

Koszęcin, dnia 28.09.2009 rok

BP/K/7327/219/2009

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSZĘCIN

Wnioskujący:

**EKOSAN**  
**Przedsiębiorstwo Inżynierii**  
**Środowiska**  
**Al. Armii Krajowej 60/62**  
**42-200 Częstochowa**

Zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. ) informuję, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rusinowice w Gminie Koszęcin, zatwierdzonym Uchwałą Nr 167/XX/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 14 lutego 2008 roku, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego dnia 20 maja 2008r., Nr 92, poz. 1929, działki nr **776/1, 776/2, 630/3, 630/4, 394, 396/1, 396/2, 397/1, 399, 400, 408/2, 410, 413, 569, 570, 594, 571, 572, 573/2, 621, 622, 630/1, 630/2**, karta mapy 521.124.14, położone w miejscowości Rusinowice, przy ul. Lompy, mają następujące oznaczenie:

**KDd – drogi gminne dojazdowe ( działki nr 776/1, 776/2, 630/3)**

**MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ( działki nr 569, 570, 594, 571, 572, 573/2, 621, 622, 630/1, 630/2, 630/4)**

**MNR – zabudowa jednorodzinna i zagrodowa (działki nr 394, 396/1, 396/2, 397/1, 399, 400, 408/2, 410, 413)**

### ROZDZIAŁ I przepisy ogólne

#### § 4

1. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie- należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1 uchwały
- 2) uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy
- 3) miejscowości- należy przez to rozumieć tereny obecnego i planowanego zainwestowania obejmujące podstawowe jednostki osadnicze wraz z przyległymi przysiółkami mieszczącymi się na rysunku planu
- 4) rysunku planu- należy przez to rozumieć rysunki planu w skali 1 : 2 000 stanowiące integralną część planu
- 5) przepisach szczególnych- należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi
- 6) terenie- należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym
- 7) przeznaczeniu podstawowym- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym- należy rozumieć przez to istniejący lub określony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia



przeznaczenie podstawowe albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w uchwale

- 9) w przypadku użycia dwóch symboli przeznaczenia terenu łamane przez, oznacza to możliwość stopniowego przekształcania się jednej funkcji w drugą przy spełnieniu odpowiednich warunków określonych w zapisie planu, bądź funkcji ściśle ze sobą związanych
- 10) przestrzeń publiczną - należy przez to rozumieć tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców i szczególnym znaczeniu funkcjonalno-przestrzennym tj. tereny dróg publicznych i obiekty użyteczności publicznej
- 11) obszarze- należy przez to rozumieć wyznaczony fragment gminy obejmujący lub powierzchnie sąsiadujących terenów posiadających wspólną cechę, np. położonych w strefie ochronnej lub w strefie zagrożeń
- 12) usługach- należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowych świadczonych na rzecz ludności możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej wraz z obiektami niezbędnymi dla jej funkcjonowania nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
- 13) usługach o małej uciążliwości- należy przez to rozumieć także usługi produkcyjne i transportowe, i inne, nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i nie powodujące ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
- 14) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nim rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi
- 15) zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej- należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych i sąsiadującą zabudowę jednorodzinną
- 16) budynki i urządzenia służące bezpośrednio produkcji rolniczej- należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, produkcyjne i magazynowe oraz place składowe i manewrowe w obrębie zabudowy, służące wyłącznie produkcji rolniczej
- 17) działce budowlanej- należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego
- 18) strefie ochronnej- należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów szczególnych, którego użytkowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu
- 19) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię sytuowania ściany frontowej nowych budynków lub ich części ( z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania. Ograniczenie to nie dotyczy modernizacji i przebudowy budynków istniejących
- 20) ogrodzenia trwale frontowe- należy przez to rozumieć ogrodzenia na murze fundamentowym i podmurówce usytuowane w granicy z drogą publiczną
- 21) wysokości budynku- należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu ( kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych
- 22) wskaźnika intensywności zabudowy- należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki
- 23) powierzchni biologicznie czynnej- należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną roślinność, jak :ogrody, trawniki, klomby, żywopłoty, krzewy, itp
- 24) dopuszczeniu- należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np. warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, czy doraźnymi potrzebami, itp.
- 25) użytkowaniu terenów – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystywania
- 26) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w



- wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji
- 27) zakazie budowy- należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia obiektów budowlanych na powierzchni terenu
  - 28) modernizacji- należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych celem których jest podniesienie standardów użytkowych i technicznych istniejących obiektów i nie wymagających pozwolenia budowlanego
  - 29) dostępie do drogi publicznej- należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej
  - 30) zieleni wysokiej- należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające wysokość co najmniej 5,0 m
  - 31) zieleni izolacyjnej- należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia
  - 32) procedurze scalania i podziału nieruchomości - należy przez to rozumieć postępowanie zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami według zasad i warunków ustalonych w niniejszym planie
  - 33) zabudowie letniskowej- należy przez to rozumieć mieszkaniową sezonową lub całoroczną wykorzystywaną do celów rekreacyjnych i wypoczynkowych

## **ROZDZIAŁ II**

### **ustalenia ogólne dla obszarów i terenów objętych planem**

#### **§ 6**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wprowadza się ochronę przed rozpraszaniem się zabudowy, w tym szczególnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usługowej poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji tej zabudowy wyłącznie do terenów określonych w planie
- 2) forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do krajobrazu lokalnego, wkomponowania ich w otoczenie i wzbogacenie jego walorów estetycznych
- 3) lokalizację zabudowy od granicy działki sąsiedniej ustala się zgodnie z wymogami prawa budowlanego i obowiązujących przepisów szczególnych
- 4) wprowadza się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do dróg i ulic określonej w ustaleniach szczegółowych i na rysunkach planu
- 5) wprowadza się ograniczenia wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych oraz ustala dla nowych obiektów ogólny wymóg kształtowania formy architektonicznej i detali nawiązujących do tradycji regionu z uwzględnieniem lokalnych warunków sytuowania
- 6) wprowadza się wymóg lokalizowania budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki
- 7) działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji , z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, emisję substancji drażniących i szkodliwych lub światło o dużym natężeniu -winna być wydzielona pasem zieleni izolacyjnej lub ogrodzeniem lub ekranem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości na której jest prowadzona
- 8) zabudowa letniskowa nie może wprowadzać nadmiernej ingerencji w środowisko przyrodnicze, tj. nie może przekraczać określonej wysokości i gabarytów, winna maksymalnie chronić istniejący drzewostan i uwzględniać wymogi dotyczące wprowadzenia zieleni niskiej i wysokiej określone w ustaleniach szczegółowych
- 9) nowo realizowane ogrodzenia trwałe we frontowej części działek winne być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg wg ustaleń w § 12 ust.1 pkt 4 i 5 i ustaleń szczegółowych zawartych w § 13 ust.14-17
- 10) wprowadza zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek na terenach mieszkaniowych w strefach ochrony konserwatorskiej i terenach parku krajobrazowego
- 11) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w zabudowie letniskowej
- 12) szczegółowe zasady ładu przestrzennego określone zostały w § 13.



