

Bestwina, 25 czerwca 2014 roku

**GB.6727.00134.2014**

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA ORAZ ZE ZMIAN  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
BESTWINA W SOŁECTWIE BESTWINA**

Zgodnie:

- z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w Bestwinie z dnia 11 sierpnia 2005r. Nr XXVII/196/2005 opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 8 listopada 2005r. Nr 131 poz. 3257,
- ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina, zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy Bestwina z dnia 13 grudnia 2007 r. Nr XIII/120/2007 (załącznik do uchwały Nr 1C) opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 19 marca 2008 r. Nr 50 poz. 1086,
- ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bestwina w gminie Bestwina, zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy Bestwina z dnia 13 maja 2010 r. Nr XL/294/10 (załącznik do uchwały Nr 1/2) opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 1 lipca 2010 r. Nr 120 poz. 1920,

**działki nr: 10, 41/35, 605/1, 605/2, 605/3, 1235/1, 1235/3, 1236, 1237/1, 1564/1, 1712/2, 2348, 2358, 2370/3, 2410, 2411/2, 2411/29, 2411/30** położone w Bestwinie w rejonie ul. Kościelnej przeznaczone są pod:

**Dz. 10**

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu **KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny dróg publicznych**, symbol planu **01.01. KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XL/294/10),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu **01.03ZE1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XL/294/10).

**Dz. 41/35**

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, symbol planu **MN1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

**Dz. 605/1, 1237/1**

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu **KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny rolnicze**, symbol planu **R1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

**Dz. 605/2**

- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu **ZE1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny wód powierzchniowych**, symbol planu **WS** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny rolnicze**, symbol planu **R1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

**Dz. 605/3**

- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu **ZE1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny rolnicze**, symbol planu **R1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny wód powierzchniowych**, symbol planu **WS** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu **KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Dz. 1235/1**

- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu **ZE1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny rolnicze**, symbol planu **R1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny wód powierzchniowych**, symbol planu **WS** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Dz. 1235/3**

- **Tereny rolnicze**, symbol planu **R1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Działki: 1236, 2411/30**

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu **KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),

#### **Dz. 1564/1**

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu **KDD, KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, symbol planu **MN1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu **ZE1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Dz. 1712/2**

- **Tereny wód powierzchniowych**, symbol planu **WS** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, symbol planu **MN1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu **ZE1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Dz. 2348**

- **Tereny rolnicze**, symbol planu **R1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, symbol planu **MR1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu **KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Dz. 2358**

- **Tereny rolnicze**, symbol planu **R1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu **KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny wód powierzchniowych**, symbol planu **WS** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu **ZE1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Dz. 2370/3**

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu **KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny dróg publicznych**, symbol planu **01.01. KDL** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XL/294/10),
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, symbol planu **MN1** (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, symbol planu MN3 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Dz. 2410**

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu KDD, KDZ (ustalenia dla jednostek w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny rolnicze z możliwością zalesienia**, symbol planu R2 (ustalenia dla jednostek w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny rolnicze**, symbol planu R1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny wód powierzchniowych**, symbol planu WS (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu ZE1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

#### **Dz. 2411/2**

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu KDL (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu 01.03ZE1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XL/294/10),
- **Tereny wód powierzchniowych**, symbol planu 01.04. WS (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XL/294/10),
- **Tereny rolnicze**, symbol planu R1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu ZE1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej**, symbol planu 01 MR2 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XIII/120/2007),
- **Tereny rolnicze**, symbol planu 01 R1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XIII/120/2007),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu 01 ZE1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XIII/120/2007).

#### **Dz. 2411/29**

- **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych**, symbol planu KDL (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny rolnicze**, symbol planu R1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005),
- **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych**, symbol planu ZE1 (ustalenia dla jednostki w uchwale Nr XXVII/196/2005).

### **Uchwała Nr XXVII/196/2005**

#### **Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów.**

#### **§ 31.**

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem MR1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów MR1:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę zagrodową i budynki jednorodzinne,
    - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, rozrywki, poczty i telekomunikacji, obsługi bankowej i rzemiosła usługowego,
    - c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej, służące realizacji celów publicznych z zakresu administracji, kultury, oświaty, sportu i rekreacji, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
  - b) budynki gospodarcze, garaże,
  - c) ulice, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowcowe,
  - d) obiekty małej architektury i zieleni urządzonej,
  - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów MR1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy j. jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów MR1:
  - 1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
  - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt 2, lit. b) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
  - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
  - 4) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 12 arów,
  - 5) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
  - 6) niezbędne miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej,
  - 7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami i zamieszkania zbiorowego musi spełniać następujące warunki:
    - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości
    - b) dachy nowych i rozbudowywanych budynków dwu- i wielospadowe, naczółkowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30-45°, z możliwością doświetlania facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
    - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
    - d) kolorystyka elewacji stonowana.
  - 8) forma architektoniczna wolnostojących budynków użyteczności publicznej, wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
 wysokość nie może być większa niż: dla budynków użyteczności publicznej wymienionych w ust. 2, pkt 1, lit. c) - 12 m, dla pozostałych budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obiektów wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych - 7 m, a budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 9 m,
 dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz płaskich przy szerokości traktu budynku powyżej 12 m,
 kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.
  - 9) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

### § 33.

1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów MN1:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) budynki jednorodzinne,
    - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, rozrywki, poczty i telekomunikacji, obsługi bankowej i rzemiosła usługowego,



- c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej służącej realizacji celów publicznych z zakresu administracji, kultury, oświaty, sportu i rekreacji, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,
  - d) budynki zamieszkania zbiorowego związanego z usługami turystyki oraz stałym pobytem ludzi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
  - b) budynki gospodarcze, garaże,
  - c) ulice, drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
  - d) obiekty małej architektury i zieleń urządzone,
  - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
- 3. W granicach terenów MN1 obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
- 4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów MN1:
  - 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
  - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust.2, pkt 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
  - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 6 arów,
  - 4) minimalna powierzchnia, którą należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 50% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej,
  - 5) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 6) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami i zamieszkania zbiorowego powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
    - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków należy wznosić jako dwu- i wielospadowe, naczółkowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami bądź oknami połaciowymi,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
  - 7) forma wolnostojących budynków użyteczności publicznej, wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość nie może być większa niż: dla budynków użyteczności publicznej wymienionych w ust.2, pkt 1, lit. c) - 12 m, dla pozostałych budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obiektów wytwórczości, rzemiosła i gospodarczych - 9 m,
    - b) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz płaskich przy szerokości traktu powyżej 12 m,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.
  - 8) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

### § 35.

1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN3.
2. Ustala się przeznaczenie terenów MN3:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod: budynki jednorodzinne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:

- a) zabudowę zagrodową,
  - b) usługi komercyjne, służące zaspokojeniu potrzeb na poziomie lokalnym w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rekreacji i sportu,
  - c) budynki gospodarcze, garaże,
  - d) ulice, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **MN3** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **MN3**:
- 1) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. b) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 200m<sup>2</sup>,
  - 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. b) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,
  - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 8 arów,
  - 4) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 10 arów,
  - 5) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
  - 6) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych musi spełniać następujące warunki:
    - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
    - b) dachy nowych i rozbudowywanych budynków dwu- i wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30-45°, z możliwością doświetlania facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
    - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
    - d) kolorystyka elewacji stonowana.
  - 8) forma architektoniczna wolnostojących obiektów usługowych i gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość nie może być większa niż: dla obiektów usługowych 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
    - b) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.

#### § 41.

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

- 3) obowiązuje zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

#### § 42.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze z możliwością zalesienia** oznaczone na rysunku planu symbolem **R2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **R2**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) tereny do zalesienia,
    - b) uprawy rolne,
    - c) zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) drogi dojazdowe, szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe,
    - b) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
    - c) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów **R2**:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych z wyjątkiem obiektów służących obsłudze gospodarki leśnej,
  - 2) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

#### § 47.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZE 1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **ZE 1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) trwałe użytki zielone,
    - b) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,
    - c) ciek, zbiorniki wodne,
    - d) urządzenia wodne w rozumieniu ustawy *Prawo wodne*,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) inne użytki rolne,
    - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
    - c) drogi dojazdowe,
    - d) ścieżki piesze i rowerowe,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
    - g) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenu **ZE1**:
  - 1) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej,
  - 2) zachowanie cieków i zbiorników wodnych oraz istniejącej zieleni stanowiącej ich zabudowę biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
  - 3) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej,
  - 4) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych,
  - 5) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

#### § 50.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych** – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **WS**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zbiorniki wodne i ciek wraz z zabudową biologiczną,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia wodne,
    - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
    - c) urządzenia rekreacyjne,
    - d) drogi dojazdowe,
    - e) przeprawy mostowe,
    - f) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.

