

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASZENICA

zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy nr XXVII/257/2005 z dnia 24 lutego 2005r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym woj. śląskiego Nr 45, poz. 1233 z dnia 19 kwietnia 2005r. dla działek nr **268, 274/1, 265/1** oraz części działek **60, 13, 510/1** położonych w sołectwie **Międzyrzecze Górne** znajdujących się w terenach objętymi jednostkami:

**1., 1MM"** o podstawowym przeznaczeniu dla **zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej** – tj. teren oznaczony na załączniku graficznym kolorem jasno brązowym, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością rozbudowy i przebudowy obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki;
- 3) minimalna powierzchnia działki powstałej z nowego wydzielenia 1.000m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej oraz 2 000m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10%;
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10m;
- 5) szerokość frontów działek powstałych z nowego wydzielenia minimum 25m dla zabudowy jednorodzinnej i 30m dla zabudowy jednorodzinnej z usługami oraz dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10%;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 50 % dla zabudowy jednorodzinnej oraz 30% dla zabudowy zagrodowej;
- 7) dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°, zaleca się krycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 8) dla elewacji budynków zaleca się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wznoszenie wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych o wysokości do kalenicy 5m, nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego;
- 10) dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się nowe obiekty służące obsłudze gospodarki rolnej, z ograniczeniem wysokości zabudowy do 10m do kalenicy, nawiązujące architektonicznie do budynku mieszkalnego, określona wysokość budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
- 11) możliwość rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej pod warunkiem, iż kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż o 50%;
- 12) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych w części frontowej działki;
- 13) powierzchnia funkcji usługowej nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;

-verte-

- 14) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 15) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej i naturalnej występującej w różnych formach;
- 16) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na każdej z wydzielonych działek;
- 17) na terenie oznaczonym symbolem 24MM występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 31 uchwały;
- 18) w terenie 27MM i 24MM występują obiekty objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 32 uchwały;
- 19) na terenach oznaczonych symbolami: **1MM**, 3MM, 21MM, 23MN, 28MM, 31MM, 32MM, 36MM, 38MM występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 31 uchwały – **dotyczy przedmiotowej działki**
- 20) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 21) w terenie 4MM obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej określającej warunki posadowienia obiektów budowlanych w sposób określony w przepisach szczególnych;
- 22) w terenach 4MM, 5MM, 9MM, 27MM, 32MM, 33MM, 50MM obowiązuje zachowanie 16-to metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 8m w obie strony od linii 15 kV;
- 23) na terenie oznaczonym symbolem: 10MM obowiązuje strefa techniczna wolna od zainwestowania, po 15m od osi gazociągu  $\varnothing$  100mm;
- 24) obiekty budowlane należy przebudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych.

**2. „1MN”, „2MN”, „4MN” o podstawowym przeznaczeniu terenu dla zabudowy jednorodzinnej – tj. teren oznaczony na załączniku graficznym kolorem ciemno brązowym, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) trzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice tej działki;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z prawem do jej przebudowy, rozbudowy pod warunkiem, iż kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż o 50%;
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy 10m;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej,
- 6) powierzchnia działki powstałej z nowego wydzielenia 1000m<sup>2</sup> z zachowaniem frontu działek o szerokości minimum 25m dla zabudowy jednorodzinnej oraz 750m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i dla szerokości frontu działki;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°-45°; zaleca się krycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 8) dla elewacji budynków zaleca się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;

- 9) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych w części frontowej działki;
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na każdej z wydzielonych działek;
- 11) powierzchnia funkcji usługowej nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna dla zabudowy jednorodzinnej minimum 50% powierzchni działki, zieleni wysoka i niska w tym ozdobna oraz sady przydomowe;
- 13) dopuszcza się wznoszenie wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych o wysokości do kalenicy 5m, nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego;
- 14) użytkowanie budynków gospodarczych nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska;
- 15) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 16) w terenie 95MN na etapie projektu budowlanego obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej określającej warunki posadowienia obiektów budowlanych w sposób określony w przepisach szczególnych;
- 17) w terenach 43MN, 45MN, 72MN, 79MN obowiązuje zachowanie 30-to metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 15m w obie strony od osi linii 110 kV);
- 18) w terenach 19MN, 33MN, 34MN, 37MN, 38MN, 39MN, 47MN, 53MN, 58MN, 70MN, 71MN, 72MN, 76MN, 82MN obowiązuje zachowanie 16-to metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 8m w obie strony od linii 15 kV);
- 19) na terenie 1MN, **2MN**, 39MN, 72MN, 98MN, 100MN znajduje się strefa ochrony archeologicznej, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują odpowiednie ustalenia z § 31 uchwały – **dotyczy działki 265/1**
- 20) na terenach oznaczonych symbolami: 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 25MN, 26MN, 39MN, 43MN występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 31 uchwały;
- 21) na terenie 11MN występuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednie ustalenia z § 31 uchwały;
- 22) na terenie 32MN występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków, obowiązują odpowiednie ustalenia z § 31 uchwały;
- 23) na terenach oznaczonych symbolami: 16MN, 74MN, 76MN i 100MN obowiązuje strefa techniczna wolna od zainwestowania, po 15m od osi gazociągu  $\varnothing$  100mm;
- 24) obiekty budowlane należy przebudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych.

