

Koszęcin, dnia 28.09.2009 rok

BP/K/7327/220/2009

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 **771, 323/2, 324, 334/1, 334/2, 334/4**, karta mapy 521.124.15, położone w miejscowości Rusinowice, przy ul. Ks. Gołka, mają następujące oznaczenie:

KDL – drogi gminne lokalne (działka nr 771)

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (działki nr 323/2, 324, 334/1, 334/2, 334/4)

ROZDZIAŁ I przepisy ogólne

§ 4

1. Ilekroć 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, wyodrębniony 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 wegetację roślin, 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

- 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

- 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, emisje 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

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 500m², szer. min. 15m, działek bliźniaczych odpowiednio 250m² i 10m szerokości

- 2) ograniczenia zabudowy i utwardzenia na nowych terenach do 50% pow. działki, pozostały teren winien być wykorzystany na ogródek przydomowy i zielen, 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-jezdnymi 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 ogólnie 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 istniejącymi i projektowanymi drogami
- 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:

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 , ścięcia 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.

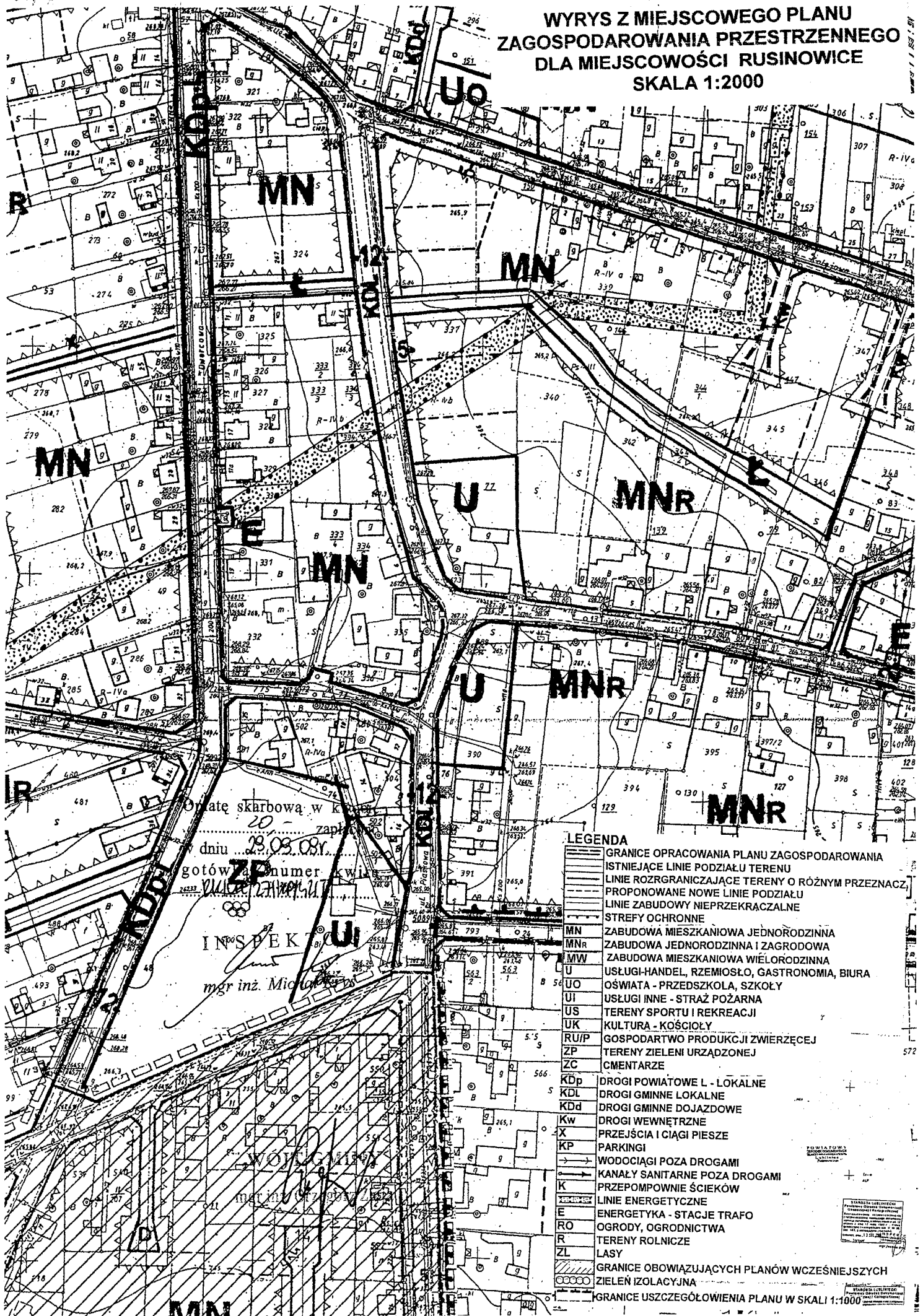
Opłatę skarbową w kwocie
..... 50,- zapłacono
w dniu 23.09.2008r.
gotówką, numer kwitu
PK/OP/127/KP/37/I

INSPEKTOR

mgr inż. Michał Kryś

WIELKOPOLSKA
mgr inż. Grzegorz Ziąja

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



LEGENDA

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA
- ISTNIEJĄCE LINIE PODZIAŁU TERENU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZ.
- PROPONOWANE NOWE LINIE PODZIAŁU
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- STREFY OCHRONNE
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MNR ZABUDOWA JEDNORODZINNA I ZAGRODOWA
- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- U USŁUGI-HANDEL, RZEMIOSŁO, GASTRONOMIA, BIURA
- UI USŁUGI INNE - STRAŻ POŻARNA
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- UK KULTURA - KOŚCIOŁY
- RU/P GOSPODARTWO PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC CMENTARZE
- KDp DROGI POWIATOWE L - LOKALNE
- KDl DROGI GMINNE LOKALNE
- KdD DROGI GMINNE DOJAZDOWE
- Kw DROGI WEWNĘTRZNE
- X PRZEJŚCIA I CIĄGI PIESZE
- KP PARKINGI
- W WODOCIĄGI POZA DROGAMI
- K KANAŁY SANITARNE POZA DROGAMI
- P PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- E LINIE ENERGETYCZNE
- RO ENERGETYKA - STACJE TRAFU
- R OGRÓDY, OGRODNICTWA
- R TERENY ROLNICZE
- ZL LASY
- GRANICE OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW WCZEŚNIEJSZYCH
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- GRANICE USZCZEGÓLOWIENIA PLANU W SKALI 1:1000