3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów WS:
  - 1) zakaz odprowadzania do wód nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i przemysłowych,
  - 2) zakaz składowania i magazynowania odpadów w korycie rzeki,
  - 3) utrzymanie zabudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

### § 51

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi i ulice publiczne, drogi i ulice wewnętrzne.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **KDG, KDZ, KDL, KDD** pod drogi ulice publiczne.
3. Ustala się przeznaczenie terenów **KDW** pod drogi wewnętrzne.
4. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg i ulic:
  - 1) drogi klasy G (KDG) 25 m,
  - 2) ulice (drogi) klasy Z (KDZ) 20 m,
  - 3) drogi klasy L (KDL poza obszarem zabudowy) 15 m,
  - 4) ulice (drogi) klasy L (KDL) 12 m,
  - 5) drogi klasy D (KDD poza obszarem zabudowy) 10-15 m,
  - 6) ulice (drogi) klasy D (KDD) 10 m.
5. Ustala się minimalne parametry techniczne dla dróg (ulic) poszczególnych klas:
  - 1) **Drogi klasy G:** szerokość jezdni 2-pasowej 7,00 m; pobocza lub chodniki. W przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej obligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe, szerokość pobocza 1,00 m, szerokość chodnika oddzielonego od jezdni bocznym pasem dzielącym o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m, szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m, szerokość ścieżki rowerowej 2,00 m,
  - 2) **Ulice klasy G:** szerokość jezdni 2-pasowej 7,00 m; chodniki dla pieszych (obligatoryjne). W przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających rowerowej – obligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe, szerokość pobocza 1,00 m, szerokość chodnika oddzielonego od jezdni bocznym pasem dzielącym o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m, szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m, szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m, szerokość ścieżki rowerowej 2,00 m,
  - 3) **Drogi klasy Z:** szerokość jezdni 2-pasowej 5,50 m, pobocza lub chodniki. W przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej – nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe, szerokość pobocza 1,00 m, szerokość chodnika oddzielonego od jezdni 1,50 m, szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m) szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m, szerokość ścieżki rowerowej 2,00 m,
  - 4) **Ulice klasy Z:** szerokość jezdni 2-pasowej 6,50 m; obligatoryjne obustronne bądź jednostronne chodniki dla pieszych; pobocza jednostronne w przypadkach zastosowania chodników jednostronnych. W przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej – nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe szerokość pobocza 1,00 m, szerokość chodnika oddzielonego od jezdni bocznym pasem dzielącym o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m, szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m), szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m, szerokość ścieżki rowerowej 2,00 m,
  - 5) **Drogi i ulice klasy L:** szerokość jezdni 2-pasowej 5,00 m, pobocza lub nieobligatoryjne jednostronne bądź dwustronne chodniki. W przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej – nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe szerokość pobocza 0,75 m, szerokość chodnika oddzielonego od jezdni 1,50 m, szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m), szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m, szerokość ścieżki rowerowej 2,00 m. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie albo remoncie drogi klasy Z lub L poza terenem zabudowy, dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasowej o szerokości 3,5 m – 3,0 m, z poboczami o nawierzchni co najmniej twardej o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m, jeżeli jest to uzasadnione warunkami miejscowymi lub wielkością ruchu.
  - 6) **Drogi klasy D:** szerokość jezdni 2-pasowej 5,00 m; szerokość jezdni 1-pasowej 3,00 m (z mijankami, szerokość korony drogi min. 5,00 m), pobocza lub nieobligatoryjne jednostronne bądź dwustronne chodniki. W przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej – nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź

- wydzielone ścieżki rowerowe szerokość pobocza 0,75 m, szerokość chodnika odsuniętego od jezdni 1,50 m, szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m), szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m, szerokość ścieżki rowerowej 2,00 m,
- 7) **Ulice klasy D:** szerokość jezdni 2-pasowej 4,50 m; szerokość jezdni 1-pasowej 3,00 m (z mijankami, szerokość korony drogi min. 5,00 m), pobocza lub nieobligatoryjne jednostronne bądź dwustronne chodniki. W przypadkach prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających trasy rowerowej – nieobligatoryjne ciągi pieszo-rowerowe, bądź wydzielone ścieżki rowerowe szerokość pobocza 0,75 m, szerokość chodnika odsuniętego od jezdni 1,50 m, szerokość chodnika przyjezdniowego 2,00 m (w przypadku modernizacji chodnika istniejącego 1,25 m), szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,00 m, szerokość ścieżki rowerowej 2,00 m.
  6. Linie rozgraniczające tereny dróg i ulic publicznych wydzielają tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
  7. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    - 1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) klas **Z, L, D, W**,
    - 2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klasy **D, W**,
  8. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych mogą być:
    - a) ciągi piesze i rowerowe,
    - b) wyjątkowo ciągi, obiekty i urządzenia, nie związane z gospodarką drogową zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - c) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
    - d) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
    - e) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej,
    - f) obiekty małej architektury.
  9. Ustala się zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla obiektów usługowych w granicach działek przeznaczonych dla tych obiektów.
  10. Ustala się sposób włączeń komunikacyjnych, nie wydzielonych na rysunku planu, do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych odnośnie klas, funkcji i akcesji zgodnie z przepisami szczególnymi.
  11. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do poszczególnych klas dróg, co najmniej w następujących odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni:
    - 1) 10 m od krawędzi jezdni ulic KDGP i KDG,
    - 2) 25 m od krawędzi jezdni dróg KDGP i KDG,
    - 3) 8 m od krawędzi jezdni ulic KDZ i KDL,
    - 4) 20 m od krawędzi jezdni dróg KDZ i KDL,
    - 5) 6 m od krawędzi jezdni ulic KDD,
    - 6) 15 m od krawędzi jezdni dróg KDD.
  12. Dla dróg publicznych ustala się lokalizację ogrodzeń terenów budowlanych poza liniami rozgraniczającymi tych dróg, ulic.

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Stwierdzając zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, który stanowi sołectwo Bestwina w granicach administracyjnych oznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesu publicznego, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w zakresie:
  - a) zapewnienia dostępności do usług publicznych,
  - b) umożliwienia rozbudowy lokalnego i ponad lokalnego układu komunikacyjnego,
  - c) uzupełnienia i wzbogacenia obsługi infrastrukturą techniczną,
- 2) zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju mieszkalnictwa, usług i wytwórczości z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu,



- 3) minimalizacja konfliktów między użytkownikami przestrzeni.

### § 3.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszarów objętych planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
  - 3) elementy kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b) aleje i zespoły drzew, które obejmuje się ochroną.
  - 4) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV oraz istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV,
  - 5) zasięg strefy technicznej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia,
  - 6) zasięgi strefy technicznej wokół istniejących stacji gazowych,
  - 7) granice strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza i strefy i strefy ochrony sanitarnej pośredniej od cmentarza,
  - 8) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę,
  - 9) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 10) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
  - 11) granice strefy ochrony tradycji,
  - 12) granice strefy ochrony ekspozycji,
  - 13) granice strefy ochrony krajobrazu,
  - 14) granice strefy obserwacji archeologicznej "OW",
  - 15) punkty widokowe,
  - 16) zasięg obszarów zagrożonych powodzią ZZ,
  - 17) tereny osuwisk, na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga wykonania badań geologiczno-inżynierskich,
  - 18) tereny zagrożone ruchami masowymi na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga uwzględnienia podczas ustalania warunków gruntowych występowania procesów geodynamicznych.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2, stanowiące łącznie symbole kategorii terenów i symbole cyfrowe odpowiednio do położenia:
  - 1) **MR1** – Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 2) **MR3** – Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
  - 3) **MN1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 4) **MN2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 5) **MN3** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 6) **PM** – Tereny przestrzeni publicznych,
  - 7) **U1** – Tereny zabudowy usługowej,
  - 8) **U2** – Tereny zabudowy usługowej,
  - 9) **UK** – Tereny kultu religijnego,
  - 10) **US1** – Tereny sportu i rekreacji,
  - 11) **R1** – Tereny rolnicze,
  - 12) **R2** – Tereny rolnicze z możliwością zalesienia,
  - 13) **RU1** – Tereny obsługi produkcji rolnej i usług,
  - 14) **RU3** – Tereny obsługi produkcji rolnej i usług,
  - 15) **PU** – Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
  - 16) **PE** – Tereny działalności gospodarczej związane z eksploatacją powierzchniową,
  - 17) **ZL** – Tereny lasów,
  - 18) **ZE1** – Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych,
  - 19) **ZC** – Tereny cmentarzy,
  - 20) **ZP** – Tereny zieleni urządzonej
  - 21) **WS** – Tereny wód powierzchniowych,
  - 22) **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW** – Tereny dróg publicznych i wewnętrznych,
  - 23) **KU** – Tereny usług i obsługi komunikacji,
  - 24) **W1** – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,

- 25) G – Tereny urządzeń gazu.
- 26) oznaczenie cyfrowe: 01 Bestwina.
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
  - 1) granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody,
  - 2) pomniki przyrody,
  - 3) granice obszaru chronionego krajobrazu na terenie kompleksu stawowego,
  - 4) obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną,
  - 5) granice obszaru górniczego Bestwina PG 2,
  - 6) granice terenu górniczego Bestwina
  - 7) granice złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Bestwina,
  - 8) ciek,
  - 9) oznaczenia dróg powiatowych,
  - 10) obszary objęte zmianami planu miejscowego w latach 1995-2003.

#### § 4.

Do planu dołącza się następujące aneksy, nie stanowiące ustaleń niniejszego planu:

- 1) Załącznik nr 2 do Uchwały przedstawia zasady obsługi infrastrukturą techniczną przedstawiający zasady obsługi infrastrukturą techniczną, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacja tych urządzeń zostanie uściślona na etapie opracowania projektu budowlanego, z zachowaniem warunków, o których mowa w § 21-26,
- 2) Załącznik nr 3 do uchwały zawiera rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu
- 3) Załącznik nr 4 do Uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

#### § 5.

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

#### § 6.

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń:
  - 1) scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów,
  - 2) w przypadku objęcia scalem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne, leśne, ekologiczne (tereny R1, R2, ZL, ZE1) należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:

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

### **Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

#### **I. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§ 7.**

- 1. W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 2. Następujące wydzielone tereny są przestrzeniami publicznymi : KDD, KDL, KDZ, KDG, PM, U2, US1. Obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów.

##### **§ 8.**

Jako zgodne z planem uznaje się:

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

##### **§ 9.**

- 1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być przebudowywane i rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów,
  - 2) obowiązuje w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych oznaczonych KDZ, KDL i KDD, co oznacza lokalizację budynków mieszkalnych w nawiązaniu do przeważającego usytuowania budynków przy danym odcinku trasy komunikacyjnej,
  - 3) dopuszcza się urządzenie drugiej linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej, stosownie do odrębnych przepisów prawnych,
  - 4) obowiązuje odsunięcie zabudowy od granicy sąsiadujących gruntów leśnych co najmniej 12 m,
  - 5) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - 6) kolorystyka ogrodzeń winna być utrzymana w kolorze naturalnego kamienia, elementów ceramicznych, drewna lub kolorach brązu, zieleni, a tynkowane w jasnych stonowanych barwach,

- 7) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla strefy oraz ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
  - 8) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnianie występowania urządzeń melioracyjnych.
2. Ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej i zasady ich kształtowania jako dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem:
- 1) **obowiązujące linie zabudowy** – określające wymagane położenie zabudowy wzdłuż linii oznaczonych na rysunku planu, z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garaży, które mogą być usytuowane w głębi działek,
  - 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – określające dopuszczalne położenie nowych budynków i innych obiektów kubaturowych; obowiązuje zakaz sytuowania wymienionych budynków i obiektów poza granicami wyznaczonymi tymi liniami na rysunku planu,
  - 3) **aleje** – zespoły drzew, które obejmuje się ochroną, wskazujące odcinki dróg i ulic, dla których obowiązuje utrzymanie i urządzenie zieleni wysokiej w formie ciągów drzew z pozostawieniem luk umożliwiających otwarcia widokowe, pod warunkiem, że zapewnia się widoczność na skrzyżowaniach, przy relacjach skrajnych.

