
 - 3) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15kV,
 - 4) elementy kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) aleje i zespoły drzew, które obejmuje się ochroną,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granice strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza i strefy ochrony sanitarnej pośredniej od cmentarza,
 - 6) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę,
 - 7) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, stanowiące łącznie symbole kategorii terenów i symbole cyfrowe odpowiednio do położenia:
 - 1) **MR1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 2) **MN1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 3) **MN3** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 4) **MU** – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - 5) **PM** – Tereny przestrzeni publicznych,
 - 6) **U1** – Tereny zabudowy usługowej,
 - 7) **U2** – Tereny zabudowy usługowej,
 - 8) **UK** – Tereny kultu religijnego,
 - 9) **US1** – Tereny sportu i rekreacji,
 - 10) **US3** – Tereny sportu i rekreacji,
 - 11) **R1** – Tereny rolnicze,
 - 12) **ZC** – Tereny cmentarzy,
 - 13) **KDZ, KDD, KDW** – Tereny dróg publicznych i wewnętrznych,
 - 14) **W1** – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - 15) oznaczenie cyfrowe: 04 Kaniów.
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
- 1) granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody,
 - 2) cieki.

§ 3.

1. Do planu załącza się, nie stanowiący ustaleń planu aneks, który stanowi mapa w skali 1: 10 000, przedstawiająca zasady obsługi infrastrukturą techniczną, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacja tych urządzeń zostanie uściślona na etapie opracowania projektu budowlanego, z zachowaniem warunków, o których mowa w planie.
2. Załącznik nr 2 do Uchwały zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3. Załącznik nr 3 do Uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
 - 1) inne ustalenia rysunku planu, o których mowa w §2,
 - 2) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
 - 3) ustalenia zawarte w rozdziałach II, III i IV.
2. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust. 1 oraz przepisów odrębnych.
3. Jeżeli jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) **wysokości budynku** – rozumie się przez to maksymalny wymiar pionowy budynku zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) **zasadniczych cechach formy architektonicznej obiektów zabytkowych lub historycznych** – rozumie się przez to wysokość obiektu, kształt dachu, zasady kompozycji elewacji i kolorystyki takich obiektów występujących na danym terenie bądź w najbliższym otoczeniu,
 - 5) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym,
 - 6) **zabudowie biologicznej** cieku rozumie się przez to roślinność zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi,
 - 7) **działalności nieuciążliwej** – rozumie się przez to działalność która nie powoduje naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń:
 - 1) scaleń należy przeprowadzić z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów,

- 2) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne (tereny 04R1) należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
 - a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - c) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów.
2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
 - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenu,
 - 3) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,
 - 4) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

Rozdział II

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
2. Następujące wydzielone tereny są przestrzeniami publicznymi 04KDZ, 04KDD, 04KDW, 04U2, 04US1, 04US3, 04PM.

§ 7.

Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych i ciągów pieszo-jezdnych zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, oraz według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

§ 8.

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane i rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów, w zakresie formy obiektów, w tym formy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy i rozbudowy,
 - 2) obowiązuje w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych oznaczonych 04KDZ i 04KDD co oznacza lokalizację budynków mieszkalnych w nawiązaniu do przeważającego usytuowania budynków przy danym odcinku trasy komunikacyjnej,

- 3) dopuszcza się urządzenie drugiej linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej, stosownie do odrębnych przepisów prawnych,
- 4) obowiązuje odsunięcie zabudowy i ogrodzeń od granicy sąsiadujących gruntów leśnych co najmniej 15 m,
- 5) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- 6) kolorystyka ogrodzeń winna być utrzymana w kolorze naturalnego kamienia, elementów ceramicznych, drewna lub kolorach brązu, zieleni, a tynkowane w jasnych stonowanych barwach,
- 7) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
- 8) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnienie urządzeń melioracyjnych,
- 9) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 9.

Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) dla nowych terenów wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
 - c) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 2) w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią i zagrożeniami związanymi ze szkodami górnictwem:
 - a) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych planem wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) wyznacza się obszary oznaczone na rysunku planu, na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga uzgodnień w zakresie warunków geologiczno - górniczych z właściwym organem nadzoru górniczego.

