

**UCHWAŁA Nr XXX/315/06
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ
z dnia 30 czerwca 2006 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Rostkowice w gminie Biała.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o **samorządzie gminnym** (*tekst jednolity* Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214 poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, ze zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319), a także w związku z „Uchwałą Nr XV/155/04 Rady Miejskiej w Białej z dnia 26 sierpnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi: Solec, Gostomia, Rostkowice i Wilków”, **Rada Miejska w Białej uchwala**, co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. **Plan obejmuje** część obrębu Rostkowice.
2. **Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu** w skali 1:1000, będący jego integralną częścią.
3. Załącznikami niniejszej uchwały są:
 - 1) **rysunek planu**, o którym mowa w ust. 2 - **załącznik nr 1**,
 - 2) **stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium przyjętego Uchwałą Nr XXXI/230/97 Rady Miejskiej w Białej z dnia 25 kwietnia 1997 r.** - **załącznik nr 2**,
 - 3) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag** - **załącznik nr 3**,
 - 4) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej** - **załącznik nr 4**.

§ 2.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) **granica obszaru objętego planem**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; **szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające** (o których dalej mowa w pkt 2), **przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu**,
 - 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania**,
 - 3) **granica obszaru narażonego na lokalne zalewy powodziowe**,
 - 4) **budynek zabytkowy znajdujący się w ewidencji zabytków**,
 - 5) **zasięg stanowiska archeologicznego**,
 - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy**,
 - 7) **obowiązująca linia zabudowy**,

- 8) **granica obszaru z zakazem grodzenia** w sąsiedztwie potoku Młynówka, zwanego także Słokowskim,
- 9) **granica obszaru rezerwowanego pod przyszłą budowę drogi klasy zbiorczej**,
- 10) **tereny kategorii o tym samym przeznaczeniu oznaczone symbolami** (literowymi i literowo-cyfrowymi),
- 11) **numery terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny bądź propozycji bardziej szczegółowych rozwiązań, które nie są ustaleniami niniejszego planu.

3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową zdefiniowaną w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (*tekst jednolity* Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustalającą sposób lokalizacji nowych i rozbudowywanych budynków w jej sąsiedztwie, która:
 - a) określa obowiązujący sposób lokalizacji nowych i rozbudowywanych budynków w obrębie terenu, na którym została ustalona, w pasie do 30 m od niej,
 - b) nakazuje lokalizować elewacje frontowe nowych i rozbudowywanych na tej linii,
 - c) nie obowiązuje na nieruchomościach, na których zgodnie z ustaleniami lit. b zostały usytuowane budynki na długości przekraczającej 50% długości tej linii w granicach danej nieruchomości,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć akt prawa miejscowego będący przedmiotem niniejszej uchwały,
- 4) **terenach o danej kategorii przeznaczenia** – należy przez to rozumieć zbiór terenów, o których mowa w pkt 3, oznaczonych tym samym symbolem literowym,
- 5) **terenie**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o określonej kategorii i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także:
 - a) w zwrocie „tereny górnicze”, który należy rozumieć zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
 - b) w zwrocie „powierzchnia terenów biologicznie czynnych”, który należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego,
- 6) **wysokości** – należy przez to rozumieć pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu; w przypadku budynków wysokość liczona jest zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w ust. 2 i 3.

2. Nakazuje się utrzymanie formy brył oraz zewnętrznych detali zabudowy przedwojennej, usytuowanej w odległości do 30 m od linii rozgraniczających ulic publicznych; przy jednoczesnym

dopuszczeniu remontów, przebudów i wymiany na nowe dotychczasowych budynków lub ich części.

3. Zakazuje się ustawiania wolnostojących reklam o powierzchni przekraczającej 2 m².

§ 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w ust. 2-12.

2. W zasięgu obszaru narażonego na lokalne zalewy powodziowe zakazuje się wznoszenia budynków i dokonywania zmian zagospodarowania, które utrudniałyby spływ wód powodziowych, a w rozwiązaniach przyjmowanych w innych inwestycjach nakazuje się uwzględnić możliwość wystąpienia lokalnych podtopień.

3. Nakazuje się zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub skanalizowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych i za zgodą zarządcy.

4. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych, ewentualne uszkodzenia tych urządzeń dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem.

5. Wycinkę drzew innych niż owocowe nakazuje się ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania i względów bezpieczeństwa.

6. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska tereny kategorii oznaczonych symbolami „MP” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

7. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 7, nie dotyczy obiektów, dla których – na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.

9. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach i drogach publicznych oraz wewnętrznych.

10. Nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko - zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska - sporządzany jest obowiązkowo.

11. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie ryzyka poważnych awarii, o których mowa w przepisach – Prawo ochrony środowiska.

12. Obowiązuje zakaz grodzenia na obszarze określonym na rysunku planu w sąsiedztwie terenów wód powierzchniowych.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymienione w ust. 2-5.

2. Obejmuje się ochroną następujący obiekt zabytkowy wskazany na rysunku planu - kaplica – dzwonnica (z początku XX w.) – ujęta w ewidencji zabytków.

3. Przedmiotem ochrony w obiekcie, o którym mowa w ust. 2, jest jego historyczna bryła i elewacje oraz zewnętrzne detale, a także zabytki archeologiczne, które mogą występować w granicach działki geodezyjnej, na której ten obiekt jest usytuowany.

4. Archeologicznymi strefami ochrony konserwatorskiej obejmuje się:

- a) działki geodezyjne, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe wymienione w ust. 2,
- b) stanowisko archeologiczne oznaczone liczbą 7.

5. Na obszarach stref, o których mowa w ust. 4 przed przystąpieniem do prac ziemnych budowlanych należy przeprowadzić badania archeologiczne, o których umowa w art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w ust. 2 i 3 oraz w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 10.

2. Ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych oraz publicznego ciągu pieszego muszą być wykonane z nie tynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna; dopuszcza się także - wykorzystywanie jako ogrodzenie - żywopłotów.

3. Przekraczająca 1,3 m wysokości część ogrodzenia musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni; nie dotyczy to żywopłotów.

§ 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania wymienione w ust. 2-16 i w ustaleniach dla terenów poszczególnych kategorii zamieszczonych w rozdziale II.

2. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wymienione w § 2, ust. 1, pkt 6 i 7 określają sposób lokalizacji nowych i rozbudowywanych budynków w obrębie terenu, na którym została określona.

3. Lokalizacja nowych budynków, nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi – możliwa jest wyłącznie wewnątrz nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy.
4. Dopuszcza się następujące odstępstwa od ścisłego respektowania regulacji zawartych w ust. 2-3:
 - 1) cofnięcie części elewacji frontowej nie przekraczającej 30% powierzchni tej elewacji maksymalnie 2 m do wewnątrz od przebiegu obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - 2) wyjście z elementami urzeźbienia budynku (m.in. dachami, zadaszeniami, balkonami) do 1,2 m na zewnątrz obowiązującej linii zabudowy w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - a) wymienione elementy są umieszczone powyżej 3,5 m od poziomu chodnika w sąsiadujących ulicach,
 - b) łączna powierzchnia elementów wykraczających na zewnątrz obowiązującej linii zabudowy jest mniejsza od 20% całej frontowej elewacji budynku,
 - c) uzyskano zgodę zarządcy właściwej ulicy jeżeli dany element lub elementy wkraczają w jej pas drogowy.
5. Pojęcie frontowej elewacji użyte w ust. 4 pkt 1. nie obejmuje pochyłych połaci dachu.
6. Regulacje wymienione w ust. 2-4 odnoszą się także do budynków poddawanych innej niż rozbudowa przebudowie, jeżeli przedmiotem przebudowy jest frontowa elewacja położona do 3 m od przebiegu linii wyznaczonych w ust. 2.
7. Maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. W pasie odległym do 30 m od linii rozgraniczającej z ulicą oznaczoną symbolem „1KDZ” wysokość nowych budynków nie może przekraczać 9 m.
9. Wymiary, o których mowa w ust. 7 i 8, dotyczą także przebudowy istniejących (w dniu wejścia w życie planu) budynków, jeżeli ich wysokość nie przekracza odpowiednio 12 m i 9 m; w odniesieniu do budynków wyższych nie dopuszcza się zwiększania ich dotychczasowej wysokości o więcej niż o 10%.
10. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 3 m.
11. Wysokość nowych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie może przekraczać 15 m.
12. Na terenach kategorii oznaczonej symbolem „MP”:
 - 1) nowa zabudowa- z zastrzeżeniem pkt 2 - musi być kryta dachami z symetrycznymi głównymi połaciami, o jednakowym - w granicach nieruchomości - nachyleniu równym 40° (z tolerancją $\pm 2^{\circ}$); dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni rzutu budynku w inny sposób,
 - 2) ustalenie zawarte w pkt 1 nie obowiązuje w odniesieniu do nowych budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m², sytuowanej w odległości przekraczającej 30 m od linii rozgraniczającej z ulicą oznaczoną symbolem „1KDZ”,
 - 3) w obrębie jednego terenu nakazuje się stosować jednolitą kolorystykę elewacji i dachów, z co najmniej 30% udziałem powierzchni w kolorze białym w elewacjach,
 - 4) nowa zabudowa może mieć nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym górną na

poddaszu.