#### § 10.

Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom:
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
  - b) dla nowych terenów wyprzedzając lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
  - c) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 2) w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią, osuwiskami ruchami masowymi:
  - a) na terenach położonych w granicach obszarów zagrożonych powodzią **ZZ** wznoszenie obiektów budowlanych wymaga stosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień,
  - b) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych planem wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) wyznacza się, oznaczone na rysunku planu tereny osuwisk na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga wykonania badań geologiczno - inżynierskich,
  - d) wyznacza się, oznaczone na rysunku planu tereny zagrożone ruchami masowymi na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga uwzględnienia podczas ustalania warunków gruntowych występowania procesów geodynamicznych.

#### § 11.

1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza**, oznaczoną na rysunku planu.
2. W obrębie strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza zakazuje się lokalizowania:
  - 1) zabudowań mieszkalnych,
  - 2) zakładów produkujących i przechowujących żywność,
  - 3) zakładów żywienia zbiorowego,
  - 4) studzien dla celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

#### § 12.

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

### § 13.

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

## II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

### § 14.

1. Zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi, ochronie jako pomnik przyrody podlega oznaczone na rysunku planu:
  - 1) 11 okazów dębu szypułkowego w parku zamkowym, nr rejestru powiatowego 111,
  - 2) lipa drobnolistna za plebanią w potoku, objęta ochroną decyzją RG Bestwina,
  - 3) dąb szypułkowy przy ul. Polnej, objęty ochroną decyzją RG Bestwina,
  - 4) buk pospolity w Księżym Lesie, objęty ochroną decyzją RG Bestwina.
2. Zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi, ochronie podlega obszar chronionego krajobrazu na terenie kompleksu stawowego "Podkęcie".
3. W stosunku do obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w ust.2 obowiązują zasady ochrony ustalone uchwałą Nr XII/68/95 Rady Gminy Bestwina.
4. Obejmuje się ochroną aleje i zespoły drzew oznaczone na rysunku planu.
5. Ustanawia się zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać obiektom wymienionym w ust.1, a w szczególności:
  - 1) lokalizowania nowych budynków w odległości mniejszej niż 10 m,
  - 2) prowadzenia naziemnych ciągów infrastruktury technicznej w sposób wymagający naruszenia koron drzew pomnikowych,
  - 3) prowadzenia podziemnych ciągów infrastruktury technicznej w sposób naruszający system korzeniowy drzew pomnikowych,
  - 4) prowadzenia prac ziemnych wymagających odwodnienia terenu w stopniu, który może powodować uszkodzenie drzew.
6. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
  - 1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego, w tym stanowiące korytarz ekologiczny Białej, o zasadach zagospodarowania określonych w rozdz. III:
    - a) tereny lasów (ZL),
    - b) tereny rolne z możliwością zalesienia (R2),
    - c) tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych (ZE1),
    - d) wody powierzchniowe (WS),
    - e) stawy rybne (RU3)
  - 2) zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych przy zachowaniu warunku ograniczeń zadrzewień i zakrzaceń w pasie 10 m od górnej krawędzi cieku z uwagi na wymagania w zakresie regulacji potoków,
  - 3) ochrona i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na terenach rolnych nie zmeliorowanych,
  - 4) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - 5) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegowej Białej i 10 m od pozostałych cieków,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych budynków, nie związanych z gospodarką leśną w odległości mniejszej niż 30 m od ściany lasu



- 7) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni,
- 8) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji lub prowadzeniem eksploatacji kopalin, do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych.
- 9) zakaz magazynowania odpadów w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
7. Ustanawia się następujące zasady ochrony jakości wód:
  - 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu,
  - 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
  - 3) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
  - 4) wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych za zgodą użytkownika sieci pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach szczególnych,
  - 5) zakaz lokalizacji w obrębie terenów zagrożonych zalewami obiektów, które po zalaniu mogłyby zagrażać skażeniem środowiska,
  - 6) wyposażenie obiektów mostowych na drogach klasy KDG, KDZ w urządzenia do podczyszczania wód opadowych,
  - 7) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w §24 i §25.
8. Ustanawia się następujący sposób zagospodarowania obszaru i terenu górniczego:
  - 1) wskazuje się:
    - a) obszar i teren górniczy Bestwina PG2,
    - b) granice złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Bestwina,
  - 2) ustala się zasady ochrony i wykorzystania złoża w obszarach górniczych, o którym mowa w ust.1:
    - a) eksploatacja złoża w obrębie obszarów górniczych z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych,
    - b) w granicach terenów górniczych uzgadnianie decyzji związanych z zabudową terenu z państwowym nadzorem górniczym,
  - 3) w granicach obszaru i terenu górniczego oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu.
9. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym oraz związanych z wydobywaniem surowców mineralnych,
  - 2) obowiązek ograniczania uciążliwości lokalizowanych obiektów w zakresie zanieczyszczeń powietrza, emisji, hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji dotyczących zabudowy terenu; obowiązek nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania,
10. Ustala się kategorie terenów, dla których obowiązują wartości progowe poziomów hałasu w środowisku zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej obejmujące tereny oznaczone: MR1, MR2, MR3, MN1, MN2, MN3,
  - 2) tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem obejmujące tereny oznaczone US 1,
  - 3) tereny pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz domy opieki społecznej oznaczone U2.
11. W zakresie ochrony przed promieniowaniem nie jonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej określone w § 27 oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w § 28.

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

#### § 15.

1. Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru, oznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
2. Do zabytków, o których mowa w ust. 1, należą następujące obiekty:
  - 1) założenie pałacowo-parkowe w Bestwinie w granicach ogrodzenia, nr rejestru 23/60 z dnia 24.02.1998 r.,
  - 2) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny w Bestwinie, nr rejestru 22/60 z dnia 24.02.1960 r.,
  - 3) średniowieczny gródek rycerski w Bestwinie, nr rejestru KL.III-670/63/74 z dnia 6 XII 1974 r.
3. Zasady i wymagania ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 2:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury, zieleni,
  - 2) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

#### § 16.

1. Wskazuje się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obiekty zabytkowe i tereny, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
2. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności układu komunikacyjnego, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury i zieleni,
  - 2) nie dopuszcza się do lokalizowania nowych budynków,
  - 3) dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowę istniejących współczesnych obiektów pod warunkiem przystosowania wyglądu wymienionych obiektów do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
  - 4) ponadto dla założenia pałacowo-parkowego:
    - a) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni,
    - b) dopuszcza się przebudowę obiektów polegającą na utrzymaniu zabytków w ich stylowym kształcie architektonicznym, w przypadku konserwacji i rewaloryzacji obowiązuje pełna ochrona substancji, historycznych podziałów własnościowych otoczenia zabytków w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami,
  - 5) dla zabytkowych cmentarzy:
    - a) zachowuje się zabytkowe rozplanowanie cmentarzy i elementy małej architektury z nakazem sukcesywnej ich odnowy,
    - b) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni,
3. projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i terenów wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Instalowanie anten nadajników i odbiorników, w tym anten telewizji satelitarnej na obiektach zabytkowych wymaga zgody właściwego organu ds. ochrony *dóbr kultury*.
5. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ponadto ustalenia rozdziału III stosownie do położenia w sześciu częściach całego obszaru i określonego przeznaczenia terenu.

#### § 17.

1. Ustanawia się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą otoczenie obiektów zabytkowych i terenów, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
2. W granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony dla założenia przemysłu i techniki:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności, obiektów kubaturowych, układu dróg, obiektów małej architektury i zieleni,
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wymienionych w §18 ust. 1, pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej tych obiektów i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia,

- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących współczesnych obiektów pod warunkiem przystosowania wyglądu wymienionych obiektów do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
  - 4) dla nowych budynków wymagane jest zharmonizowanie skali zabudowy współczesnej z tradycyjną oraz nawiązanie cechami bryły i detalu architektonicznego do tradycyjnej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
3. Projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych, wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków, stosownie do przepisów prawa.

#### § 18.

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury następujących obiektów zabytkowych ze względu na ich wartości kulturowe:
  - 1) ul. Bialska nr 42, dom mieszkalny,
  - 2) ul. Bialska nr 47, dom mieszkalny,
  - 3) ul. Bialska nr 100, dom mieszkalny,
  - 4) ul. Gospodarska nr 16, dom mieszkalny,
  - 5) ul. Gospodarka nr 42, dom mieszkalny,
  - 6) ul. Gen. Hallera nr 21, dom mieszkalny,
  - 7) ul. Gen. Hallera nr 25, dom mieszkalny,
  - 8) ul. Gen. Hallera nr 29, dom mieszkalny,
  - 9) ul. Gen. Hallera nr 41, dom mieszkalny,
  - 10) ul. Gen. Hallera nr 53, dom mieszkalny,
  - 11) ul. Kościelna nr 34, dom mieszkalny,
  - 12) ul. Kościelna nr 38, dom mieszkalny,
  - 13) ul. Kościelna nr 40, dom mieszkalny,
  - 14) ul. Kościelna nr 44, dom mieszkalny,
  - 15) ul. Kościelna nr 57, dom mieszkalny,
  - 16) ul. Kościelna nr 43, dom mieszkalny,
  - 17) ul. Krakowska nr 41, dom mieszkalny,
  - 18) ul. Krakowska nr 48, chałupa,
  - 19) ul. Krakowska nr 116, dom mieszkalny,
  - 20) ul. Krakowska nr 119, dom mieszkalny,
  - 21) ul. Krakowska nr 121, dom mieszkalny,
  - 22) ul. Krakowska nr 132, dom mieszkalny,
  - 23) ul. Krakowska nr 168, dom mieszkalny,
  - 24) ul. Krakowska nr 170, dom mieszkalny,
  - 25) ul. Krakowska nr 276, tartak, młyn, budynek mieszkalny,
  - 26) ul. Plebańska nr 4, zespół kościoła par., kaplica, plebania, kaplica grobowa, krzyże na cmentarzu,
  - 27) ul. Plebańska nr 7, dom mieszkalny,
  - 28) ul. Plebańska nr 19, dom mieszkalny,
  - 29) ul. Podkęcie, zabudowania cegielni,
  - 30) ul. Witosa nr 25, dom mieszkalny z zabudową gospodarczą.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w sąsiedztwie wymienionych obiektów, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i gabarytów obiektów historycznych,
  - 4) projekty zmian dotyczące przekształceń bądź rozbiórki dekapitalizowanych obiektów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