§ 10.

1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza**, oznaczoną na rysunku planu.
2. 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.

§ 11.

1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej pośredniej od cmentarza**, obejmującą pas terenu o szerokości 150 m od granic terenu oznaczonego 04ZC.
2. W obrębie strefy ochrony sanitarnej pośredniej od cmentarza zakazuje się lokalizowania studzien do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

§ 12.

1. Wskazuje się **strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody** w Kaniowie, oznaczone na rysunku planu.
2. W granicach strefy ochrony pośredniej zewnętrznej obowiązują następujące zakazy określone w Decyzji Wojewody Katowickiego o ustanowieniu strefy:
 - 1) wprowadzania ścieków do ziemi i wód podziemnych,
 - 2) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
 - 3) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - 4) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - 5) mycia pojazdów mechanicznych,
 - 6) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 13.

1. Obejmuje się ochroną aleje i zespoły drzew oznaczone na rysunku planu.
2. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
 - 1) zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych przy zachowaniu warunku ograniczeń zadrzewień i zakrzaczeń w pasie 10 m od górnej krawędzi cieku z uwagi na wymagania w zakresie regulacji potoków,
 - 2) ochrona i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na terenach rolnych,
 - 3) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10 m od cieków,
 - 5) zakaz zabudowy, grodzenia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryt potoków. Regulacje techniczne powinny być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem, a także utrzymania obudowy biologicznej cieków,
 - 6) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 7) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji oraz prowadzeniem eksploatacji kopalni, do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych,
 - 8) zakaz magazynowania odpadów w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
3. Ustanawia się następujące zasady ochrony jakości wód:
 - 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do wód ,
 - 2) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
 - 3) wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych za zgodą użytkownika sieci pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w planie.
4. Ustanawia się następujący sposób zagospodarowania obszarów i terenów górniczych:
 - 1) wskazuje się:
 - a) obszar górniczy Czechowice II, obejmujący cały obszar objęty planem
 - b) teren górniczy Czechowice II, obejmujący cały obszar objęty planem,
 - c) obszar i teren górniczy Bestwina, obejmujący cały obszar objęty planem,
 - 2) ustala się zasady ochrony i wykorzystania złóż w obszarach górniczych, o którym mowa w ust.1:

- a) eksploatacja złóż w obrębie obszarów górniczych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach terenów górniczych uzgadnianie decyzji związanych z zabudową terenu z państwowym nadzorem górniczym,
 - c) projektowane inwestycje w granicach terenów górniczych należy uzgadniać z Okręgowym Urzędem Górniczym,
- 3) w granicach obszarów i terenów górniczych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu.
5. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt. 1) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym oraz związanych z eksploatacją i przetwórstwem złóż surowców mineralnych,
 - 2) obowiązek ograniczania uciążliwości lokalizowanych obiektów w zakresie zanieczyszczeń powietrza, emisji, hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji dotyczących zabudowy terenu; obowiązek nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania.
6. Tereny o symbolu :
- a) **04MR1** przeznaczone w planie dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) **04MN1** przeznaczone w planie dla zabudowy jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) **04MN3** przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) **04MU** przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - e) **04US1** przeznaczone w planie na tereny sportu i rekreacji wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - f) **04U2** przeznaczone w planie na tereny zabudowy usługowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
7. W zakresie ochrony przed promieniowaniem nie jonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej określone w planie oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.

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

§ 14.

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury następujących obiektów ze względu na ich wartości kulturowe:
- 1) Batalionów Chłopskich nr 13, kościół par. p.w. Niepokalanego Serca NMP, plebania, szkoła podstawowa, murowane,
 - 2) Skrzyżowanie ulic Batalionów Chłopskich i S. Kości, figura przydrożna.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1:
- 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych,
 - 2) zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,

- 3) dla obiektów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji zabytkowych obiektów przy zachowaniu cech stylowych,
- 4) projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

§ 15.