**3. „RP” o podstawowy przeznaczeniu terenu dla upraw polowych – tj. teren oznaczony na załączniku graficznym kolorem żółtym, ustala się następujące zasady zagospodarowania:**

- 1) utrzymania istniejących terenów upraw polowych z prawem do wydzielania siedlisk w nowowydzielonych gospodarstwach rolnych, posiadających tytuł prawny do terenu o powierzchni w zwartym kompleksie przekraczającej 3ha na terenie danego sołectwa;
- 2) możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej, z prawem do jej przebudowy i rozbudowy pod warunkiem, iż kubatura obiektów wzrośnie nie więcej niż o 50%;

- 3) nowe obiekty służące obsłudze gospodarki rolnej, z ograniczeniem wysokości zabudowy do 10m do kalenicy, nawiązujące architektonicznie do budynku mieszkalnego, określona wysokość budynków nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
- 4) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych do kalenicy 10m;
- 5) dla nowej zabudowy ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°-45°; zaleca się krycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni nowowydzielonego gospodarstwa;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 8) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz oczek i cieków wodnych;
- 9) utrzymanie istniejących dojazdów do pól, z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie, możliwość wyznaczenia nowego dojazdu;
- 10) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 11) możliwość urządzenia zbiorników wodnych na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej;
- 12) w terenach przez, które przebiega linia 110kV obowiązuje zachowanie 30-to metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 15m w obie strony od osi linii 110);
- 13) w terenach, przez które przebiega linia 15kV obowiązuje zachowanie 16-to metrowej strefy z ograniczeniem zabudowy (po 8 m w obie strony od linii 15kV);
- 14) na terenach, przez które przebiega gazociąg, obowiązuje strefa techniczna wolna od zainwestowania, po 15m od osi gazociągu  $\varnothing$  100 mm;
- 15) obiekty budowlane należy przebudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych.

**4. „RL”** - tj. teren oznaczony na załączniku graficznym kolorem jasnozielonym, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych;
- 4) utrzymanie istniejących dojazdów do łąk;
- 5) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;

**5. „1 UC”** o podstawowy przeznaczeniu terenu dla **koncentracji usług obsługi ludności** – tj. teren oznaczony na załączniku graficznym kolorem czerwonym, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe jako usługi, przeznaczenie uzupełniające – drobna wytwórczość, funkcja mieszkaniowa-wbudowana w budynek o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) wyklucza się działalność o uciążliwości przekraczającej granice działki;
- 3) dopuszcza się nową zabudowę, remonty, przebudowę budynków i urządzeń, pod warunkiem nie przekroczenia gabarytów ustalonych dla nowej zabudowy;
- 4) dla nowej zabudowy dla funkcji podstawowej i uzupełniającej-drobna wytwórczość:
  - a) maksymalna wysokość budynków do kalenicy 12 m,
  - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w częściach frontowych działek;
  - c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°- 45°; zaleca się krycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
  - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na danej działce, w zakresie pełnego zapotrzebowania;
  - e) obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w ilości minimum 20% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia funkcji uzupełniającej nie może przekraczać 40% powierzchni funkcji podstawowej;
- 6) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej;
- 7) na terenach 2UC i 3UC występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 31 uchwały;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami: 5UC i 6UC obowiązuje strefa techniczna wolna od zainwestowania, po 15 m od osi gazociągu  $\varnothing$  100 mm.

**6. „WO”** dla terenów wód otwartych, tj. teren oznaczony na załączniku graficznym kolorem niebieskim ustala się:

- 1) utrzymuje się przebieg istniejących cieków, rowów, zbiorników i oczek wodnych z zakazem zanieczyszczania ich wód;
- 2) zakaz budowy obiektów kubaturowych bezpośrednio przy ciekach oraz rowach melioracyjnych poza przypadkami uzgodnionymi z zarządcą rzeki. Zabrania się prowadzenia zalesień w odległości mniejszej niż 6 m od górnych krawędzi skarp i cieków;
- 3) zakaz przegradzania dolin stanowiących naturalne miejsce spływu wód i powietrza za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych;
- 4) zakaz wpuszczania do rzek i urządzeń melioracyjnych ścieków wymagających oczyszczania;
- 5) zachowanie w dolinach rzek naturalnych formacji roślinnych;
- 6) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na ciekach naturalnych, kanałach i rowach oraz z wykorzystaniem ich wód dla różnych potrzeb wymagają specjalistycznych opracowań w uzgodnieniu z zarządcą rzek;