#### § 19.

1. Ustanawia się **strefę ochrony tradycji**, oznaczoną na rysunku planu, w celu zachowania kompozycji zespołów przestrzennych o istotnych walorach kulturowych o wartościach lokalnych
2. W granicach strefy ochrony tradycji obowiązują następujące wymagania:
  - 1) utrzymuje się w niezmienionym kształcie zachowane zasadnicze elementy rozplanowania: przebieg historycznych dróg, cieków wodnych, kierunki przebiegu rozłogu pól i zieleń komponowaną,
  - 2) dla obiektów wymienionych w §18 ust. 1, obowiązują zasady i wymagania ochrony, o których mowa w §16,
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wymienionych w §18 ust. 1 pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej tych obiektów i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia,
  - 4) dla nowych budynków wymagane jest zharmonizowanie skali zabudowy współczesnej z tradycyjną oraz nawiązanie cechami bryły i detalu architektonicznego do tradycyjnej zabudowy, stosownie do określonego przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału III,
  - 5) projekty dotyczące nowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków, stosownie do przepisów prawa.

#### § 20.

1. Ustanawia się **strefę ochrony ekspozycji**, oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych.
2. W granicach strefy zakazuje się lokalizacji obiektów przesłaniających zabytkowy kościół.

#### § 21.

1. Ustanawia się **strefę ochrony krajobrazu**, oznaczoną na rysunku planu, w celu zachowania i ochrony przed degradacją wysokich wartości krajobrazu.
2. W granicach strefy ochrony krajobrazu obowiązują następujące wymagania:
  - 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków, poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale III,
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale III,
  - 3) zakazuje się, tworzenia nowych dominant, wznoszenia reklam i przesłaniania obiektów wymienionych w § 16 i w §18 ust. 1 nową zabudową z dróg publicznych klasy KG, KZ i KL w odległości co najmniej 50m od takich obiektów,
  - 4) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych niskich i średnich napięć oraz linii telekomunikacyjnych.

#### § 22.

1. Ustanawia się **strefę obserwacji archeologicznej „OW”**, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą teren o promieniu 40 m od centrum stanowiska w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych.
2. W granicach strefy „OW” obejmującej stanowiska archeologiczne wszelka działalność inwestycyjna (jak melioracje, gazyfikacje, prace wod.-kan., energetyczne, teletechniczne oraz budowlana) może być warunkowo dopuszczona wyłącznie po uzgodnieniu z WKZ, na określonych indywidualnie warunkach zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

#### § 23.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu gminy:

1. Układ komunikacyjny stanowią następujące elementy:
  - 1) **KDG – droga ( ulica) główna (powiatowa),**
  - 2) **KDZ – drogi (ulice) zbiorcze (powiatowe),**
  - 3) **KDL – drogi (ulice) lokalne (powiatowe lub gminne),**
  - 4) **KDD – drogi (ulice) dojazdowe(gminna),**
  - 5) **KDW – drogi (ulice) wewnętrzne,**

Droga (ulica) klas G i Z (KDG i KDZ) realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu, odcinki dróg i ulic klas L i D (KDI i KDD) oraz odcinki dróg i ulic KDW – jego powiązania wewnętrzne.

2. W celu ochrony przed uciążliwością komunikacyjną tworzy się strefę techniczną komunikacji **Kt** obejmującą tereny przylegające do istniejących i projektowanych odcinków drogi (ulicy) **KDG** zarówno w aktualnym jak projektowanym jej przebiegu oraz do istniejących i projektowanych odcinków dróg (ulic) zbiorczych **KDZ**.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu strefy **Kt**:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach:
    - a) 20 m od linii rozgraniczających drogi (ulicy) **KDG**,
    - b) 10 m od linii rozgraniczających odcinków dróg (ulic) **KDZ**,
  - 2) wskazana jest lokalizacja pasów zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych, przeciwnieżnych i przeciwwietrznych oraz obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej w rejonach, w których z drogą (ulicą) sąsiadują enklawy zabudowy mieszkalnej,
  - 3) w przypadkach, gdy wzdłuż istniejących odcinków ulic następuje wypełnienie pierzei zabudowy, dopuszcza się zmniejszenie odległości określonych w ust.3 pkt.1) o 5 m od linii rozgraniczających odcinków wymienionych klas dróg (ulic).
4.
  - 1) Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
    - a) drogi powiatowe – na terenie zabudowy 8 m, a poza terenem zabudowy 20 m,
    - b) drogi gminne – na terenie zabudowy 6 m, a poza terenem zabudowy 15 m.
  - 2) W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określone może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
5.
  - 1) Zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzanie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.
  - 2) W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.

#### § 24.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Głównym źródłem zasilania w wodę obszar objętego planem będzie istniejący wodociąg komunalny użytkowany przez Przedsiębiorstwo Komunalne KOMBEST w Bestwinie.
- 2) Utrzymuje się dotychczasowy system zbiorczy zaopatrzenia w wodę dla sołectwa Bestwina gdzie będzie pracował gminny wodociąg grupowy, zasilany z ujęcia infiltracyjno-drenującego w Kaniowie, bazującego głównie na wodach podziemnych z utworów czwartorzędowych.
- 3) Dopuszcza się zaopatrywanie pojedynczych gospodarstw z indywidualnych ujęć zagrodowych.
- 4) Dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową ustala się:
  - a) utrzymanie prowadzonej eksploatacji ujęcia w Kaniowie, ze średnią miesięczną wydajnością 87,5 m<sup>3</sup>/h (2100 m<sup>3</sup>/d), z dopuszczalnym okresowym, krótkotrwałym przekraczaniem ww. poboru do wielkości 100 m<sup>3</sup>/h (2400 m<sup>3</sup>/d), przy utrzymaniu minimalnej rzędnej zwierciadła wody w zbiorniku ujęcia 241,50 m n.p.m. i uwzględnieniu możliwości rozbudowy ujęcia z zachowaniem warunków regulowanych w przepisach szczególnych,
  - b) utrzymanie w dobrym stanie technicznym ujęć wody, urządzeń i obiektów towarzyszących, tj. stacji uzdatniania i zbiorników oraz sieci wodociągowej, a także istniejących nie eksploatowanych odwiertów i studni oraz zapewnienie ochrony ujęć wody zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) modernizację sieci wodociągowej na obszarze gminy, poprzez zinventaryzowanie przewodów, aktualizację jej przebiegu na podkładach mapowych, przebudowę sieci wodociągowej, głównie wymianę rurociągów wodociągowych, szczególnie azbestowo-cementowych i rurociągów posiadających zawężone przekroje,



- uniemożliwiające zapewnienie niezbędnego ciśnienia w sieci z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III,
- d) dla nowych terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody,
  - e) wyposażenie nowo projektowanych i remontowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
  - f) pokrycie, zgodnie z przepisami szczególnymi, zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
  - g) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

#### § 25.

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków z terenów objętych planem:

1. Zastosowanie systemu kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków sanitarnych i opadowych.
  - 1) Podstawowym sposobem odprowadzania ścieków socjalno-bytowych będzie przewidywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno-ciśnieniowy, realizowany w terenach ze skoncentrowaną zabudową.
  - 2) Ścieki socjalno-bytowe z terenu gminy odprowadzane będą siecią kolektorów kanalizacyjnych poszczególnych sołectw do oczyszczalni ścieków tj. z obszaru sołectwa Bestwina do planowanej grupowej oczyszczalni w Kaniowie.
  - 3) Sieć kanalizacyjną stanowić będą kolektory główne, przebiegające generalnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, oraz kolektory boczne stanowiące odgałęzienie kolektorów głównych, a obejmujące swym zasięgiem tereny zagospodarowane.
  - 4) Realizacja sieci kanalizacyjnej dla miejscowości Bestwina warunkowana jest budową oczyszczalni ścieków lokalizowanej w pobliżu terenu ZUW w Kaniowie.
  - 5) Dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych, oraz za zgoda użytkownika sieci.
  - 6) Nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów.
  - 7) Dopuszcza się alternatywnie realizację jednej, grupowej oczyszczalni ścieków odbierającej ścieki z terenu całej gminy Bestwina,
  - 8) Nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów.
  - 9) Na terenach zainwestowanych w gminie, ale nie uzbrojonych w kanalizację sanitarną, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, oraz zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych poprzez wywóz ścieków na oczyszczalnię. Zbiorniki bezodpływowe, oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach,
  - 10) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
  - 1) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
  - 2) wody opadowe z dróg KDG, KDZ należy odprowadzać do pobliskich cieków kolektorami kanalizacji deszczowej, lub rowami przydrożnymi. Jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiornika odpowiadać warunkom określonym w przepisach szczególnych.

#### § 26.

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

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia w Bestwinie oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,

- 2) wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia oraz wokół stacji gazowej I stopnia w Bestwinie należy utrzymać istniejące strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych,
- 3) wzdłuż gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane,
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji gazowych II stopnia,
- 5) dopuszczalne trasy gazociągów oraz lokalizacje stacji gazowych II stopnia nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 6) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 7) wymiary oraz warunki zagospodarowania stref technicznych i kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) i 3), ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych.

#### § 27.

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

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

#### § 28.

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

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

#### **§ 29.**

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

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

#### **§ 30.**

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

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 55.**

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

- 1) dla terenów MR1, MR3, MN1, MN2, MN3, U1, US1 – w wysokości 30%,
- 2) pozostałe wydzielone tereny – w wysokości 0%.