1. Ustanawia się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony obiektów i obszarów o istotnych walorach zabytkowych o wartościach lokalnych.
2. W granicach **strefy częściowej ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
 - 1) dla obiektów zabytkowych:
 - a) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury i zieleni,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących współczesnych obiektów pod warunkiem przystosowania wyglądu wymienionych obiektów do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
 - 2) dla zabytkowych cmentarzy:
 - a) zachowuje się zabytkowe rozplanowanie cmentarzy i elementy małej architektury z nakazem sukcesywnej ich odnowy,
 - b) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni.
3. Projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych, zespołów dworsko-parkowych, zabytkowych cmentarzy wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków.
4. Prace wycinkowe i pielęgnacyjne drzewostanu w granicach wymienionej strefy wymagają opinii organów ds. ochrony zabytków.
5. Instalowanie anten nadajników i odbiorników, w tym anten telewizji satelitarnej na obiektach zabytkowych wymaga zgody właściwego organu ds. ochrony dóbr kultury.

IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 16.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru:

1. Układ komunikacyjny stanowią następujące elementy:
 - 1) 04KDZ – drogi (ulice) zbiorcze,
 - 2) 04KDD – drogi (ulice) dojazdowe,
 - 3) 04KDW – drogi (ulice) wewnętrzne.
2. W celu ochrony przed uciążliwością komunikacyjną tworzy się strefę techniczną komunikacji **Kt** obejmującą tereny przylegające do istniejących i projektowanych odcinków dróg zbiorczych 04KDZ.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu strefy **Kt**:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach 10 m od linii rozgraniczających odcinków dróg (ulic) 04KDZ,
 - 2) wskazana jest lokalizacja pasów zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych, przeciwnieżnych i przeciwwietrznych oraz obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej w rejonach, w których z drogą sąsiadują enklawy zabudowy mieszkalnej,
 - 3) w przypadkach, gdy wzdłuż istniejących odcinków ulic następuje wypełnienie pierzei zabudowy, dopuszcza się zmniejszenie odległości określonych w ust.3 pkt.1a o 5 m od linii rozgraniczających odcinków wymienionych klas dróg .
4. 1) Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
 - a) drogi klasy **KDZ** – na terenie zabudowy 8 m, a poza terenem zabudowy 20 m,
 - a) drogi klasy **KDD** – na terenie zabudowy 6 m, a poza terenem zabudowy 15 m,

- b) W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie budynku przy drodze w odległości mniejszej niż określone może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
- 5.
- 1) Zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego, w szczególności zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,
 - 2) W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, w tym ogrodzeń, może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.
6. Dla nowo realizowanych budynków mieszkaniowych obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

§ 17.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Głównym źródłem zasilania w wodę obszaru objętego planem będzie zbiorowy system zaopatrzenia w wodę.
- 2) Dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową ustala się:
 - a) utrzymanie w dobrym stanie technicznym ujęć wody, urządzeń i obiektów towarzyszących, tj. stacji uzdatniania i zbiorników oraz sieci wodociągowej, a także istniejących nie eksploatowanych odwiertów i studni oraz zapewnienie ochrony ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) modernizację sieci wodociągowej na obszarze gminy, poprzez zinwentaryzowanie przewodów, aktualizację jej przebiegu na podkładach mapowych, przebudowę sieci wodociągowej, głównie wymianę rurociągów wodociągowych, szczególnie azbestowo-cementowych i rurociągów posiadających zawężone przekroje, uniemożliwiające zapewnienie niezbędnego ciśnienia w sieci z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III,
 - c) dla nowych terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody,
 - d) wyposażenie nowo projektowanych i remontowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - e) pokrycie, zgodnie z przepisami szczególnymi, zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę.
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 18.