**7. „1KZ”, „1KD” o podstawowym przeznaczeniu terenu na cele komunikacji – tj. teren oznaczony na załączniku graficznym kolorem szarym, ustala się następujące zasady zagospodarowania:**

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z imiennym ustaleniem zawartym w § 44, w sytuacjach wynikających z zainwestowania terenu dopuszcza się zmniejszona szerokości pasa w liniach rozgraniczających;
- 2) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronnie;
- 3) w liniach rozgraniczających ulic możliwości lokalizowania elementów małej architektury, jak słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne, zatoki i przystanki autobusowe;
- 4) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu;
- 5) ustala się następującą nieprzekraczalną linię zabudowy liczoną od krawędzi jezdni z zachowaniem ustaleń zawartych w § 7 pkt. 6 uchwały:
  - a) od dróg powiatowych: na terenie zabudowanym 8m i poza terenem zabudowy 20m,
  - b) od dróg gminnych: na terenie zabudowanym 6m i poza terenem zabudowy 15m;
- 6) ustala się możliwość lokalizacji tras rekreacyjno-rowerowych wzdłuż dróg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) ustala się realizację tras rekreacyjno-rowerowych jako jednostronnych o szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi i usytuowaniem względem jezdni i zapewniającym bezpieczeństwo ruchu;
- 8) dopuszcza się w przypadku ścieżek rowerowych jednokierunkowych jeden pas łączący chodnik i ścieżkę rowerową o szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) dla istniejących ciągów dróg powiatowych i gminnych w obszarze opracowania zakłada się stopniową ich przebudowę do parametrów zgodnych z zapisaną w planie klasą techniczną oraz związaną z nią szerokością w liniach rozgraniczających;
- 10) nowo wydzielony odcinek drogi, zlokalizowany w ciągu drogi publicznej, który staje się drogą tej samej kategorii, winien być dostosowany do parametrów istniejącej klasy i szerokości drogi publicznej;
- 11) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowo wydzielonej drogi wewnętrznej winna wynosić 6m;
- 12) pozostałe drogi znajdujące się w ewidencji gminy nie pokazane na rysunku planu zachowuje się jako drogi w zarządzie gminy, każdorazowo dostosowując ich szerokość w liniach rozgraniczających do klasy drogi i warunków wynikających z zagospodarowania terenu;
- 13) dla dróg o dużym natężeniu ruchu, szczególnie powiatowych wprowadza się nakaz stosowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne oraz grunty przed zanieczyszczeniem. Zaleca się również realizację towarzyszącej zieleni wysokiej i średniej, oraz bezkolizyjnych przejść dla zwierząt.

Na terenie działki 265/1 występuje strefa ochrony i obserwacji archeologicznej OW-7. W planie ustala się strefę ochrony i obserwacji archeologicznej „OW” o promieniu 40 m od centrum stanowiska.

W celu ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) Działalność inwestycyjna: jak melioracje, gazyfikacje, prace wodno-kanalizacyjne, energetyczne teletechniczne oraz budowlane prowadzona w strefach stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej, może być warunkowo dopuszczona wyłącznie po uzgodnieniu z WKZ, na określonych



indywidualnie warunkach, po wyprzedzającym przebadaniu na koszt inwestora w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 2) W trakcie prowadzenia prac ziemnych odkrycie obiektów archeologicznych należy zabezpieczyć, a fakt ten zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wykaz stanowisk archeologicznych:

- 1) stanowisko nr 1, obszar AZP 107-47, powierzchnia 0,5 ha,
- 2) stanowisko nr 2, obszar AZP 107-47, powierzchnia 1 ha,
- 3) stanowisko nr 3, obszar AZP 107-47, powierzchnia 0,5 ha,
- 4) stanowisko nr 4, obszar AZP 107-47, powierzchnia 0,5 ha,
- 5) stanowisko nr 5, obszar AZP 107-47, powierzchnia 0,5 ha,
- 6) stanowisko nr 6, obszar AZP 107-47, powierzchnia 1 ha,
- 7) stanowisko nr 7, obszar AZP 107-47, powierzchnia 0,5 ha,**
- 8) stanowisko nr 8, obszar AZP 107-47, powierzchnia 0,5 ha,
- 9) stanowisko nr 9, obszar AZP 107-46. powierzchnia 1 ha,

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo działek z terenami wód otwartych:

- zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar dla potrzeb robót konserwacyjnych;
- obowiązuje zachowanie niezabudowanych pasów ochronnych wzdłuż cieków i potoków (o szerokości każdorazowo uzgodnionej z administratorem cieku) w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i potoków a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę;

*Niniejszy wypis wydaje się na żądanie strony.*

*Integralną częścią niniejszego wypisu jest wyrys.*

*Wypis sporządzono w dwóch egzemplarzach w tym jeden a/a.*

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. BRG. a/a ( E.Ch. )

Pobrano opłatę skarbową  
w wysokości 50,00 zł  
i skasowano na podaniu.

ZASTĘPCA WÓJTA

Krzysztof Wieczerek

Krzysztof Wieczerzak