#### **§ 56.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

#### **§ 57.**

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

**Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania  
poszczególnych kategorii terenów**

**§ 26.**

1. Wyznacza się Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem 01MR2.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 01MR2:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę zagrodową,
    - b) budynki jednorodzinne,
    - c) budynki rekreacyjne, indywidualne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) usługi komercyjne, służące zaspokojeniu potrzeb na poziomie lokalnym,
    - b) budynki gospodarcze, garaże,
    - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 01MR2 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów 01MR2:
  - 1) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt 2), lit. a) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 200m<sup>2</sup>,
  - 2) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt 2), lit. a) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,
  - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 10 arów,
  - 4) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 12 arów,
  - 5) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną wynosi 60% powierzchni działki nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej,
  - 6) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, w tym z usługami musi spełniać następujące warunki:
    - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
    - b) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlania facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
    - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
    - d) kolorystyka elewacji stonowana.
  - 8) forma architektoniczna obiektów usługowych i gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość nie może być większa niż: dla obiektów usługowych – 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
    - b) dachy dwu- lub wielospadowe, z dopuszczeniem jednospadowych, oraz płaskich przy szerokości budynku powyżej 12 m, w przypadku przebudowy i rozbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
    - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu.

### § 32.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolem 01R1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 01R1:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) uprawy rolne,
    - b) zalesienia,
    - c) zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) nie kubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
    - b) drogi dojazdowe, ścieżki turystyczne i rowerowe,
    - c) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
    - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 01R1:
  - 1) dopuszcza się wymianę substancji, rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej,
  - 2) zakaz lokalizacji budynków,
  - 3) obowiązuje zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew.

### § 34.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem 01ZE1.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 01ZE1:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) trwałe użytki zielone,
    - b) zalesienia,
    - c) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,
    - d) ciek, zbiorniki wodne,
    - e) urządzenia wodne w rozumieniu ustawy *Prawo wodne*,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) inne użytki rolne,
    - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
    - c) drogi dojazdowe,
    - d) ścieżki piesze i rowerowe,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
    - g) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej,
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów 01ZE1:
  - 1) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej,
  - 2) zachowanie cieków i zbiorników wodnych oraz istniejącej zieleni stanowiącej ich zabudowę biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
  - 3) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej,
  - 4) zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - 5) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

### Ustalenia ogólne

#### § 1.

1. Stwierdzając zgodność zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina, w związku z uchwałą Nr VII/63/2007 Rady Gminy Bestwina z dnia 14 maja 2007r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina w sołectwie Bestwina (przyjętego uchwałą Nr XXVII/196/2005 Rady Gminy Bestwina z dnia 11 sierpnia 2005r.), zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszary sołectwa Bestwina o zasięgach oznaczonych na rysunku planu, który stanowią załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F do uchwały.



## § 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, który stanowią załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszarów objętych planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
  - 3) elementy kształtowania ładu przestrzennego - nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) granice strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza,
  - 5) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę,
  - 6) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 7) granice strefy ochrony ekspozycji,
  - 8) granica strefy ochrony tradycji,
  - 9) tereny osuwisk, na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga wykonania badań geologiczno-inżynierskich.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt. 2, stanowiące łącznie symbole kategorii terenów i symbole cyfrowe odpowiednio do położenia:
  - 1) **MR1** – Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 2) **MR2** – Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
  - 3) **MN1** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 4) **MN3** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 5) **U1, U2** - Tereny zabudowy usługowej,
  - 6) **UK** – Tereny kultu religijnego,
  - 7) **R1** – Tereny rolnicze,
  - 8) **ZL** – Tereny lasów,
  - 9) **ZE1** – Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych,
  - 10) **ZC** – Tereny cmentarzy,
  - 11) **WS** – Tereny wód powierzchniowych,
  - 12) **KDL, KDD** Tereny dróg publicznych,
  - 13) oznaczenie cyfrowe: 01 Bestwina.
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
  - 1) obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną.

## § 3.

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

## § 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
  - 1) inne ustalenia rysunku planu, o których mowa w §2,
  - 2) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
  - 3) ustalenia zawarte w rozdziałach II, III i IV.
2. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust. 1 oraz przepisów odrębnych.
3. Jeżeli jest mowa o:
  - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 3) **wysokości budynku** – rozumie się przez to maksymalny wymiar pionowy budynku zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) **zasadniczych cechach formy architektonicznej obiektów zabytkowych lub historycznych** – rozumie się przez to wysokość obiektu, kształt dachu, zasady kompozycji elewacji i kolorystyki takich obiektów występujących na danym terenie bądź w najbliższym otoczeniu,
- 5) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej skomponowanej pod względem estetycznym i plastycznym,
- 6) **zabudowie biologicznej** cieków rozumie się przez to roślinność, zarośla i trawiaśla zgodną z warunkami siedliskowymi,
- 7) **działalności nieuciążliwej** – rozumie się przez to działalność nie powodującą naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

#### **§ 5.**

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń:
  - 1) scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów,
  - 2) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne, leśne, ekologiczne (tereny 01R1, 01ZL, 01ZE1) należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
    - a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
    - c) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów.
2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
  - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 2) obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenu,
  - 3) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,
  - 4) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

### **Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

#### **I. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 6.**

1. W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.
2. Następujące wydzielone tereny są przestrzeniami publicznymi: 01KDL, 01KDD, 01U2. Obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów.

#### **§ 7.**

Jako zgodne z planem uznaje się:

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

### § 8.

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być przebudowywane i rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów, w zakresie formy obiektów, w tym formy dachu, dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy i rozbudowy,
  - 2) obowiązuje w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych, co oznacza lokalizację budynków mieszkalnych w nawiązaniu do przeważającego usytuowania budynków przy danym odcinku trasy komunikacyjnej,
  - 3) dopuszcza się urządzenie drugiej linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej, stosownie do odrębnych przepisów prawnych,
  - 4) obowiązuje odsunięcie zabudowy oraz ogrodzeń od granicy sąsiadujących gruntów leśnych co najmniej 15 m,
  - 5) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych,
  - 6) kolorystyka ogrodzeń winna być utrzymana w kolorze naturalnego kamienia, elementów ceramicznych, drewna lub kolorach brązu, zieleni, a tynkowane w jasnych stonowanych barwach,
  - 7) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla strefy oraz ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
  - 8) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnianie występowania urządzeń melioracyjnych,
  - 9) Obowiązuje zakaz sytuowania budynków i obiektów budowlanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

### § 9.

Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

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

### § 10.

1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza**, oznaczoną na rysunku planu.
2. W obrębie strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza zakazuje się lokalizowania:
  - 1) zabudowań mieszkalnych,
  - 2) zakładów produkujących i przechowujących żywność,
  - 3) zakładów żywienia zbiorowego,
  - 4) studzien dla celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

## II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

### § 11

1. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
  - 1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:
    - a) tereny lasów (01ZL),
    - b) tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych (01ZE1),
    - c) wody powierzchniowe(01WS),
  - 2) zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych przy zachowaniu warunku ograniczeń zadrzewień i zakrzaczeń w pasie 10 m od górnej krawędzi cieku z uwagi na wymagania w zakresie regulacji potoków,
  - 3) zakaz zabudowy, grodzenia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryt potoków, ograniczenie technicznej regulacji cieków do niezbędnej, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem, a także utrzymanie obudowy biologicznej cieków,
  - 4) ochrona i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na terenach rolnych nie zmeliorowanych,
  - 5) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10 m od cieków,
  - 7) zakaz lokalizacji nowych budynków, nie związanych z gospodarką leśną, oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 15 m od terenów lasów,
  - 8) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
  - 9) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji lub prowadzeniem eksploatacji kopalni, do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych,
  - 10) zakaz magazynowania odpadów w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. Ustanawia się następujące zasady ochrony jakości wód:
  - 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu,
  - 2) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
  - 3) wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych za zgodą użytkownika sieci pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w planie.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym,
  - 2) obowiązek ograniczania uciążliwości lokalizowanych obiektów w zakresie zanieczyszczeń powietrza, emisji, hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji dotyczących zabudowy terenu; obowiązek nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania,
  - 3) Tereny o symbolu:
    - a) 01MR1 przeznaczone w planie dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy zagrodowej,

- b) 01MR2 przeznaczone w planie dla zabudowy zagrodowej , mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy zagrodowej,
  - c) 01MN1 przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - d) 01MN3 przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) 01U2 przeznaczone w planie dla zabudowy usługowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem nie jonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.

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

#### **§ 12.**

1. Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru, oznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
2. Do zabytków, o których mowa w ust. 1, należą następujące obiekty:
  - 1) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny w Bestwinie, nr rejestru 22/60 z dnia 24.02.1960 r.,
3. Zasady i wymagania ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 2:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury, zieleni,
  - 2) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

#### **§ 13.**

1. Wskazuje się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obiekty zabytkowe i tereny, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
2. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
  - 1) ochrona pełna i konserwacja istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności układu komunikacyjnego, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury i zieleni,
  - 2) nakaz uzgadniania wszelkich prac budowlanych, ziemnych i konserwatorskich z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 3) nie dopuszcza się do lokalizowania nowych budynków,
  - 4) dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowę istniejących współczesnych obiektów pod warunkiem przystosowania wyglądu wymienionych obiektów do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
  - 5) podjęcie działalności inwestycyjnej i budowlanej wymaga zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 6) dla zabytkowych cmentarzy:
    - a) zachowuje się zabytkowe rozplanowanie cmentarzy i elementy małej architektury z nakazem sukcesywnej ich odnowy,
    - b) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni z możliwością uzupełniania zieleni.
3. Projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i terenów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.
4. Instalowanie anten nadajników i odbiorników, w tym anten telewizji satelitarnej na obiektach zabytkowych wymaga zgody właściwego organu ds. ochrony zabytków.
5. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ponadto ustalenia rozdziału III stosownie do położenia w sześciu częściach całego obszaru i określonego przeznaczenia terenu.