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków z terenów objętych planem:

- 1. Zastosowanie systemu kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków sanitarnych i opadowych.
 - 1) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych będzie przewidywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno-ciśnieniowy, realizowany w terenach ze skoncentrowaną zabudową,

- 2) ścieki bytowe z terenu gminy odprowadzane będą siecią kolektorów kanalizacyjnych poszczególnych sołectw do oczyszczalni ścieków tj. z obszaru sołectwa Kaniów do oczyszczalni ścieków w Kaniowie,
 - 3) sieć kanalizacyjną stanowić będą kolektory główne, przebiegające generalnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, oraz kolektory boczne stanowiące odgałęzienie kolektorów głównych, a obejmujące swym zasięgiem tereny zagospodarowane,
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych, oraz za zgoda użytkownika sieci,
 - 5) dopuszcza się alternatywnie realizację jednej, grupowej oczyszczalni ścieków odbierającej ścieki z terenu całej gminy Bestwina,
 - 6) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych ani wód pochodzących z odwadnianych gruntów,
 - 7) na terenach zainwestowanych w gminie, ale nie uzbrojonych w kanalizację sanitarną, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, oraz zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych poprzez wywożenie ścieków na oczyszczalnię; zbiorniki bezodpływowe, oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach,
 - 8) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
- 1) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
 - 2) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów,
 - 3) wody opadowe z dróg **04KDZ** należy odprowadzać do pobliskich cieków kolektorami kanalizacji deszczowej, lub rowami przydrożnymi, jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiornika odpowiadać musi warunkom określonym w przepisach odrębnych.

§ 19.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia w Bestwince oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,
- 2) wzdłuż gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie stref za zgoda administratora sieci,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- 4) w aneksie do uchwały, przedstawiono zasady zasilania gazem obszarów objętych planem, zobrazowane orientacyjnym przebiegiem projektowanych gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia, dopuszcza się poprowadzenie gazociągów odmiennymi trasami oraz wznoszenie stacji gazowych II stopnia, jeżeli taka potrzeba wyniknie ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 5) dopuszczalne trasy gazociągów oraz lokalizacje stacji gazowych II stopnia nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 6) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 20.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarem objętym planem (GPZ Komorowice, GPZ Rafineria, GPZ Czechowice),
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych utrzymać strefy techniczne ograniczonej zabudowy, których warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację napowietrznych i wewnątrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 4) dopuszczalne trasy linii elektroenergetycznych oraz lokalizacje stacji transformatorowych nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) w aneksie do uchwały zaznaczono projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz projektowane odcinki linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, służące do zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę – dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 6) linie średniego i niskiego napięcia należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 8) kioski wolnostojących stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV w wykonaniu wewnętrznym powinny charakteryzować się zminimalizowanymi gabarytami i wystrojem architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową.

§ 21.

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji przewodowej i radiowej, dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać:
 - a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących lub wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
 - b) w budynkach wolnostojących, jako obiekty infrastruktury telekomunikacji, lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów budynków oraz dostosowania wystroju architektonicznego budynków do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu,
 - c) w przypadku konieczności budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami, aby uniknąć niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni,
- 4) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 22.

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

- 1) do celów grzewczych nowych obiektów użyteczności publicznej i usługowych należy stosować źródła nieuciążliwe dla otoczenia: gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne,
- 2) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej,
- 3) utrzymuje się istniejące kotłownie lokalne,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej, według bieżących potrzeb, w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów.

§ 23.

1. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.
4. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów sportowych, rekreacyjnych, intensywnego ruchu pieszego, parkingów w kosze uliczne.

Rozdział III

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 24.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem **04MR1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04MR1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) zabudowę zagrodową i budynki jednorodzinne,
 - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu usług i rzemiosła usługowego,
 - c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej, służące realizacji celów publicznych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) ulice, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - d) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
 - e) obiekty , urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **04MR1** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **04MR1**:
 - 1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt. 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
 - 4) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 12 arów,
 - 5) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
 - 6) niezbędne miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej,
 - 7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami musi spełniać następujące warunki:

- a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
 - b) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlania facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
- 8) forma architektoniczna wolnostojących budynków użyteczności publicznej, wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
- a) wysokość nie może być większa niż: dla budynków użyteczności publicznej wymienionych w ust. 2, pkt. 1, lit. c) – 12 m, dla pozostałych budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obiektów wytwórczości, rzemiosła oraz budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 9 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości budynku powyżej 12 m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu,
- 9) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 25.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem **04MN1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04MN1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) budynki jednorodzinne,
 - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu usług i rzemiosła usługowego,
 - c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej służącej realizacji celów publicznych,
 - d) budynki zamieszkania zbiorowego związanego z usługami turystyki oraz stałym pobytem ludzi,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
 - b) pomocnicze obiekty gospodarcze i garaże, wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych, bądź w budynkach wolnostojących,
 - c) ulice, drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - d) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
 - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **04MN1** obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **04MN1**:
 - 1) budynki, o których mowa w ust. 2, pkt.1) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust.2, pkt. 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
 - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 6 arów,
 - 4) minimalna powierzchnia, którą należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 50% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej,

- 5) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
- 6) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami i zamieszkania zbiorowego powinna spełniać następujące wymagania,
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
 - b) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwu- i wielospadowe, jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45° , z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami bądź oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwonobrazowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
- 7) forma wolnostojących budynków użyteczności publicznej, wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość nie może być większa niż: dla budynków użyteczności publicznej wymienionych w ust. 2, pkt. 1, lit. c) - 12 m, dla pozostałych budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obiektów wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych - 9 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości budynku powyżej 12 m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu,
- 8) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 26.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **04MN3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04MN3**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod: budynki jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) zabudowę zagrodową,
 - b) usługi komercyjne, służące zaspokojeniu potrzeb na poziomie lokalnym,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) ulice, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **04MN3** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **04MN3**:
 - 1) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. b) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 200m²,
 - 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. b) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,
 - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
 - 4) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 10 arów,

- 5) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- 6) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
- 7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych musi spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
 - b) dachy nowych dwu- i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45⁰, z możliwością doświetlania facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
- 8) forma architektoniczna wolnostojących obiektów usługowych i gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość nie może być większa niż: dla obiektów usługowych 7 m, a dla obiektów gospodarczych - 6m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci, z dopuszczeniem jednospadowych,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.

§ 27.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **04MU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04MU**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) budynki wielorodzinne,
 - b) budynki jednorodzinne,
 - c) budynki użyteczności publicznej z zakresu usług i rzemiosła usługowego,
 - d) budynki i urządzenia użyteczności publicznej służącej realizacji celów publicznych,
 - e) usługi wbudowane w budynki wielorodzinne i jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
 - b) garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze dla mieszkalnictwa i usług,
 - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe i parkingi,
 - d) ciągi piesze i rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
 - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **04MU** obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zespołów garaży boksowych,
 - 2) zabudowy zagrodowej,
 - 3) otwartych placów składowych,
 - 4) obiektów rzemiosła produkcyjnego oraz innych obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **04MU**:
 - 1) budynki, o których mowa w ust. 2, pkt. 1 mogą być realizowane jako jedno- i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty wymienione w ust.2 pkt.2) a nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - 3) minimalna powierzchnia, którą należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 30% całości powierzchni terenów **04MU**,

- 4) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać wysokości budynków zlokalizowanych przy danej ulicy,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości budynku powyżej 12 m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) dachy nowych wolnostojących obiektów usługowych należy wznosić jako dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15° - 30° , z dopuszczeniem jedno- i wielospadowych, kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.

§ 28.

1. Wyznacza się **Tereny przestrzeni publicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **04PM**:
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04PM**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) komunikację pieszą z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) komunikację kołową i miejsca postojowe,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) przenośne obiekty handlowe i rozbielalne konstrukcje służące realizacji usług, handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rozrywki, tymczasowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zieleni urządzoną wysoką i niską,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenu **04PM** obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust. 2, pkt.2 a.
4. Linie rozgraniczające tereny **04PM** wydzielają tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.
5. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów **04PM**:
 - 1) przy urządzeniu przestrzeni publicznej **04PM** wyklucza się stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
 - 2) kształtowanie sposobu zagospodarowania w granicach terenu **04PM** powinno spełniać następujące wymagania:
 - a) nawierzchnia płyty placów, chodników i jezdni komponowana w granicach terenu **04PM**, z zastosowaniem drobnowymiarowych elementów,
 - b) zieleni urządzona powinna towarzyszyć lokalizacji miejsc odpoczynku; dopuszcza się wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż pierzei ulic,
 - c) obowiązuje umieszczanie elementów małej architektury (ławki, murki, kosze na śmieci, gabloty, tablice informacyjne, pacholki, budki telefoniczne) i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednolitej formie plastycznej,
 - d) oświetlenie elewacji budynków powinno eksponować walory architektoniczne budynków i walory całości kompozycji.