## § 7

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1. Prowadzona działalność ( usługowa, gospodarcza, rolnicza) nie może powodować emisji szkodliwej dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, nie może powodować szkody w dobrach materialnych lub pogarszać walorów estetycznych środowiska i nie może kolidować także z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.
2. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością ( związane z emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów) nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność.
3. W związku z koniecznością ochrony terenów przed hałasem, wyznacza się dopuszczalny poziom hałasu w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : MN, MNR, RM i UO wg wartości progowych określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.
4. Wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - 1) rozbudowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej na terenie obejmującym całość planowanej zabudowy
  - 2) zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych
  - 3) nakaz oczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika wód opadowych z miejsc narażonych na zanieczyszczenia ropopochodne oraz terenów produkcyjnych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych
  - 4) na obszarach przewidzianych do objęcia kanalizacją sanitarną dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na ścieki, jako rozwiązanie tymczasowe
  - 5) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym
  - 6) nakaz postępowania z odchodami zwierząt, obornikiem oraz gnojówką i gnojownicą przeznaczonymi do rolniczego wykorzystania – w sposób i na zasadach określonych w przepisach o nawozach i nawożeniu
  - 7) zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków komunalnych i produkcyjnych
  - 8) dla inwestycji mogących zanieczyszczać wody podziemne ustala się wymóg wyprzedzającego sporządzenia dokumentacji hydrologicznej, określającej warunki i niezbędne zabezpieczenia
5. Dla ochrony powietrza atmosferycznego wprowadza się ograniczenia w stosowaniu do ogrzewania paliw stałych oraz planuje docelowo gazyfikację wszystkich większych miejscowości gminy.
6. Wprowadza się zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych na obszarze gminy poza istniejącym składowiskiem i ustala się zasady postępowania zgodnie z przepisami ustawy o odpadach , w tym:
  - 1) wprowadza się obowiązek w granicach każdej działki budowlanej urządzenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia i segregacji odpadów, przekazywania ich właściwym jednostkom prowadzącym ich utylizację
  - 2) usuwanie odpadów stałych na urządzone składowisko odpadów komunalnych spełniające wymogi ochrony środowiska
  - 3) w przypadku powstawania odpadów stałych z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywania właściwym jednostkom prowadzącym ich utylizację
  - 4) dla jednostek prowadzących działalność gospodarczą wprowadza się wymóg posiadania uregulowanego stanu formalno- prawnego w zakresie gospodarki odpadami
  - 5) przy lokalizowaniu, uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących lub projektowanych na terenie objętym planem należy ustalić dla każdego z podmiotów sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem gromadzenia, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów jest zgodne z przepisami wyżej cytowanej ustawy o odpadach.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - 1) planowana zabudowa i zagospodarowanie działki nie może blokować spływu wód powierzchniowych, szczególnie w przypadku zagrożenia zalewaniem terenów sąsiednich
  - 2) na terenach zdrenowanych obowiązuje uzgodnienie rozwiązań projektowych ze służbą melioracyjną



- 3) wprowadza się ochronę urządzeń melioracyjnych, w tym szczególnie rowów z wymogami zachowania przy nich pasa gruntu szerokości min.4,0 m dla umożliwienia przeprowadzenia prac konserwacyjnych
8. Dla inwestycji realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych obowiązuje nakaz realizacji inwestycji zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi
9. Wprowadza się nakaz zachowania wymaganej odległości projektowanej zabudowy od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia- zgodnie z przepisami szczególnymi
10. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości , do której użytkownik posiada tytuł prawny.

#### § 11

1. Ustala się następujące zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) Sieć drogową tworzą drogi powiatowe oznaczone symbolami KDp oraz drogi gminne lokalne oznaczone KDL i drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDd i drogi wewnętrzne oznaczone symbolami Kw
  - 2) w planie przewidziano możliwość poszerzenia pasów drogowych w celu uzyskania parametrów wymaganych przepisami szczególnymi jako rozwiązania docelowe do czasu realizacji tereny poszerzeń pozostają w dotychczasowym użytkowaniu
  - 3) dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej :
    - a)poszerzenie istniejących dróg dojazdowych do parametrów wynikających z wymogów technicznych i planowanego uzbrojenia
    - b)wydzielenie i budowę nowych dróg dojazdowych dla planowanych większych zespołów zabudowy
    - c)dla udostępnienia terenów położonych poza pierwszą linią zabudowy planuje się wydzielenie dróg wewnętrznych, w formie sięgaczy lub prawnie ustalonych dojazdów
  - 4) w pasach drogowych dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-rowerowych, zieleni izolacyjnej a w pasach dróg gminnych także miejsc parkingowych
  - 5) wyklucza się lokalizację w pasach drogowych reklam i obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi
  - 6) dla poszczególnych rodzajów dróg obowiązują ponadto ustalenia szczegółowe określone w § 13 ust.14-17 i w obowiązujących przepisach szczególnych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej bądź przewidzianej do rozbudowy sieci wodociągowej; dopuszcza się realizację indywidualnych studni pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zbiorników na ścieki i gnojowni od cmentarzy oraz pozytywnego wyniku badań sanitarnych i innych wymogów określonych w przepisach szczególnych
  - 2) zasady odprowadzania wód opadowych:
    - a)wody opadowe winne być odprowadzane do kanalizacji deszczowej, bądź na własny teren nieutwardzony
    - b)dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów odwadniających w sposób zabezpieczający czystość wód odbiorników pod warunkiem uzyskania wymaganych uzgodnień
    - c)wody opadowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie, w tym terenów produkcyjnych, wymagają uprzedniego oczyszczenia do poziomu określonego w przepisach szczególnych
    - d)odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych z terenów dróg i parkingów – zgodnie z przepisami o drogach publicznych
  - 3) Zasady odprowadzania ścieków :
    - a)zakłada się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej oczyszczalni usytuowanej w południowej części wsi
    - b)plan zakłada rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, obejmującej całość planowanej zabudowy

- c) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej lub dla terenów będących poza zasięgiem planowanych oczyszczalni dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia ścieków o pojemności nie niższej niż 14 dniowe zapotrzebowanie z wywozem na najbliższą oczyszczalnię lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni biologicznych po wykonaniu wodociągów i zaniechania korzystania ze studni kopanych
  - d) po zrealizowaniu lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz podłączenia i odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do tej sieci
  - e) odprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi musi spełniać warunki określone w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego
  - f) ścieki przemysłowe mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej i na oczyszczalnię ścieków po wstępnym oczyszczeniu i zneutralizowaniu w oczyszczalniach zakładowych
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę linii napowietrznych lub kablowych zgodnie z koncepcją zasilania uzgodnioną z Zakładem Energetycznym w oparciu o rozdzielnię GPZ i istniejące bądź planowane stacje transformatorowe 15/04 kv wg ustaleń określonych w § 13 ust.21
  - 5) Wprowadza się obowiązek zachowania wymaganych odległości projektowanego zainwestowania od istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia
  - 6) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z ograniczeniem emisji poprzez stosowanie proekologicznych urządzeń grzewczych poprzez preferowanie energii elektrycznej gazu ziemnego, oleju opałowego i ograniczanie stosowania paliw stałych do niskoemisyjnych technologii spalania
  - 7) Zaopatrzenie w gaz.
    - a) plan zakłada możliwość zaopatrzenia w gaz poprzez podłączenie się do gazociągu średniego biegnącego od miejscowości Piłka poprzez Rusinowice Uzbrojenie w sieć gazową uzależnione jest jednak od warunków ekonomicznej opłacalności
    - b) zakłada się, że sieć gazociągów doprowadzających oraz sieć rozdzielcza-realizowane będą w pasach drogowych lub na terenie przyległym bezpośrednio do pasów drogowych, przy zachowaniu warunków technicznych jakim winny odpowiadać sieci gazowe
  - 8) Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci, maszty telekomunikacyjne mogą być lokalizowane jedynie poza terenem objętym ochroną konserwatorską, zabudową mieszkaniową i w odległości nie mniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych, szkół i przedszkoli i nie mniejszej niż 80 m od granic tych terenów
  - 9) Zakłada się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów drogowych, z dopuszczeniem usytuowania na terenach przyległych po uzyskaniu wymaganych uzgodnień lub trasach określonych na rysunku planu
  - 10) Istniejące sieci infrastruktury usytuowane poza pasami drogowymi objęte są ochroną – zakazem zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi przewodu oraz wymogiem udostępnienia dla usunięcia awarii.

### ROZDZIAŁ III

#### ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów

##### § 13

1. Tereny oznaczone na rysunkach symbolami „MN” przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem budynków bliźniaczych, usług nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska, a dla istniejącej zabudowy zagrodowej możliwość adaptacji i modernizacji oraz ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:



- 1) powierzchnia zabudowy nowych działek pod budynki wolnostojące nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>, szer. min. 15m, działek bliźniaczych odpowiednio 250m<sup>2</sup> i 10m szerokości
- 2) ograniczenia zabudowy i utwardzenia na nowych terenach do 50% pow. działki, pozostały teren winien być wykorzystany na ogródek przydomowy i zieleń, pow. biologicznie czynna min. 50%, wskaźnik intensywności zabudowy maks. 0,5
- 3) dla budynków mieszkalnych
  - a) przyjmuje się wysokość do maks. dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze mieszkalne dopuszcza się w przypadku zmiany płaskiego dachu w budynkach I piętrowych na dach wysoki, wykorzystywanie poddasza na cele mieszkalne, pod warunkiem, że wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy nie przekroczy 12,0 m, z wyjątkiem nawiązania do wyższej sąsiedniej zabudowy
  - b) poziom posadowienia parteru maks. 100cm nad poziomem terenu
  - c) dachy symetrycznie dwuspadowe o z główną kalenicą usytuowaną równolegle do drogi z nachyleniu połaci 35- 45 dopuszczeniem facjat i nadbudówek, dopuszcza się dachy naczółkowe i czterospadowe w przypadkach uzasadnionych proporcjami budynku a także usytuowanych szczytami do drogi, gdy taka zabudowa nawiązuje do istniejącej zabudowy lub tworzy nowy skomponowany jednolity ciąg uliczny, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach czerwonym i brązowym
  - d) w przypadkach ścisłych luk budowlanych pomiędzy budynkami o płaskich dachach dopuszcza się możliwość zastosowania podobnych rozwiązań z wymogiem maksymalnego nawiązania do sąsiednich obiektów z uzasadnieniem na etapie projektowania zestawienie elewacji frontowej z elewacjami sąsiadujących budynków, natomiast przy dobudowie, przebudowie i nadbudowie w granicy oraz realizacji zabudowy bliźniaczej obowiązuje zachowanie spójnej formy architektonicznej elewacji frontowej
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów od dróg i ulic publicznych w zależności od rodzaju i klasy oraz nawiązania do istniejącej zabudowy waha się od 4 - 20m od granicy pasa drogowego nie mniej niż 6,0m od skraju jezdni, wymogi minimalnych odległości ustalono w ust. 14– 17 i na rysunku planu
- 5) odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnym i rowów melioracyjnych min. 4m
- 6) usytuowanie budynków winno być równoległe do istniejącego układu drogowego za wyjątkiem luk i uzupełnień ciągów istniejącej zabudowy skośnej
- 7) istnieje możliwość lokalizacji parterowych obiektów gospodarczych i garaży nawiązujących formą do budynku mieszkalnego i realizowanych zgodnie z przepisami szczegółowymi z dopuszczeniem usytuowania w granicy za zgodą sąsiada, w przypadku dobudowy należy się dostosować maksymalnie do obiektów sąsiednich
- 8) rozmieszczenie budynków, urządzeń i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi
- 9) tereny o szerokości 6m, pod którymi przebiega istniejąca sieć wodociągu i inne ogólno wiejskie uzbrojenie, a także projektowane ciągi kanalizacyjne i odwodnienie, jest wyłączony z zabudowy i musi być udostępniony w razie awarii
- 10) wymóg zabezpieczenia min. dwóch miejsc postojowych na terenie działki
- 11) w przypadku prowadzenia działalności usługowej związanej z przyjmowaniem klientów wprowadza się wymóg dostępności kondygnacji usługowej przez osoby niepełnosprawne oraz realizacji miejsc postojowych w niezbędnej ilości min. 2 stanowiska w obrębie działki od strony drogi publicznej.
- 12) poziom hałasu na w/w terenie nie powinien przekraczać dopuszczalnych wartości progowych określonych w przepisach szczególnych
- 13) obsługa komunikacji z istniejących i projektowanych dróg
- 14) od strony dróg wojewódzkich i powiatowych kl. Z należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej
- 15) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację sieci uzbrojenia zewnętrznego po uzyskaniu wymaganych uzgodnień:

**3. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolem „MNR”: przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, usług i działalności nie powodujących ponadnormatywnych emisji**



**substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska i ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących gospodarstw rolnych i hodowlanych a także lokalizację nowych z ograniczeniem produkcji zwierzęcej do 20 DJP
- 2) możliwości lokalizacji gospodarstw ekologicznych i agroturystycznych
- 3) dopuszcza się przekształcanie likwidowanych gospodarstw w zabudowę letniskową
- 4) pozostałe zasady jak w ust.1.

**15. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KDL” stanowią drogi gminne lokalne dla których ustala się:**

- 1) najmniejszą szerokość 12,0m, w uzasadnionych przypadkach na terenie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej 10,0m, poza terenami zabudowy – pas drogowy winien mieć szerokość min.15 m i sięgać 0,75 m poza rowy i nasypy
- 2) szerokość jezdni min. 6,0m. w zabudowie jednorodzinnej i przy uspokojeniu ruchu min. 5,0m
- 3) pozostałe ustalenia jak w ust. 16 pkt.3 – 4
- 4) linia zabudowy ciągów ulicznych i drogowych jak w ust. 16 pkt.6

**16. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KDd” stanowią drogi dojazdowe, dla których ustala się:**

- 1) najmniejszą szerokość w liniach rozgraniczających winna wynosić 10,0 m w uzasadnionych przypadkach może się ograniczyć do 8,0m., na terenach zabudowy jednorodzinnej, dla krótkich odcinków dopuszcza się 6,0m, pod warunkiem zapewnienia usytuowania planowanej infrastruktury technicznej, poza terenami zabudowy, ściecia naroży jak wyżej dla „KDL”
- 2) szerokość jezdni min. 3,5m z mijankami lub ciągi pieszo-jezdne szerokości 4 m
- 3) możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej, znaków i urządzeń związanych z inżynierią ruchu
- 4) zakaz budowy wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją drogi
- 5) placyki postojowe wg ustaleń na rysunkach planów – o wym. 20 x 20 m
- 6) linia zabudowy ciągów ulicznych min.6 m od skraju jezdni, nie mniej niż 4,0 m od granicy pasa drogowego poza terenami zabudowy min.15 m od skraju jezdni, nie mniej niż ustalono na rysunku planu.

#### **ROZDZIAŁ IV ustalenia końcowe**

##### **§ 14**

Na terenach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów niezgodnych z przeznaczeniem oraz określonymi wymogami i ograniczeniami ustalonymi w rozdziale II i III

##### **§ 15**

Ogranicza się:

- 1) stosowanie lokalnych systemów ogrzewania na paliwo stałe przez urządzenia o niskiej sprawności poniżej 75% i niedopuszczalnych wielkościach emisyjnych
- 2) usytuowanie nowych budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20 m od granicy lasów stanowiących własność Lasów Państwowych i terenów kolejowych.

##### **§ 16**

Ustala się, że przygotowanie nowych terenów pod zabudowę oraz rozbudowa infrastruktury technicznej będzie następowało sukcesywnie etapami w zależności od potrzeb i wielkości ruchu budowlanego, w poszczególnych miejscowościach oraz aktualnych możliwościach finansowych gminy.

Opłatę skarbową w kwocie  
.....50,1..... zapłacono  
w dniu .....29.03.2008r.....  
gotówką, numer kwitu  
.....RM10PE/2714P/13917.....

**INSPEKTOR**

mgr inż. Michał Kryś

**WÓJT GMINY**  
mgr inż. Grzegorz Złaja



**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA MIEJSCOWOŚCI RUSINOWICE  
SKALA 1:2000**

Oplatę skarbową w kwocie  
..... 20 - ..... zapłacono  
w dniu ..... 13.03.2008r.....  
gotówka, numer kwitu  
..... 127160/1117.....

INSPEKTOR  
*[Signature]*  
mgr inż. Michał Kryś

WOJTA GMINY  
*[Signature]*  
mgr inż. Grzegorz Ziąja

**LEGENDA**

	GRANICE OPRACOWANIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA
	ISTNIEJĄCE LINIE PODZIAŁU TERENU
	PROPONOWANE NOWE LINIE PODZIAŁU
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	STREFY OCHRONNE
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA JEDNORODZINNA I ZAGRODOWA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
	USŁUGI-HANDEL, RZEMIOSŁO, GASTRONOMIA, BIURA
	OŚWIATA - PRZEDSZKOLA, SZKOŁY
	USŁUGI INNE - STRAŻ POŻARNA
	TERENY SPORTU I REKREACJI
	KULTURA - KOŚCIOŁY
	GOSPODARTWO PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	CMENTARZE
	DROGI POWIATOWE L - LOKALNE
	DROGI GMINNE LOKALNE
	DROGI GMINNE DOJAZDOWE
	DROGI WEWNĘTRZNE
	PRZEJŚCIA I CIĄGI PIESZE
	PARKINGI
	WODOCIĄGI POZA DROGAMI
	KANAŁY SANITARNE POZA DROGAMI
	PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
	LINE ENERGETYCZNE
	ENERGETYKA - STACJE TRAFÓ
	OGRODY, OGRODNICTWA
	TERENY ROLNICZE
	LASY
	GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW WCZEŚNIEJSZYCH
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	GRANICE USZCZEGÓLOWIENIA PLANU W SKALI 1:1000