#### § 14.

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury następujących obiektów zabytkowych ze względu na ich wartości kulturowe:  
31) ul. Plebańska nr 7, dom mieszkalny.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obiektu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów,
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w sąsiedztwie wymienionych obiektów, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca,
  - 4) projekty zmian dotyczące przekształceń bądź rozbiórki dekapitalizowanych obiektów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

#### § 15.

Ustanawia się **strefę ochrony tradycji**, oznaczoną na rysunku planu, w celu zachowania kompozycji zespołów przestrzennych o istotnych walorach kulturowych o wartościach lokalnych

W granicach strefy ochrony tradycji obowiązują następujące wymagania:

- 1) utrzymuje się w niezmienionym kształcie zachowane zasadnicze elementy rozplanowania: przebieg historycznych dróg, cieków wodnych, kierunki przebiegu rozłogu pól i zieleń komponowaną,
- 2) dla obiektu wymienionego w §4 ust. 1, obowiązują zasady i wymagania ochrony, o których mowa w §13,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektu wymienionego w §15 ust. 1 pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej tych obiektów i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia,
- 4) dla nowych budynków wymagane jest zharmonizowanie skali zabudowy współczesnej z tradycyjną oraz nawiązanie cechami bryły i detalu architektonicznego do tradycyjnej zabudowy, stosownie do określonego przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału III,
- 5) projekty dotyczące nowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków, stosownie do przepisów prawa.

#### § 16.

1. Ustanawia się **strefę ochrony ekspozycji**, oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych.
2. W granicach strefy zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

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

#### § 17.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem:

1. Układ komunikacyjny stanowią następujące elementy:
  - 1) 01KDL – **drogi (ulice)**,
  - 2) 01KDD – **drogi (ulice) dojazdowe**.
2. 1) Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
  - a) drogi klasy KDL – na terenie zabudowy 8 m, a poza terenem zabudowy 20 m,
  - b) drogi klasy KDD – na terenie zabudowy 6 m, a poza terenem zabudowy 15 m.
- 2) W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie budynku przy drodze w odległości mniejszej niż określone może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
3. 1) Zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz

- zagrozić bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.
- 2) W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, w tym ogrodzeń może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.
5. Dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla obiektów usługowych 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

### § 18.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

### § 19.

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków z terenów objętych planem:

1. Zastosowanie systemu kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków bytowych i opadowych,
  - 1) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych będzie przewidywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno-ciśnieniowy, realizowany w terenach ze skoncentrowaną zabudową,
  - 2) ścieki bytowe z terenu gminy odprowadzane będą siecią kolektorów kanalizacyjnych poszczególnych sołectw do oczyszczalni ścieków tj. z obszaru sołectwa Bestwina do planowanej grupowej oczyszczalni w Kaniowie,
  - 3) sieć kanalizacyjną stanowić będą kolektory główne, przebiegające generalnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, oraz kolektory boczne stanowiące odgałęzienie kolektorów głównych, a obejmujące swym zasięgiem tereny zagospodarowane,
  - 4) realizacja sieci kanalizacyjnej dla miejscowości Bestwina warunkowana jest budową oczyszczalni ścieków lokalizowanej w pobliżu terenu ZUW w Kaniowie,
  - 5) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych, oraz za zgodą użytkownika sieci,
  - 6) dopuszcza się alternatywnie realizację jednej, grupowej oczyszczalni ścieków odbierającej ścieki z terenu całej gminy Bestwina,

- 7) na terenach zainwestowanych w gminie, ale nie uzbrojonych w kanalizację sanitarną, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, oraz zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych poprzez wywożenie ścieków na oczyszczalnię. Zbiorniki bezodpływowe, oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach,
  - 8) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonymi w rozdziale III.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
- 1) nie dopuszcza się odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
  - 2) odprowadzenie wód opadowych do gruntu i okolicznych cieków i rowów.

#### § 20.

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

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia w Bestwinie oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,
- 2) wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia oraz wokół stacji gazowej I stopnia w Bestwinie należy utrzymać istniejące strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 3) wzdłuż gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji gazowych II stopnia,
- 5) dopuszczalne trasy gazociągów oraz lokalizacje stacji gazowych II stopnia nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 6) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### § 21.

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

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarem objętym planem (GPZ Komorowice, GPZ Rafineria, GPZ Czechowice),
- 2) wzdłuż istniejących linii napowietrznych 110 kV oraz pozostałych linii: należy utrzymać istniejące strefy techniczne ograniczonej zabudowy, których warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację napowietrznych i wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 4) dopuszczalne trasy linii elektroenergetycznych oraz lokalizacje stacji transformatorowych nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) w aneksie do uchwały zaznaczono projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz projektowane odcinki linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, służące do zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę – dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 6) linie średniego i niskiego napięcia należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### § 22.

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

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

#### § 23.

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

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

#### § 24.

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

### Przepisy końcowe

#### § 38.

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

- 1) dla terenów 01MR1, 01MR2, 01MN1, 01MN3, 01U1 – w wysokości 30%,
- 2) pozostałe wydzielone tereny – w wysokości 0%.

#### § 39.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

#### § 40.

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

## Uchwała Nr XL/294/10

### § 29.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **01.01- 01.05 MN1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **01.01- 01.05 MN1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) budynki jednorodzinne,
    - b) zabudowa usług podstawowych oraz usług rzemieślniczych,
    - c) budynki i urządzenia użyteczności publicznej służące realizacji celów publicznych,
    - d) budynki zamieszkania zbiorowego związanego z usługami turystyki oraz stałym pobytem ludzi,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
    - b) budynki gospodarcze, garaże,
    - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi pieszce,
    - d) obiekty małej architektury i zieleni urządzonej,
    - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **01.01- 01.05 MN1** obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wszystkich terenów **01.01- 01.05 MN1**:
  - 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
  - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust.2, pkt. 2, lit. a) nie mogą powodować w obrębie zabudowy mieszkaniowej przekraczania standardów jakości środowiska,
  - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 6 arów, a dla odrębnej zabudowy usługowej lub mieszkalnej z usługami – 10 arów,
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 18 m,
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji,
  - 6) minimalna powierzchnia, którą należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 50% powierzchni terenu inwestycji,
  - 7) niezbędne powierzchnie postojowe, o których mowa w § 20 ust.7, powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej jako naziemne miejsca postojowe lub w garażu,
  - 8) forma architektoniczna budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z usługami powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynku nie może być większa niż 11 m,
    - b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki, nie powinna być mniejsza od połowy wysokości budynku z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - c) dachy nowych budynków dwu – i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 25-45°, z możliwością doświetlenia; w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
    - d) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
    - e) kolorystyka elewacji stonowana,
  - 9) forma architektoniczna innych budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynku nie może być większa niż 9 m, a dla obiektów gospodarczych i garaży – 6 m,
    - b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki, nie powinna być mniejsza od połowy wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - c) dachy dwu- lub wielospadowe,



- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich; w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu,
- e) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce,
- 10) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
- 11) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

#### § 37.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **01.01 – 01.03 ZE1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **01.01 – 01.03 ZE1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) trwałe użytki zielone,
    - b) zalesienia,
    - c) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,
    - d) cieków,
    - e) urządzenia wodne w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2001 r. Prawo wodne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) inne użytki rolne,
    - b) ścieżki piesze i rowerowe,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) podziemne urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
    - e) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów **01.01 – 01.03 ZE1**:
  - 1) dopuszcza się w terenie **01.03 ZE1** przebudowę istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej, z zachowaniem warunków, o których mowa w § 29 ust.4 pkt. 5)-8) i przy spełnieniu warunku, że powiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50% dotychczasowej powierzchni zabudowy,
  - 2) zachowanie istniejącej zieleni stanowiącej ich zabudowę biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew,
  - 3) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej,
  - 4) zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - 5) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

#### § 40.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych** – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **01.01-01.04 WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **01.01-01.04 WS**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod cieków wodnych wraz z zabudową biologiczną,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia wodne,
    - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
    - c) urządzenia rekreacyjne,
    - d) drogi wewnętrzne, dojazdy,
    - e) przeprawy mostowe,
    - f) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.
3. Ustala się następujące zasady, warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania wszystkich terenów **01.01-01.04 WS**:
  - 1) zakaz odprowadzania do wód nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych,
  - 2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej naturalnych cieków,
  - 3) utrzymanie zabudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

## Ustalenia ogólne

### § 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina, w związku z uchwałą Nr XXIV/204/2008 Rady Gminy Bestwina z dnia 30 grudnia 2008 roku (uchylającą uchwałę Nr XVIII/169/2008 z 29 maja 2008r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bestwina w gminie Bestwina, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszary sołectwa Bestwina o zasięgach określonych granicami na rysunku zmiany planu, który stanowią załączniki Nr 1/1, 1/2 do uchwały.

### § 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1: 2000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załączniki Nr 1/1, 1/2 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku zmiany planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszarów objętych zmianą planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - 5) zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - 6) pas ochronny wzdłuż cieków,
  - 7) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
  - 8) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę,
  - 9) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 10) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
  - 11) granice strefy ochrony tradycji,
  - 12) granice strefy ochrony ekspozycji,
  - 13) granice strefy konserwatorskiej „W”,
  - 14) granice strefy archeologicznej „Wo”,
  - 15) tereny osuwisk, na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskich.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:
  - 1) **01.01 MR1** - Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 2) **01.01 -01.04 MN1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 3) **01.01- 01.02 MN3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 4) **01.01U2** - Tereny zabudowy usługowej,
  - 5) **01.01U3** - Tereny zabudowy usługowej,
  - 6) **01.01UK** - Tereny kultu religijnego,
  - 7) **01.01- 01.02 PU** - Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
  - 8) **01.01PE** - Tereny działalności gospodarczej związanej z eksploatacją powierzchniową,
  - 9) **01.01- 01.04 R1** - Tereny rolnicze,
  - 10) **01.01 - 01.03 ZE1** - Tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych,
  - 11) **01.01.-01.03 ZI** - Tereny zieleni izolacyjnej,
  - 12) **01.01 - 01.03 ZC** - Tereny cmentarzy
  - 13) **01.01 - 01.04 WS** - Tereny wód powierzchniowych,
  - 14) **01.01KDZ, 01.01 KDL** - Tereny dróg publicznych,
  - 15) **01.01 - 01.04 KDW** - Tereny dróg wewnętrznych.
4. Rysunek zmiany planu zawiera ponadto następujące oznaczenia niestanowiące ustaleń zmiany planu:
  - 1) orientacyjna granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 448,
  - 2) ciek,
  - 3) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
  - 4) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
  - 5) tereny byłych stawów,
  - 6) istniejący parking,
  - 7) oznaczenia według aktualnie obowiązującego planu miejscowego.

5. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
- 1) oznaczenie cyfrowe informujące o położeniu wyznaczonego terenu w granicach sołectwa, odpowiednio 01 – Bestwina,
  - 2) oznaczenie cyfrowe następujące po kropce określają indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w sołectwie, wyróżniający ten teren spośród innych terenów; np. zapis 01.01 – 01.05 MN1 należy odczytywać jako dotyczący wszystkich terenów o danym przeznaczeniu o numerach porządkowych od 1 do 5 w sołectwie.
  - 3) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust.3.

### §3.

1. Do zmiany planu załącza się aneks, niestanowiący ustaleń zmiany planu, który stanowi mapa w skali 1:10 000 przedstawiająca zasady obsługi infrastruktury technicznej sołectwa Bestwina, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacja tych urządzeń zostanie uściślona na etapie opracowania projektu budowlanego, z zachowaniem tych warunków, o których mowa w zmianie planu.
2. Załącznikami do uchwały są rozstrzygnięcia, niebędące ustaleniami zmiany planu:
  - 1) załącznik nr 2 do uchwały przedstawiający położenie obszarów objętych zmianą planu,
  - 2) załącznik nr 3 do uchwały zawiera wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bestwina.
  - 3) załącznik nr 4 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

### § 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w zmianie planu:
  - 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
  - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu miejscowego zawarte w rozdziale II,
  - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale III,
  - 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale IV.
2. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej zmiany planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust.1 i 2.

### § 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku zmiany planu jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek zmiany planu,
- 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
- 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załączniki Nr 1/1- Nr1/2
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który jako ustalony zmianą planu jest jedyny lub przeważający na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie planu, ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tej zmiany planu,
- 7) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i zakresem projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- 8) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej,
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki); przy czym nie uważa się za najniższy położony teren przy budynku zagłębienia związanego ze zjazdem do garażu podziemnego oraz z zejściem do piwnic, a także sztucznie wykonanych wcięć terenowych,
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, poza którymi nie można sytuować budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu objętego inwestycją, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych,
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu inwestycji przylegającą do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście,
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym,
- 15) **zabudowie biologicznej ciek** - należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi,
- 16) **dojazdach** (nie wydzielonych) – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów lub terenów inwestycji,
- 17) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów,
- 18) **zabudowie usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych oraz usług rzemieślniczych,
- 19) **zabudowie usług podstawowych** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności,
- 20) **zabudowie usług rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu usług nieprodukcyjnych tzn. o charakterze wykonawczym, konserwacyjnym, naprawczym z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 21) **mieszkania wbudowane związane z funkcją podstawową** - należy przez to rozumieć wbudowany w budynek usługowy lokal mieszkalny dla obsługi i dozoru
- 22) **aktualnie obowiązującym planie miejscowym** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Bestwina w sołectwie Bestwina, przyjęty uchwałą Nr XXVI/196/2005 Rady Gminy w Bestwinie z dnia 11 sierpnia 2005 r. oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Bestwina w sołectwie Bestwina, przyjętą uchwałą Nr XIII/120/2007 Rady Gminy Bestwina z dnia 13 grudnia 2007 r.

## § 6

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz podziałów nieruchomości w terenach przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne:
  - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną; w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej dla zespołu czterech i więcej działek obowiązuje wydzielenie drogi wewnętrznej zakończonej placem manewrowym (nawrotką),
  - 2) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,

- 3) obowiązują minimalne powierzchnie i szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów, z zastrzeżeniem pkt.4) i ust.2 i 3,
  - 4) ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcję nie określa się minimalnej wielkości działek dla terenów kategorii U2, U3, UK, PU, PE, ZE1, ZI, ZC, WS, KDZ, KDL, KWD.
2. Ustalone w zmianie planu minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
  3. Ustalone w zmianie planu minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.
  4. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów gospodarki nieruchomościami.

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu**

#### **I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§ 7.**

1. W obrębie całego obszaru objętego zmianą planu ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.
2. Następujące wydzielone tereny są przestrzeniami publicznymi: **01.01 U2** - Tereny zabudowy usługowej, **01.01 KDZ**, **01.01 KDL** - Tereny dróg publicznych, **01.01 – 01.04 KDW** - Tereny dróg wewnętrznych. Obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów.

##### **§ 8.**

Jako zgodne z zmianą planu uznaje się:

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

##### **§ 9.**

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane, rozbudowywane i nadbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie formy obiektów, w tym formy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - 2) dopuszcza się urządzenie następnych linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej,
  - 3) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - 4) na terenach zdrenowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnianie urządzeń melioracyjnych,
  - 5) nie ustala się w granicach obszarów objętych zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 6) w granicach stref oznaczonych na rysunku zmiany planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu.
2. Ustala się elementy kompozycji przestrzennej i zasady ich kształtowania:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych względem dróg,



- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

#### §10.

Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

1. w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
  - 2) dla nowych terenów wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
  - 3) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
2. w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed ruchami masowymi:
  - 1) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych zmianą planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowywania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno - budowlanych.
  - 2) wyznacza się, oznaczone na rysunku zmiany planu tereny osuwisk, na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskich.

#### § 11.

1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej od cmentarza**, oznaczoną na rysunku planu.
2. Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, której mowa w ust. 1, wyznaczona względem terenów **01.01-01.02 ZC** stanowi integralną część strefy ochrony sanitarnej od cmentarza ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, na obszarze nie objętym niniejszą zmianą planu.
3. Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, której mowa w ust. 1, wyznaczona względem terenu **01.03 ZC** została zmniejszona z uwagi na fakt, że w odległości 50 -150m od granic terenu **01.03 ZC** wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone i nowoprojektowane będą podłączone do sieci wodociągowej, a zatem poszerzenie cmentarza będzie realizowane z uwzględnieniem strefy sanitarnej zmniejszonej do 50m.
4. W obrębie strefy ochrony sanitarnej od cmentarza zakazuje się lokalizowania:
  - 1) zabudowań mieszkalnych,
  - 2) zakładów produkujących i przechowujących żywność,
  - 3) zakładów żywienia zbiorowego,
  - 4) studzien dla celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

### II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

#### §12.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
  - 1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:
    - a) tereny zieleni chronionej i tereny rolne o funkcjach ekologicznych (**01.01 – 01.03 ZE1**),
    - b) tereny wód powierzchniowych (**01.01-01.04 WS**).
  - 2) zachowanie istniejących cieków wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych, z zastrzeżeniem pkt.4) i 5),
  - 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od górnej krawędzi cieków,
  - 4) wyznacza się pasy ochronne wzdłuż cieków o szerokości 5 m od górnej krawędzi cieku w celu prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz ochrony otuliny biologicznej cieku; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,

- 5) zakaz zabudowy, grodzenia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryt cieków; regulacje techniczne cieków powinny być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem, a także utrzymanie obudowy biologicznej cieków,
  - 6) budowa i przebudowa obiektów budowlanych nie może prowadzić do przerwania ciągłości systemu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
  - 7) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych,
  - 8) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska,
  - 9) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami,
  - 10) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. W zakresie ochrony jakości wód powierzchniowych i podziemnych ustanawia się następujące zasady:
- 1) dla części terenu **01.01 PE**, położonego w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 448 obowiązuje ochrona zasobów i jakości wód, którą uwzględnia się poprzez wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji,
  - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
  - 3) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i rzemieślniczych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową,
  - 4) wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych za zgodą podmiotu eksploatującego pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do warunków określonych w przepisach o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
  - 5) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej zmianie planu.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym, z zastrzeżeniem pkt.2),
  - 2) na całym obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących wież urządzeń telekomunikacyjnych oraz wież na obiektach budowlanych,
  - 3) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 4) Tereny o symbolu:
    - a) **01.1 MR1** przeznaczone w zmianie planu dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy zagrodowej,
    - b) **01.1- 01.04 MN1** przeznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
    - c) **01.1- 01.02 MN3** przeznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 5) W terenie **01.01 PU** obowiązuje ochrona przed hałasem dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami o ochronie przed hałasem.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w

energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

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

#### **§ 13.**

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury następujących obiektów zabytkowych ze względu na ich wartości kulturowe:
  - 1) ul. Plebańska nr 4, kaplica grobowa, krzyże nagrobne i starodrzew, położone w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 2) ul. Krakowska nr 276, tartak, młyn, budynek mieszkalny położone w granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust.1 obowiązują wymagania stosownie do położenia w strefie ścisłej lub częściowej ochrony konserwatorskiej.
3. W granicach obszaru zmiany planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

#### **§ 14.**

1. Wskazuje się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku zmiany planu jako integralną część strefy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, związaną z obiektami zabytkowymi i terenami, które podlegają ochronie prawnej.
2. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
  - 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,
  - 2) zachowuje się przebieg alei głównej cmentarza i elementy małej architektury z nakazem sukcesywnej ich odnowy,
  - 3) utrzymuje się istniejący starodrzew z możliwością uzupełniania zieleni,
  - 4) projekty zmian dotyczące przekształceń bądź rozbiórki dekapitalizowanych obiektów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków
3. W przypadku wycinki starodrzewu wymagana jest opinia właściwego organu ds. ochrony zabytków.
4. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ponadto ustalenia rozdziału III stosownie do określonego przeznaczenia terenu.

#### **§ 15.**

1. Ustanawia się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku zmiany planu w celu ochrony założenia przemysłu i techniki.
2. W granicach **strefy częściowej ochrony konserwatorskiej**, w dostosowaniu do terenu objętego zmianą planu, obowiązują następujące wymagania:
  - 1) ochrona istniejącej substancji zabytkowej, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów,
  - 2) dopuszcza się przebudowę współczesnych obiektów oraz lokalizowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie zabudowy cegielni oraz tartaku z młynem pod warunkiem zharmonizowania z formą architektoniczną tej zabudowy oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca,
  - 3) projekty zmian dotyczące przekształceń bądź rozbiórki dekapitalizowanych obiektów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

#### **§ 16.**

1. Ustanawia się **strefę ochrony tradycji** jako integralną część strefy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, oznaczoną na rysunku zmiany planu, w celu zachowania kompozycji zespołów przestrzennych o istotnych walorach kulturowych o wartościach lokalnych.
2. W granicach **strefy ochrony tradycji**, w dostosowaniu do terenu objętego zmianą planu, obowiązują następujące wymagania:

- 1) utrzymuje się w niezmienionym kształcie zachowane zasadnicze elementy rozplanowania: przebieg historycznych dróg, cieków wodnych, kierunki przebiegu rozłogu pól i zieleń komponowaną,
- 2) dla nowych budynków wymagane jest zharmonizowanie skali zabudowy współczesnej z tradycyjną oraz nawiązanie cechami bryły i detalu architektonicznego do tradycyjnej zabudowy, stosownie do określonego przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału III,

#### § 17.

1. Ustanawia się **strefę ochrony ekspozycji**, oznaczoną na rysunku zmiany planu, w celu ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych.
2. W granicach strefy ochrony ekspozycji zakazuje się lokalizacji nowych budynków przesłaniających zabytkowy kościół.