§ 29.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **04U1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04U1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod – zabudowę usługową:
 - a) budynki użyteczności publicznej służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych,
 - b) budynki i urządzenia użyteczności publicznej, służące realizacji celów publicznych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) mieszkania wbudowane w obiekty przeznaczone dla obsługi,

- b) zieleń urządzonej: zieleńce i skwery,
 - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - d) ulice, drogi dojazdowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - e) parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów 04U1,
 - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **04U1** obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) budynków mieszkalnych,
 - 2) zespołów garaży boksowych,
 - 3) oddzielnych budynków magazynowych i otwartych placów składowych.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania i zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **04U1**:
- 1) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną należy wynosić 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 2) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
 - 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, pod warunkiem zapewnienia wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i estetycznych,
 - 4) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki obiektu usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
 - 5) forma architektoniczna budynków, o których mowa w ust. 2, pkt.1) powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków, nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych; w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości sąsiednich lub średniej ich wysokości,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci bądź jednospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich przy szerokości budynku powyżej 12 m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu powinna być zharmonizowana z kolorystyką materiałów wykończeniowych zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim otoczeniu,
 - d) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 30.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **04U2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04U2**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki użyteczności publicznej z zakresu oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej,
 - b) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkania związane z funkcją podstawową,
 - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe i powierzchnie parkingowe,
 - d) zieleń urządzonej,
 - e) budynki gospodarcze,
 - f) obiekty małej architektury.
3. Linie rozgraniczające tereny **04U2** wydzielają tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów **04U2**:
- 1) minimalna powierzchnia terenu, którą należy urządzić jako powierzchnię biologicznie aktywną, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne wynosi 40% powierzchni działki budowlanej,

- 2) mieszkania mogą być realizowane jako wbudowane,
- 3) zieleń powinna być kształtowana jako urządzona wysoka i niska oraz tereny sportu,
- 4) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 13 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne bądź jednospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, z dopuszczeniem dachów płaskich przy szerokości budynku powyżej 12m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - e) nie dozwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 31.

1. Wyznacza się **Tereny kultu religijnego** oznaczone na rysunku planu symbolem 04UK.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 04UK:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty kultu religijnego,
 - b) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa,
 - c) usługi specjalistyczne związane z kościołami,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty gospodarcze,
 - b) ulice, drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleń i urządzona i nie urządzona,
 - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 04UK:
 - 1) dopuszcza się indywidualną formę kościołów i obiektów małej architektury,
 - 2) forma architektoniczna nowej zabudowy mieszkaniowej i związanej z usługami specjalistycznymi musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami.

§ 32.

1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem 04US1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 04US1:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod: terenowe urządzenia terenowe sportu i rekreacji,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) stałe i tymczasowe urządzenia sanitarne,
 - b) zaplecze usługowe w tym obiekty gastronomii oraz obiekty administracyjne i gospodarcze,
 - c) zieleń urządzoną: parki, zieleńce i zieleń nie urządzona,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi rowerowe i piesze,
 - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Linie rozgraniczające tereny 04US1 wydzielają tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 04US1:
 - 1) obowiązuje wyposażenie obszaru w stałe lub tymczasowe urządzenia sanitarne,
 - 2) powierzchnia przeznaczona pod zabudowę nie może przekraczać 10% powierzchni działki lub grupy sąsiadujących ze sobą działek.

§ 33.