13. Zakazuje się realizacji nowych budynków, jeżeli na działce, na której mają one być usytuowane stosunek powierzchni zabudowy pod budynkami do powierzchni działki przekracza lub w wyniku tej inwestycji przekroczyłby:

- 1) wartość 0,8 - na działkach o powierzchni do 300 m²,
- 2) wartość 0,5 - na działkach o powierzchni przekraczającej 300 m² ale nie przekraczającej 1000 m²,
- 3) wartość 0,4 - na działkach o powierzchni przekraczającej 1000 m².

14. W przypadku lokalizacji budynków na większych spadkach lub na skarpach obowiązuje stosowanie odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed wystąpieniem katastrofy budowlanej.

15. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości 3 m od górnej krawędzi cieków i zbiorników powierzchniowych.

16. Obowiązuje zakaz grodzenia na obszarze określonym na rysunku planu.

§ 8.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

W odniesieniu do – podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – następujących obszarów i obiektów ustala się:

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”, co wiąże się w szczególności z zakazem lokalizacji głębokich składowisk odpadów promieniotwórczych, o których mowa w przepisach Prawa atomowego, a także składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, o których mowa w przepisach o odpadach,
- 2) na terenach kategorii oznaczonej symbolem „ZE” – w dolinie Młynówki – jakiegokolwiek podejmowane działania nie mogą prowadzić do zniszczenia występujących tu lokalne siedlisk podlegających ochronie prawnej,
- 3) w granicach planu nie występują – ustalone na podstawie odrębnych przepisów – tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) nie określa się zasad ochrony domu nr 32 (z XVIII w.) – wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 1767/66 z dnia 06.10.1996 r.; budynek ten do czasu sporządzenia planu uległ likwidacji.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w ust. 2-7.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, stanowią równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia, z zastrzeżeniem ust. 7.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic nieruchomości dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielenie także innych (niż określono w ust. 3), nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic ma umożliwić obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do ulicy publicznej, w zgodzie z regulacjami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez **ulice wewnętrzne:**
 - a) terenów kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDW”,
 - b) nie oznaczone na rysunku planu,
- 3) ulice wewnętrzne, o których mowa w pkt 2, muszą umożliwić korzystanie z nich przez wszystkich właścicieli nieruchomości, które z tą ulicą sąsiadują; w przypadku nie oznaczonych na rysunku planu ulic obsługujących więcej niż jedną nieruchomość szerokość i inne parametry tych ulic muszą spełniać wymagania określone dla ulic publicznych co najmniej klasy dojazdowej; powyższe ograniczenie nie dotyczy dróg wewnętrznych obsługujących wyłącznie grunty rolne,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenach kategorii „MP” nie może być mniejsza niż 700 m², a minimalna szerokość działek nie może być mniejsza niż 18 m,
- 5) w przypadku lokalizacji nowych budynków, w których przewidywane jest więcej niż jeden lokal mieszkalny, lub przebudowy istniejących, polegającej na zwiększeniu liczby tych lokali ustala się, że minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny nie może wynosić mniej niż 500 m²,
- 6) możliwe będzie zagospodarowanie zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów, które nie powodują pomniejszenia powierzchni ulic publicznych, oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i regulacjami określonymi w przepisach odrębnych.

6. W przypadku przeprowadzania procedury scalenia i podziału nieruchomości – określonej w przepisach o gospodarce nieruchomościami - ustala się, że:

- 1) minimalna szerokość frontów działek dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 18 m,
- 2) kąt położenia granic działek dla zabudowy jednorodzinnej, w stosunku do pasa drogowego przyległej ulicy publicznej lub wewnętrznej, nie powinien być mniejszy od 60°.

7. Dopuszcza się odstąpienie od wydzielenia nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających, jeżeli tereny po obu stronach linii rozgraniczającej mają służyć jednemu właścicielowi i zostać zagospodarowane w zgodzie z niniejszą uchwałą.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.***Systemy komunikacji.***

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w ust. 2-11.

2. Tereny kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD** przeznacza się na pasy ulic publicznych (istniejących i planowanych do modernizacji lub realizacji) - zbiorczych („KDZ”), lokalnych („KDL”) i dojazdowych („KDD”), dla których określa się następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalne szerokości pasów drogowych ulic oznaczonych symbolami:
 - a) „1KDZ” - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) „KDL(12)” - 12 m,
 - c) „KDD” - zgodnie z rysunkiem planu; tereny oznaczone numerami porządkowymi: 1-3.
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulic,
- 3) jeżeli umożliwiają to lokalne warunki w ulicach kategorii oznaczonej symbolem „KDZ” nakazuje się, a w pozostałych dopuszcza, wydzielać odrębne od jezdni pasy na prowadzenie chodników i ścieżek rowerowych,
- 4) zjazdy z ulic muszą być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z chodnikami i ścieżkami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień,
- 5) zjazdy z ulic, o których mowa w pkt 4, mogą być urządzone za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców,
- 6) ulica, na którą składa się odcinek o symbolu „1KDZ”, stanowi fragment drogi powiatowej nr 1208 O relacji Biała – (Rostkowice) – Mochów (droga krajowa nr 40),
- 7) ulica, na którą składa się odcinek o symbolu „1KDL(12)”, stanowi fragment drogi gminnej nr 106505 O relacji Rostkowice – Wierzch - Dzierżysławice,
- 8) zakazuje się lokalizacji budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi,
- 9) pozostałe zasady zagospodarowania na terenach ulic, zgodnie z innymi regulacjami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

3. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDX** (teren oznaczony symbolem **1KDX**) przeznacza się dla publicznego przejścia pieszego:

- 1) ruch samochodów i innych pojazdów mechanicznych może być dopuszczony przez zarządcę,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, innych obiektów i urządzeń oraz zieleni w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną,
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

4. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** – z numerami porządkowymi 1-4 – przeznacza się na pas ulicy wewnętrznej, dla której określa się następujące ustalenia:

- 1) w przypadku terenów oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym z liczbą w nawiasie oznacza ona minimalną szerokość pasa ulicy,
- 2) na ulicach o szerokości co najmniej 10 m jezdni nie może być węższa niż 5 m,
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,

- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, innych obiektów i urządzeń oraz zieleni w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną,
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi.
- 6) drogi wewnętrzne, w których występują grunty gminne, mogą być realizowane w pierwszym etapie w granicach istniejącego pasa drogowego należącego do gminy.

5. W odniesieniu do nieoznaczonych na rysunku planu nowych dróg wewnętrznych:

- 1) obsługujących wyłącznie grunty rolne znajdujące się na nieruchomościach należących do więcej niż jednego właściciela ustala się na 5 m minimalną szerokość pasa drogowego,
- 2) obsługujących wyłącznie jedną nieruchomość nakazuje się by ich parametry były wystarczające dla odbywającego się po nich ruchu komunikacyjnego.

6. W odniesieniu do niezabudowanych działek przeznaczonych w niniejszym planie pod zainwestowanie, dla których przed wejściem w życie tego dokumentu nie wydano pozwolenia na budowę budynku, nie dopuszcza się usytuowania bramy wjazdowej bliżej niż 5 m od granicy pasa drogowego, w głębi działki.

7. W granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się zabezpieczyć możliwość lokalizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe lub w obiektach budowlanych; ustala się następujące wymagania odnośnie minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
- 2) w obiektach usługowych w odniesieniu do powierzchni lokali (w obiektach) i obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej:
 - a) o powierzchni od 6 m² do 20 m² - 1 miejsce postojowe,
 - b) o powierzchni powyżej 20 m², nie więcej jednak niż 50 m² - 2 miejsca postojowe,
 - c) o powierzchni powyżej 50 m² - po jednym miejscu postojowym na każde rozpoczęte 50 m² i dodatkowo dwa miejsca postojowe, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6,
- 3) w obiektach handlowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchni sprzedaży, powierzchnia parkingu ma być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży.

8. Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 7, dopuszcza się na innych nieruchomościach na obszarze planu, na których niniejszy plan to przewiduje (z wyjątkiem terenów ulic publicznych) - za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 100 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

Systemy infrastruktury technicznej.

9. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane:
 - a) na terenach kategorii oznaczonych symbolem „IT”,
 - b) w pasach ulic i dróg publicznych i wewnętrznych oraz publicznego przejścia pieszego, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi i w zgodzie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu,
- 2) dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny kategorii oznaczonej symbolem „IT”,

- 3) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można również lokalizować na terenach wymienionych w pkt 1 lit. b,
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt. 1-3 terenach, o ile nie zostanie zakłócone ich podstawowe przeznaczenie i nie zostanie zajęte więcej niż 10% ich powierzchni; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
- 5) przy projektowaniu nowych inwestycji nakazuje się - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami nakazuje się je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz tytułów prawnych zainteresowanych podmiotów; sposób zagospodarowania ma umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sąsiedztwie urządzeń podziemnych w miejscach i w sposób prowadzący do uszkodzenia tych urządzeń lub ograniczenia do nich dostępu.

11. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę ma się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej lub z własnych ujęć; sieć wodociągowa musi być wyposażona w hydranty do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- 2) ścieki sanitarne muszą być kierowane do odpowiedniej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej; na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną, wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki, muszą być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji,
- 3) jeżeli na obszarze planu będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, nakazuje się je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci,
- 4) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni muszą być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") nakazuje się odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
- 5) wody opadowe, o których mowa w pkt 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, muszą być odpowiednio podczyszczone; może to być realizowane na obszarze planu lub poza jego granicami,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną może być realizowane siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb; więksi odbiorcy energii elektrycznej muszą zapewnić sobie możliwość lokalizacji stacji transformatorowej(-ych) na wykorzystywanych przez nich nieruchomościach; dopuszcza się inne lokalizacje, za zgodą dostawcy energii elektrycznej oraz właściciela działki, na której jest lub miałyby być zlokalizowana stacja transformatorowa,
- 7) zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów niskiego i średniego ciśnienia - jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania gazu – może być realizowane odpowiednio do potrzeb; przyłączanie odbiorców do sieci gazowej dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 8) telefonizacja może następować poprzez podłączenie do dostępnych systemów,

- 9) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych nakazuje się prowadzić zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi; w szczególności wszystkie nieruchomości, na obszarze których mogą być wytwarzane odpady, muszą być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów; urządzenia te nakazuje się utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym; w przypadku czasowego składowania odpadów na obszarze nieruchomości, miejsce tego składowania musi być zabezpieczone przed infiltracją odcieków do gruntu; nakazuje się zapewnić urządzenia umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów.

§ 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszarów, wymienione w ust. 2 i 3.
2. Przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w niniejszym planie nowego przeznaczenia poszczególnych obszarów na dotychczasowe grunty rolne, dopuszcza się przeprowadzanie przez nie dróg do obsługi gruntów rolnych oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. Wymienione w ust. 2 drogi i sieci mogą być realizowane wyłącznie w pasach planowanych ulic publicznych oraz wewnętrznych.

§ 12.

Przeznaczenie terenów.

Na obszarze planu wprowadza się następujące regulacje odnośnie lokalizacji wymienionych niżej obiektów, w uzupełnieniu przepisów odrębnych i innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) obiekty chronione, dla których w przepisach prawa ochrony środowiska określono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe, mogą być lokalizowane wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem „1US”, jeżeli ich funkcja jest zgodna z ustaleniami dla tego terenu,
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych, usług przedpogrzebowego oraz anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
- 4) garaże mogą być realizowane jako wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemne, a jako wolnostojące tylko pod warunkiem, że ich elewacje będą pokryte tynkiem lub cegłą.

§ 13.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których oblicza się opłatę zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się - z zastrzeżeniem ust. 2 - stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wymiarze 30% na terenach oznaczonych symbolami: „10MP” i „13MP”,
- 2) w wymiarze 0% na nieruchomościach będących własnością gminy Biała, bądź zbywanych na jej rzecz,

- 3) w wymiarze 0% na nie wymienionych w pkt 1 i 2 terenach i nieruchomościach.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA ORAZ SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU.

§ 14.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **MP** przeznacza się dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów usługowych i produkcyjnych; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-14.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3-5, dopuszcza się:

- 1) uprawy rolne, ogrodnicze i sadownicze,
- 2) zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury,
- 3) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- 4) poszerzanie ulic publicznych i przeprowadzanie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2 i 3 oraz w § 10 ust. 5,
- 5) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów oraz - na zasadach ustalonych w innych zapisach planu - budowę garaży,
- 6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 10.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4-6, nie może zająć łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu.

4. Łączna powierzchnia zabudowy obiektów przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej (w tym rolniczej) nie może przekraczać 600 m² na jednej nieruchomości; jeżeli obecne obiekty przekraczają tę wielkość, to ich powierzchnia nie może być zwiększona o więcej niż o 10%.

5. Chów lub hodowla zwierząt na obszarze jednej nieruchomości nie może przekraczać 100 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

6. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 10%, w przypadku, gdy mają być na niej usytuowane lokale mieszkalne mniej niż 25%.

§ 15.

1. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **US** (teren oznaczony symbolem **1US**) przeznacza się dla usług sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

- 1) obiekty usługowe związane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1,
- 2) zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury,
- 3) poszerzanie ulic publicznych i przeprowadzanie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2 i 3 oraz w § 10 ust. 5,
- 4) organizowanie parkingów i miejsc postojowych dla rowerów,

5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 10.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 3-5, nie może zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości nie może wynosić mniej niż 50%.

§ 16.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **IT** (teren oznaczony symbolem **1IT**) przeznacza się dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej takich, jak w szczególności: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory wód deszczowych itp.; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1 i 2.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

- 1) ustawianie kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów,
- 2) zieleni urządzonej oraz obiekty małej architektury,
- 3) poszerzanie ulic publicznych i przeprowadzanie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2 i 3 oraz w § 10 ust. 5,
- 4) organizowanie parkingów i miejsc postojowych dla rowerów.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 4, nie może zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości nie może wynosić mniej niż 10%.

§ 17.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **WS** przeznacza się dla wód powierzchniowych; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-5.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie urządzeń hydrotechnicznych, mostów i kładek,
- 2) zieleni urządzonej i nieurządzonej,
- 3) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- 4) poszerzanie ulic publicznych i przeprowadzanie ulic wewnętrznych dla obsługi terenów rolnych,
- 5) organizowanie ciągów pieszych i miejsc postojowych dla rowerów,
- 6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 10.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2, nie może kolidować z potrzebami ochrony przeciwpowodziowej i naruszać znajdujących się na terenach tej kategorii chronionych siedlisk.

4. Nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień, jeżeli nie stoi to w kolizji z ochroną przeciwpowodziową.

§ 18.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZE** przeznacza się dla użytków zielonych, zadrzewień, zakrzewień oraz wód powierzchniowych; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-7.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzonej, w tym o charakterze parkowym oraz obiekty małej architektury,
- 2) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- 3) poszerzanie ulic publicznych i przeprowadzanie ulic wewnętrznych dla obsługi gruntów rolnych, według zasad określonych w § 10 ust. 5,
- 4) organizowanie ciągów pieszych i miejsc postojowych dla rowerów,
- 5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 10.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2, nie może zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu i naruszać znajdujących się na terenie tej kategorii chronionych siedlisk.

4. Zwarty obszar przeznaczony dla obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2, nie może przekraczać:

- 1) 0,5 ha na użytkach rolnych klasy I-III,
- 2) 1 ha na użytkach rolnych klasy IV i na gruntach wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego.

5. Nakazuje się zachować istniejące murawy, a także zadrzewienia oraz naskarpowe zakrzewienia, jeżeli nie koliduje to z potrzebami ochrony przeciwpowodziowej.

6. Zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych oraz jakichkolwiek budynków.

§ 19.

1. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **R** (teren oznaczony symbolem **1R**) przeznacza się dla użytkowania rolniczego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, dopuszcza się:

- 1) przeprowadzanie dróg dla obsługi gruntów rolnych, według zasad określonych w § 10 ust. 5,
- 2) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 10.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2, nie może zająć łącznie więcej niż 5% powierzchni terenu.

4. Zwarty obszar przeznaczony dla obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 2, nie może przekraczać:

- a) 0,5 ha na użytkach rolnych klasy I-III,
- b) 1 ha na użytkach rolnych klasy IV i na gruntach wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego.

5. Nakazuje się zachować istniejące zadrzewienia oraz naskarpowe zakrzewienia, jeżeli nie koliduje to z potrzebami ochrony przeciwpowodziowej.

6. Zakazuje się realizacji budowli rolniczych, z których mogłyby wydobywać się odory, lub

innych, których wysokość przekraczałyby 4 m oraz jakichkolwiek budynków.

7. Na obszarze rezerwowanym pod przyszłą budowę drogi klasy zbiorczej zakazuje się dokonywania zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania na takie, które utrudniałyby realizację tej drogi.

Rozdział III **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 21.

Traci moc Uchwała Nr V/56/03 Rady Miejskiej w Białej z dnia 30 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wieś Rostkowice – teren usług publicznych Ochotniczej Straży Pożarnej (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 12 czerwca 2003 r. Nr 44 poz. 930).

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.