#### § 18.

1. W granicach obszaru zmiany planu występuje stanowisko archeologiczne nr 24 – gródek rycerski wpisany do rejestru zabytków A - 1207/74 (fragment), oznaczone na rysunku zmiany planu, które podlega ochronie prawnej.
2. Dla terenu gródka rycerskiego ustanawia się **strefę konserwatorską „W”** ze względu na jego dużą wartość naukową.
3. W granicach strefy konserwatorskiej „W” wyklucza się lokalizowanie nowej zabudowy i prowadzenie inwestycji i prac budowlanych.

#### § 19.

1. Ustanawia się **strefę archeologiczną „Wo”**, oznaczoną na rysunku zmiany planu, w miejscu domniemanego występowania zamku bestwińskiego, w celu zachowania jego wartości poznawczych.
2. W granicach **strefy archeologicznej „Wo”** obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, stosownie do przepisów w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

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

#### § 20.

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu:
  - 1) zakłada się, że obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie funkcjonować na dotychczasowych zasadach:
    - a) ul. Kościelna, ul. Plebańska i odcinek drogi wewnętrznej **01.01 KDW** zapewnia obsługę terenów **01.01 UK, 01.01-01.03 ZC, 01.01U3, 01.01MN1** oznaczonych na załączniku nr 1/1.
    - b) ul. Krakowska, ul. Sucharskiego i odcinki dróg wewnętrznych **01.02-01.04 KDW**, zapewniają obsługę terenów **01.01 PE, 01.01-01.02 PU, 01.01 MN3, 01.02 MN1**, oznaczonych na załączniku nr 1/2,
    - c) ul. Witosa zapewnia obsługę terenów **01.01 U2, 01.01 MR1** oznaczonych na załączniku nr 1/2,
    - d) teren **01.03 MN1** określony na załączniku nr 1/2 obsługiwany poprzez istniejącą drogę wewnętrzną,
    - e) ul. Kościelna, ul. Sokołów zapewnia obsługę terenów **01.04 MN1, 01.02 MN3** oznaczonych na załączniku nr 1/2,
  - 2) Obsługa komunikacyjna wskazana w pkt.1) określa bieżący stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenu.
2. Układ drogowy z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne i wewnętrzne stanowią następujące elementy:
  - 1) drogi publiczne istniejące **01.01KDZ, 01.01KDL**,
  - 2) drogi wewnętrzne użytkowników i administratorów terenów o ustalonym w zmianie planu przebiegu **01.1- 01.5 KDW** jako dojazdy.
3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej:
  - 1) drogi powiatowe: nr 4467 S ul. Kościelna/ **01.01 KDL**, nr 4403 S ul. Witosa/ **01.01 KDZ**, nr 4444 S, ul. Krakowska/**KDZ/KDG** (nie objęty niniejszą zmianą planu odcinek drogi

- powiatowej o szerokości w liniach rozgraniczających ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym) - na terenie zabudowy 8 m, a poza terenem zabudowy 20 m,
- 2) drogi (ulice) KDL (nie objęte niniejszą zmianą planu i ustalone w aktualnie obowiązującym planie miejscowym) – 6 m,
  4. Układ drogowy na obszarach objętych zmianą planu może być rozbudowywany o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
  5. Zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego. W szczególności zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.
  6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust.3 lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, w tym ogrodzeń - może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.
  7. Dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych:
    - 1) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce (postojowe lub garażowe) na 1 lokal mieszkalny,
    - 2) dla obiektów usługowych 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

#### § 21.

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się dotychczasowy zbiorowy system zaopatrzenia w wodę oraz przebiegi istniejącej sieci wodociągowej,
- 2) głównym źródłem zasilania w wodę obszaru objętego zmianą planu będzie istniejący wodociąg komunalny w Bestwinie zasilany z ujęcia w Kaniowie,
- 3) tereny **01.01 MR1, 01.01 - 01.04 MN1, 01.01- 01.2 MN3, 01.01 U2, 01.01 U3, 01.01 UK, 01.01 - 01.03 ZC, 01.01-01.02 PU, 01.01 PE** będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarami objętymi zmianą planu oraz na tych obszarach,
- 4) zakłada się dla terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody,
- 5) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości określonych przez dysponenta sieci,
- 6) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 7) doprowadzenie wody na cele bytowe, gospodarcze i ochronę przeciwpożarową powinno nastąpić przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru.
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach z zakresu prawa budowlanego oraz przepisach techniczno – budowlanych, z wyłączeniem obszaru zmiany planu objętego załącznikiem nr 1/1.

#### § 22.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków z obszarów objętych zmianą planu:

1. Zastosowanie kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków bytowych i opadowych:
  - 1) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków bytowych będzie przewidywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej: grawitacyjny i grawitacyjno – ciśnieniowy,
  - 2) przyjmuje się dotychczasowy system kanalizacji sanitarnej w granicach sołectwa z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do oczyszczalni w Kaniowie wraz z jego rozbudową,



- 3) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 2) określono w Polskich Normach (PN-E-05100-1, N SEP-E-003, N SEP-E-004, PN-EN 50341, PN-EN 50423), dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 4) na obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację napowietrznych i wewnątrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 5) dopuszczalne trasy linii elektroenergetycznych oraz lokalizację stacji transformatorowych nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu,
- 6) linie średniego i niskiego napięcia należy prowadzić poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 8) projektowane stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące.

#### § 25.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji oraz budowy i lokalizacji urządzeń i rozbudowy sieci:

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej,
- 2) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń zmiany planu,
- 3) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci przewodowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### § 26.

Ustala się następującą zasadę zaopatrzenia w ciepło:

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

#### § 27.

1. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
2. Ustala się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.
3. Obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych.
5. Obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.
6. Obowiązuje nakaz systematycznego wywozu odpadów bytowych przez jednostki posiadające stosowne zezwolenia na odbiór i transport odpadów.

### Przepisy końcowe

#### § 43.

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu:

- 3) sieć kanalizacyjną stanowią będą kolektory główne, przebiegające generalnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, oraz kolektory boczne stanowiące odgałęzienie kolektorów głównych, a obejmujące swym zasięgiem tereny zagospodarowane,
  - 4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych, oraz za zgodą użytkownika sieci,
  - 5) na terenach objętych zmianą planu, zaliczonych do terenów, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej przyjmuje się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków zapewniających oczyszczenie ścieków do wymaganych parametrów oraz zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych przez wywożenie na oczyszczalnię; zbiorniki bezodpływowe winny spełniać warunki określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego oraz przepisach techniczno - budowlanych,
  - 6) w przypadku realizacji kolektorów kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych do terenów **01.01 MR1, 01.01 - 01.04 MN1, 01.01 - 01.2 MN3, 01.01 U2, 01.01 U3, 01.01 UK, 01.01-01.02 PU, 01.01 PE** obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
- 1) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków, opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów,
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów,
  - 3) wody opadowe z odcinków dróg publicznych **01.01 KDZ, 01.01 KDL** i dróg wewnętrznych **01.01 - 01.04 KDW** należy odprowadzić do pobliskich cieków kolektorami kanalizacji deszczowej lub rowami przydrożnymi; przy czym jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiornika powinna odpowiadać wymaganiom parametrom.

#### § 23.

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

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia w Bestwinie oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,
- 2) wzdłuż gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001r. należy utrzymać ich dotychczasowe strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie tych stref w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- 3) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- 4) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu,
- 5) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### § 24.

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

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarami objętymi zmianą planu miejscowego (GPZ Komorowice, GPZ Rafineria, GPZ Czechowice),
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
  - a) dla jednotorowej linii napowietrznej 110 KV relacji: Komorowice – Rafineria – 30 m ( po 15 m z każdej strony osi trasy linii),
  - b) dla linii napowietrznych 15 KV – 16m ( po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
  - c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6m ( po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
  - d) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2m,
  - e) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m,
  - f) dla słupa linii napowietrznej 110 kV zlokalizowanego na terenach **01.01 PE** i **01.01 PU** – o promieniu 35 m wokół słupa.

- 1) dla terenów 01.01 MR1, 01.01- 01.04 MN1, 01.01 - 01.2 MN3, 01.01 U2, 01.01 -01.02 PU, 01.01 PE w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent
- 2) wszystkie pozostałe wydzielone tereny - w wysokości 1%, słownie jeden procent.

**§ 44.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

**§ 45.**

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

**§ 46.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bestwina.

**Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z załączników graficznych do planów:**  
*Działki: 10, 41/35, częściowo 605/1, 605/2, 605/3, 1235/1, 1235/3, 2411/29, 2411/2 znajdują się w granicach strefy ochrony tradycji.*  
*Działki: 605/1, 2348, 2370/3, 2411/2, 1235/1 położone są w zasięgu strefy technicznej wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV oraz istniejących i projektowanych średniego napięcia 15kV.*  
*Działki: 2370/3, 2411/29 położone są na terenach osuwisk na których posadowienie obiektów budowlanych wymaga wykonania badań geologiczno-inżynierskich.*  
*Dz. 2370/3 znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza oraz granice strefy ochrony sanitarnej pośredniej od cmentarza.*

**SEKRETARZ GMINY**

Stanisław Wojtczak

**Otrzymują:**

1. Usługi Projektowe Lech Marcisz, ul. Pszenna 18, Bielsko-Biała,
2. a/a.

*Zwrotność opłaty skarbowej:  
 Załącznik nr 4 pkt 2  
 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o  
 opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 225  
 poz. 16315)*

pomoc administracyjna

Regina Kupczak