1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem 04US3.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 04US3:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) wielofunkcyjne obiekty sportowe i turystyczne,

- b) pomocnicze obiekty gospodarcze przybudowane lub wolno stojące oraz urządzenia sanitarne,
 - c) zieleni urządzoną,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) drogi dojazdowe, miejsca postojowe,
 - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) boiska i terenowe urządzenia sportu.
- 3. Linie rozgraniczające tereny **04US3** wydzielają tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
- 4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów **04US3**:
 - 1) powierzchnia przeznaczona pod zabudowę nie może przekraczać 30% powierzchni terenu **04US3**,
 - 2) utrzymuje się wartościowe zespoły istniejącej zieleni wysokiej,
 - 3) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonego terenu **04US3**,
 - 4) obowiązuje wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i urządzeniom,
 - 5) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt. 2) lit. b), które mogą być lokalizowane jako obiekty tymczasowe, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów estetycznych i funkcjonalnych tych obiektów,
 - 6) forma architektoniczna obiektów powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) dostosowanie formy architektonicznej do potrzeb wynikających z funkcji obiektów,
 - b) zharmonizowanie formy architektonicznej obiektów z istniejącymi zabudowaniami szkoły,
 - c) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 34.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolem **04R1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04R1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
 - a) uprawy rolne,
 - b) zalesienia,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
 - a) nie kubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
 - b) drogi dojazdowe, ścieżki turystyczne i rowerowe,
 - c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
 - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu **04R1**:
 - 1) dopuszcza się wymianę substancji, rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - 3) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

§ 35.

1. Wyznacza się **Tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolem **04ZC**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04ZC**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) groby i zieleni urządzona,
 - b) wewnętrzne ciągi komunikacyjne,
 - a) obiekty małej architektury,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty kultu religijnego,
 - b) obiekty administracji cmentarza i gospodarczej obsługi cmentarza,

- c) urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze cmentarza.
3. Zasady zagospodarowania wszystkich terenów **ZC** muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 36.

1. Wyznacza się **Tereny dróg** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **04KDZ**, **04KDD** i drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **04KDW**.
2. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg i ulic zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linie rozgraniczające tereny dróg i ulic publicznych wydzielają tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg **04KDZ**, **04KDD**, **04KDW**,
 - 2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klasy **KDD**, **KDW**.
5. Urządzeniami towarzyszącymi użytkownikowi podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych mogą być:
 - 1) ciągi piesze i rowerowe,
 - 2) wyjątkowo ciągi, obiekty i urządzenia, nie związane z gospodarką drogową zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
 - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
 - 5) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
 - 6) obiekty małej architektury.
6. Ustala się zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla obiektów usługowych w granicach działek przeznaczonych dla tych obiektów.
7. Ustala się sposób włączeń komunikacyjnych, nie wydzielonych na rysunku planu, do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych odnośnie klas, funkcji i akcesji zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do poszczególnych klas dróg, co najmniej w następujących odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 1) 8 m od krawędzi jezdni ulic **04KDZ** w terenach zabudowanych i 20 m od krawędzi jezdni w terenach nie zabudowanych,
 - 2) 6 m od krawędzi jezdni ulic **04KDD** w terenach zabudowanych i 15 m od krawędzi jezdni w terenach nie zabudowanych.
9. Ustala się lokalizację ogrodzeń terenów budowlanych poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w obrębie linii rozgraniczających za zgodą zarządcy drogi .

§ 38.

1. Wyznacza się **Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę** oznaczone na rysunku planu symbolem **04W1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **04W1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod: ujęcia wód powierzchniowych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod: zieleń urządzoną i nie urządzoną.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania rozbudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **04W1**:
 - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniu wód lub powodować zmniejszenie wydajności ujęć,
 - 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody,
 - 3) wprowadzenie, remonty i modernizacja urządzeń przepompowni zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi,
 - 4) zachowanie zasad ochrony środowiska wodnego.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 39.

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się następująco:

- 1) dla terenów **04MR1**, **04MN1**, **04MN3**, **04 MU**, **04U1** – w wysokości 30%,
- 2) pozostałe wydzielone tereny – w wysokości 0%.

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

§ 41.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania.