

Znak sprawy: ZWWŚPiGG.FM.7331-30/09

Znak pisma: ZWWŚPiGG.KW-01337/09

INFORMACJA O TERENIE

NUMER 36/09

Na podstawie Uchwały Nr XXIII/140/04 Rady Gminy Ornontowice z dnia 27 maja 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ornontowice opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 59, pozycja 1875 w dniu 14 lipca 2004 roku, oraz Uchwały Nr XX/141/08 Rady Gminy Ornontowice z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ornontowice, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 109 pozycja 8579 w dniu 13 czerwca 2008 roku oraz wniosku z dnia 24.08.2009 roku w sprawie wydania „Informacji o Terenie” na planowaną **przebudowę sieci wodociągowej przy ul. Kolejowej w Ornontowicach** ustala się poniższe zasady zagospodarowania dla działek położonych na terenie Gminy Ornontowice stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej Informacji.

Wymienione w załączniku nr 1 działki położone są:

- **w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem pomarańczowym, których przeznaczenie opisane jest w § 1 niniejszej Informacji o Terenie,
- **w terenach upraw sadowniczych (RS)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem jasno zielonym, których przeznaczenie opisane jest w § 2 niniejszej Informacji o Terenie,
- **w terenach trwałych użytków zielonych (ZZ)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem ciemno zielonym, których przeznaczenie opisane jest w § 3 niniejszej Informacji o Terenie,
- **w terenach dróg dojazdowych (KUd)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem szarym, których przeznaczenie opisane jest w § 4 niniejszej Informacji o Terenie,
- **w terenach dróg lokalnych (KUI)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem szarym, których przeznaczenie opisane jest w § 5 niniejszej Informacji o Terenie,
- **w terenach dróg zbiorczych (KUz)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem szarym, których przeznaczenie opisane jest w § 6 niniejszej Informacji o Terenie
- **w terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (MR)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem pomarańczowym, których przeznaczenie opisane jest w § 7 niniejszej Informacji o Terenie
- **w terenach rolnych z prawem zabudowy rolniczej (RM)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem żółtym, których przeznaczenie opisane jest w § 8 niniejszej Informacji o Terenie
- **w terenach urządzeń transportu kolejowego (KK)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem szarym, których przeznaczenie opisane jest w § 9 niniejszej Informacji o Terenie
- **w terenach rolnych bez prawa zabudowy (RP)** oznaczonych na załączniku graficznym kolorem żółtym, których przeznaczenie opisane jest w § 10 niniejszej Informacji o Terenie

§ 1

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** o przeznaczeniu:

- 1) **podstawowym:** tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z ogrodami oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) **uzupełniającym:**
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej,
 - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową,
 - c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
 - d) tereny usług publicznych,
 - e) tereny infrastruktury technicznej,
 - f) tereny komunikacji,
 - g) tereny parkowania i garażowania dla pojazdów osobowych,
 - h) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - i) tereny zieleni,
- 3) **dopuszczalnym:**
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,

- b) tereny upraw ogrodniczych,
 - c) tereny upraw sadowniczych.
2. Dla terenów wymienionych w § 1 ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **nakazy:**
- a) nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji, zapewniającej ład przestrzenny i jej harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie nieruchomości – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 niniejszej Informacji,
 - c) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4, 5, 6 niniejszej Informacji,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku *Planu* lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego – wyznaczają przepisy odrębne,
 - e) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych oddzielających obiekty budowlane od lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniające osoby zamieszkałe i zatrudnione w granicach terenu,
 - g) zapewnienie miejsc do parkowania i garażowania pojazdów – zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności oraz z obsługi mieszkańców i obiektów,
 - h) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - i) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków mieszkalnych,
 - j) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - k) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym/materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie,
 - l) wysokość budynków mieszkalnych łącznie z użytkowymi poddaszami – nie przekraczająca 11 m,
 - m) wysokość budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 6 m,
 - n) intensywność zabudowy dla terenów MN i MNz w granicach od 0,2 do 0,6, a dla terenów MNs w granicach od 0,3 do 0,8,
 - o) dla terenów MN i MNz górna granica terenu zabudowanego – 40%, a dla terenów MNs – 50%,
 - p) dla terenów MN i MNz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%, a dla terenów MNs – 35%,
 - q) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
 - r) obiekty usługowe oraz obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej,
 - s) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z cegły klinkierowej i drewna lub innego materiału o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną o wysokości do 60 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam miejsc do parkowania pojazdów,
 - t) istniejące ogrodzenia betonowe przeznacza się do zastąpienia ogrodzeniami dopuszczonymi w *Planie*,
 - u) zachowanie istniejących dojazdów do pól o szerokości od 3 m do 4,5 m,
- 2) **zakazy:**
- a) lokalizowanie przedsięwzięć wymagających raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - c) lokalizowanie inwestycji których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,

- d) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo-wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.
 - e) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi,
 - f) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
 - g) składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw, materiałów szkodliwych i substancji trujących, określonych przepisami szczególnymi,
 - h) przesłanianie osi widokowych i naruszanie ładu przestrzennego elementami reklamy,
 - i) przekroczenie gęstości zasiedlenia – 100 mieszkańców na 1 ha (za wyjątkiem terenów MNs i MNz),
 - j) przekroczenie górnej granicy elementów stopnia wykorzystania działki budowlanej w zabudowie projektowanej,
- 3) **dopuszczenia:**
- a) przeznaczenie części terenu pod usługi lub rzemiosło, stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - c) w przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy bądź uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy – przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy 70% ogólnej powierzchni działki,
 - d) sytuowanie budynków w granicy, z możliwością dachów jednospadowych,
- 4) **zalecenia:**
- a) realizacja miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny oraz 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - b) umieszczanie szyldów, reklam i tablic informacyjnych – w elewacjach budynków,
 - c) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - d) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
 - e) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie cegły klinkierowej bądź detali z cegły klinkierowej, dachów wielospadowych krytych czerwoną dachówką z facjatami i lukarnami.

§ 2

1. Wyznacza się tereny upraw sadowniczych – **RS** o przeznaczeniu:
 - 1) **podstawowym:** tereny pod uprawy ogrodnicze i sadownicze, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) **uzupełniającym:**
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji,
 - c) tereny parkowania i garażowania dla pojazdów,
 - d) tereny zieleni,
 - 3) **dopuszczalnym:**
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z ww. funkcją ogrodniczą i sadowniczą,
 - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją ogrodniczą i sadowniczą,
 - c) tereny upraw rolnych.
2. Dla wymienionych w § 2 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) **nakazy:**
 - a) nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji, zapewniającej ład przestrzenny i jej harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie nieruchomości – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 niniejszej Informacji,
 - c) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4, 5, 6 niniejszej Informacji,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku *Planu* lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego – wyznaczają przepisy szczególne,

- e) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych oddzielających obiekty budowlane od lasu – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniające osoby zamieszkałe i zatrudnione w granicach terenu,
 - g) zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów i garażowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności oraz z obsługi mieszkańców i obiektów,
 - h) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - i) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków mieszkalnych, za wyjątkiem szklarni,
 - j) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - k) pokrycie dachów budynków mieszkalnych – czerwoną dachówką bądź materiałem podobnym,
 - l) wykończenie elewacji budynków – cegła klinkierowa lub tynk w kolorach pastelowych, z zastosowaniem detali z cegły klinkierowej,
 - m) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami lub nie przekraczająca 11 m,
 - n) wysokość budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 6 m,
 - o) wysokość zabudowy związanej z uprawami – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb,
 - p) zapewnienie dostępu do drogi publicznej, przez dojazd spełniający minimalne wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
- 2) **zakazy:**
- a) lokalizowanie przedsięwzięć wymagających raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi.
- 3) **dopuszczenia:**
- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - b) lokalizowanie nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem posiadania areału gwarantującego produkcję ogrodnictwa lub sadownictwa,
- 4) **zalecenia:**
- a) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin,
 - b) umieszczanie szyldów, reklam i tablic informacyjnych – w elewacjach budynków.

§ 3

1. Wyznacza się tereny trwałych użytków zielonych – **ZZ**, o przeznaczeniu:

1) **podstawowym:** tereny pod łąki i pastwiska, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) **uzupełniającym:**

- a) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
- b) tereny wód śródlądowych,
- c) tereny lasów,
- d) tereny infrastruktury technicznej,
- e) tereny komunikacji,

3) **dopuszczalnym:**

- a) tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
- b) tereny upraw sadowniczych,
- c) tereny upraw ogrodniczych,
- d) tereny usług komercyjnych turystyki,
- e) tereny usług publicznych sportu,
- f) tereny pompowni ścieków komunalnych.

2. Dla wymienionych w § 3 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) **nakazy:**

- a) zachowanie i ochrona użytków zielonych – łąk i pastwisk oraz innych rodzajów zieleni niskiej, jak również drzew i krzewów,
- b) zachowanie bioróżnorodności,
- c) zachowanie rozlewisk i roślinności szuwarowej,

- d) lokalizacja zieleni z przewagą niskiej, nie utrudniającej przewietrzania,
- e) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni łąkowej,
- f) likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu wody,
- g) utrzymanie drożnych koryt cieków,
- h) dla nowoprojektowanej dopuszczanej zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 pkt 1 lit. b do o Uchwały, opisane w § 13 niniejszej Informacji

2) zakazy:

- a) lokalizowanie przedsięwzięć wymagających raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) lokalizowanie funkcji mogących pogorszyć stan i funkcjonowanie zieleni,
- c) lokalizowanie obiektów budowlanych mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego,
- d) lokalizowanie ogrodzeń uniemożliwiających migrację fauny,
- e) przekształcanie naturalnej rzeźby terenu np. poprzez przemieszczanie mas ziemnych lub nawiezienie mas ziemnych bądź skalnych,
- f) wykonywanie robót ziemnych powodujące podniesienie poziomu gruntu rodzimego, za wyjątkiem robót związanych z budową grobli i stawów hodowlanych,
- g) lokalizowanie przedsięwzięć zmieniających stosunki wodne,
- h) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi,

3) dopuszczenia:

- a) lokalizowanie ciągów spacerowych, zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni wzdłuż cieków wodnych,
- b) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych i regulacyjnych,
- c) lokalizowanie urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
- d) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- f) w przypadku wykonania elewacji z cegły klinkierowej lub drewna, możliwość wykończenia dachów czerwono-brązową lub brązową dachówką bądź drewnem,
- g) lokalizowanie wałów przeciwpowodziowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) udostępnienie rekreacyjne zieleni oraz brzegów cieków wodnych,
- i) lokalizowanie urządzeń sportu i rekreacji, takich jak: boiska sportowe, pola golfowe, place gier, zabaw, itp.
- j) budowa stawów hodowlanych,
- k) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej,

4) zalecenia:

- a) rekultywacja zdegradowanych terenów łąk i pastwisk i przywracanie ich wartości użytkowej,
- b) budowa rekreacyjnych tras rowerowych lub pieszo-rowerowych, w szczególności równoległych do cieków wodnych; tworzenie ścieżek dydaktycznych,
- c) wykorzystanie terenów do wypasu zwierząt hodowlanych.

§ 4

Dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym **KUd** ustala się przeznaczenie podstawowe: **droga dojazdowa**, dla której ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) nakazy:

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 10 m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1x5,0 m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,
- d) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
- e) realizacja przepustów ekologicznych w przypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

2) zakazy:

- a) realizacja obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem ruchu,

3) dopuszczenia:

- a) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
- b) przeprowadzenie ścieżek rowerowych,
- c) pasy zieleni, w tym rzędy drzew, żywopłoty lub pasma krzewów – możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,

4) **zalecenia:**

- a) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsca parkowania przykrawężnikowego, wjazdu i przejścia piesze oraz zielen towarzyszącą powiązaną z istniejącymi drzewami i fragmentami zorganizowanej zieleni.

§ 5

Dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym **KU1** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga lokalna**, dla której ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) **nakazy:**

- b) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 15 m,
- c) minimalna szerokość jezdni – 1x6,0 m,
- d) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,
- e) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
- f) realizacja przepustów ekologicznych w przypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

2) **zakazy:**

- a) realizacja obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem ruchu,

3) **dopuszczenia:**

- a) przeprowadzenie ścieżek rowerowych,
- b) pasy zieleni, w tym rzędy drzew, żywopłoty lub pasma krzewów – możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,

4) **zalecenia:**

- a) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
- b) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsca parkowania przykrawężnikowego, wjazdu i przejścia piesze oraz zielen towarzyszącą powiązaną z istniejącymi drzewami i fragmentami zorganizowanej zieleni.

§ 6

Dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym **KUz** ustala się przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza**, dla której ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) **nakazy:**

- a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 20 m,
- b) minimalna szerokość jezdni – 1x7,0 m,
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8 m, poza terenem zabudowy 20 m,
- d) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
- e) realizacja przepustów ekologicznych w przypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
- f) z chwilą realizacji drogi oznaczonej **10KUz**, droga **5KUz** przyjmuje klasę drogi lokalnej, a droga **6KUz** zostaje wyłączona z ruchu pojazdów silnikowych,

2) **zakazy:**

- a) realizacja obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem ruchu,

3) **dopuszczenia:**

- a) przeprowadzenie ścieżek rowerowych,
- b) przeprowadzenie komunikacji zbiorowej (przystanki z zatokami),
- c) pasy zieleni, w tym rzędy drzew, żywopłoty lub pasma krzewów – możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
- d) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,

4) **zalecenia:**

- a) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć wjazdy i przejścia piesze oraz zielen towarzyszącą powiązaną z istniejącymi drzewami i fragmentami zorganizowanej zieleni.

§ 7

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – **MR** o przeznaczeniu:

- 1) **podstawowym:** tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) **uzupełniającym:**

- a) tereny usług komercyjnych,

- b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócających ww. funkcji mieszkaniowych,
 - c) tereny infrastruktury technicznej,
 - d) tereny komunikacji,
 - e) tereny parkowania i garażowania dla pojazdów,
 - f) tereny zieleni,
- 3) **dopuszczalnym:**
- g) tereny upraw ogrodnich,
 - h) tereny upraw sadowniczych,
 - i) tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej, w tym tereny chowu i hodowli zwierząt.
2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **nakazy:**
- a) nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji, zapewniającej ład przestrzenny i jej harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie nieruchomości – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 niniejszej Informacji o Terenie,
 - c) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4, 5, 6 niniejszej Informacji o Terenie,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku *Planu* lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego – wyznaczają przepisy odrębne,
 - e) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych oddzielających obiekty budowlane od lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniające osoby zamieszkałe i zatrudnione w granicach terenu,
 - g) zapewnienie miejsc do parkowania i garażowania pojazdów – zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności oraz z obsługi mieszkańców i obiektów,
 - h) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - i) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jak zadaszenia budynków mieszkalnych,
 - j) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - k) pokrycie dachów – czerwoną dachówką bądź materiałem podobnym,
 - l) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, lub nie przekraczająca 11 m,
 - m) wysokość budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 6 m,
 - n) intensywność zabudowy w granicach od 0,1 do 0,3,
 - o) górna granica terenu zabudowanego – 30%,
 - p) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - q) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
 - r) minimalna powierzchnia działki – 0,3 ha,
 - s) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z cegły klinkierowej i drewna lub innego materiału o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną o wysokości do 60 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam miejsc do parkowania pojazdów,
 - t) istniejące ogrodzenia betonowe przeznacza się do zastąpienia ogrodzeniami dopuszczonymi w *Planie*,
 - u) zachowanie istniejących dojazdów do pól o szerokości od 3 m do 4,5 m,
- 2) **zakazy:**
- a) lokalizowanie przedsięwzięć wymagających raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizowanie inwestycji których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
 - c) składowanie ponad własne potrzeby surowców, odpadów, opakowań, paliw, materiałów szkodliwych i substancji trujących, określonych przepisami odrębnymi,

- d) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi,
- 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie nieuciążliwych usług lub rzemiosła, stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - c) uzupełnianie wolnych terenów obiektami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
 - d) sytuowanie budynków w granicy, z możliwością dachów jednospadowych,
 - e) lokalizowanie urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych,
- 4) **zalecenia**:
 - a) realizacja miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny oraz 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - b) umieszczanie szyldów, reklam i tablic informacyjnych – w elewacjach budynków,
 - c) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - d) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie cegły klinkierowej bądź detali z cegły klinkierowej, dachów wielospadowych krytych czerwoną dachówką z facjatami i lukarnami.

§ 8

1. Wyznacza się tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej – **RM** o przeznaczeniu:
 - 1) **podstawowym**: tereny pod uprawy polowe, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) **uzupełniającym**:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny upraw sadowniczych,
 - c) tereny upraw ogrodnich,
 - d) tereny zieleni,
 - 3) **dopuszczalnym**:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z wyżej wymienioną funkcją rolniczą,
 - b) tereny komunikacji,
 - c) tereny parkowania i garażowania dla pojazdów,
 - d) tereny usług komercyjnych związanych z funkcją rolniczą,
 - e) tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej, w tym tereny hodowli zwierząt,
 - f) tereny przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - g) tereny lasów.
2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) **nakazy**:
 - a) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale § 6 ust. 2 pkt 1) lit. od a) do o) opisane w § 7 ust. 2 pkt 1) lit. od a) do o) niniejszej Informacji,
 - b) wysokość budynków gospodarczych – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,
 - c) tereny do zabudowy muszą mieć dostęp do drogi publicznej, charakter dojazdu do zabudowy winien spełnić minimalne wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
 - d) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych,
 - 2) **zakazy**:
 - a) lokalizowanie zabudowy i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową,
 - b) lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń mogących pogorszyć walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,
 - c) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
 - d) usuwanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - e) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi.
 - 3) **dopuszczenia**:
 - a) lokalizowanie zabudowy rolniczej,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych w istniejących siedliskach,
 - c) lokalizowanie wielkotowarowych ferm hodowlanych, przetwórstwa rolno-spożywczego, obiektów magazynowych dla potrzeb rolnictwa, pod warunkiem minimalnej powierzchni działki 10 ha,

zachowania odległości od terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej wynikających z przepisów szczególnych oraz spełnienia wymogów ochrony środowiska,

- d) zabudowa siedliskowa,
 - e) budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących dla potrzeb rolnictwa,
 - f) lokalizowanie budynków mieszkalnych oraz innych budynków wchodzących w skład gospodarstw rolnych służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - g) w przypadku wykonania elewacji z cegły klinkierowej, możliwość wykończenia dachów czerwono-brązową lub brązową dachówką,
 - h) lokalizowanie terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych, zadrzewień i zakrzewień,
- 4) **zalecenia:**
- a) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i mineralnego nawożenia pól.

§ 9

1. Wyznacza się tereny urządzeń transportu kolejowego – **KK**, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) **nakazy:**
 - a) wzdłuż linii kolejowych – utrzymanie dróg pożarowych, określonych w przepisach szczególnych,
 - b) w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej – zastosowanie ekologicznych ekranów dźwiękochłonnych,
- 2) **zakazy:**
 - a) realizacja obiektów budowlanych, z wyjątkiem budynków, budowli i urządzeń służących eksploatacji linii kolejowych,
- 3) **dopuszczenia:**
 - a) adaptacja istniejących linii kolejowych,
 - b) utrzymanie linii kolejowych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) **zalecenia:**
 - a) przywrócenie ruchu pasażerskiego.

§ 10

1. Wyznacza się tereny rolne bez prawa zabudowy – **RP** o przeznaczeniu:

- 1) **podstawowym:** tereny pod uprawy polowe, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) **uzupełniającym:**
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji,
 - c) tereny zieleni,
- 3) **dopuszczalnym:**
 - d) tereny upraw ogrodniczych,
 - e) tereny upraw sadowniczych.

2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **nakazy:**
 - a) ochrona i zachowanie terenów rolnych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie nieruchomości – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 niniejszej Informacji,
 - c) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4, 5, 6 niniejszej Informacji,
- 2) **zakazy:**
 - a) lokalizowanie zabudowy, w tym ośrodków produkcji roślinnej i zwierzęcej,
 - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
 - c) usuwanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - d) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi,
 - e) wysypywanie bądź dołowanie odpadów,
- 3) **dopuszczenia:**
 - a) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
- 4) **zalecenia:**

- a) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i mineralnego nawożenia pól.

§ 11

1. Na wszystkich wyżej wymienionych terenach utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznionych na rysunku *Planu* sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach szczególnych, z zaleceniem przeprowadzenia nowoprojektowanej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, w miarę możliwości w zbiorczych kanałach infrastruktury, w zakresie:
 - 1) **zaopatrzenia w wodę:**
 - a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, a także z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
 - b) w bilansach zapotrzebowania na wodę należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
 - c) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,
 - 2) **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**
 - a) do gminnych sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności (nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika) i pod rygorem wywozu ścieków do oczyszczalni lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania,
 - c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, rolniczego wykorzystywania, a także wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
 - e) ustala się nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu,
 - f) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
 - 3) **odprowadzania wód opadowych:**
 - a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
 - 4) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,
 - b) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,
 - 5) **zaopatrzenia w gaz:**
 - a) z sieci gazowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo gazownicze,
 - b) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń gazowych,
 - 6) **zaopatrzenia w energię cieplną:**

- a) ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych,
- b) dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 7) **telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:**
 - a) z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
- 8) **gospodarki odpadami komunalnymi:**
 - a) obowiązują zasady gospodarowania odpadami komunalnymi, przyjęte w *Gminnym planie gospodarki odpadami w Ornontowicach*.

§ 12

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

Podczas realizacji ustaleń *Planu*, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

1. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i energii, w tym hałasu, co najmniej na poziomach dopuszczalnych dla poszczególnych rodzajów terenów.
2. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnych poziomów substancji i energii, w tym hałasu, na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia.
3. Podczas realizacji ustaleń *Planu*, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym: zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby i ziemi, w szczególności: substancji i energii, w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych i promieniowania niejonizującego. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.
4. W przypadku nie dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem (działką), konieczne jest utworzenie strefy ograniczonego użytkowania – na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisy o odpadach oraz inne przepisy odrębne. Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki gromadzenia odpadów i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych.
6. Za wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych, zakazuje się gromadzenia surowców lub materiałów zawierających substancje trujące, toksyczne lub łatwopalne, mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.
7. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów, nie mogą należeć do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp. Podczas robót ziemnych nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.
8. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
9. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z centrum Gminy, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
10. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
11. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego *Planem* w zasięgu Czwartorzędowego Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP Q_I – Rejonu Górnej Odry i Karbońskiego Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP C_{II} – Mikołów-Sosnowiec.
12. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonych z uwzględnieniem strefy przepływów wezbrań powodziowych, wyznaczonych w oparciu o poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie

wystąpienia raz na sto lat ($Q_1\%$), zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

13. W strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie w przypadku, gdy pozwalają na to geotechniczne warunki rozmieszczenia, posadowienia i rozwiązań konstrukcyjno-technicznych dla tych obiektów, ustalone w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej w tymże celu.
14. Tereny położone w sąsiedztwie dolin cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych towarzyszących tym ciekom, winny być zagospodarowane w sposób uwzględniający zagrożenie powodziowe i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.
15. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych.
16. Usunięcie drzew i krzewów może nastąpić wyłącznie w trybie określonym przepisami odrębnymi.
17. Należy wyznaczyć, odpowiednio zagospodarować i utrzymywać pasy przeciwpożarowe oddzielające obiekty budowlane od lasu – na podstawie przepisów odrębnych.
18. Nakazuje się utrzymanie otwartych terenów rolnych bez prawa zabudowy rolniczej.

§ 13

Zapis § 10 ust. 2 pkt 1 lit od b) do o) Uchwały:

- a) nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji, zapewniającej ład przestrzenny i jej harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie nieruchomości – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 niniejszego wypisu,
- c) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 2 niniejszego wypisu
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku *Planu* lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego – wyznaczają przepisy szczególne,
- e) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych oddzielających obiekty budowlane od lasu – zgodnie z przepisami szczególnymi,
- f) zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniające osoby zamieszkałe i zatrudnione w granicach terenu,
- g) zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności oraz z obsługi mieszkańców i obiektów,
- h) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° ,
- i) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
- j) pokrycie dachów – czerwoną dachówką bądź materiałem podobnym,
- k) wykończenie elewacji – cegła klinkierowa lub tynk w kolorach pastelowych z zastosowaniem detali z cegły klinkierowej bądź drewna,
- l) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
- m) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, lub nie przekraczająca 11 m,
- n) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
- o) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, lub nie przekraczająca 11 m.

§ 14

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla w/w inwestycji przy uwzględnianiu następujących czynników geologiczno-górnictwowych.

Projektowana inwestycja położona jest w terenie górniczym KWK „Budryk” w Ornontowicach, zaliczonym od I (pierwszej) do III (trzeciej) kategorii przydatności do zabudowy o parametrach:

- dla I (pierwszej) $T_{max} \leq 2,5 \text{ mm/m}$, $E_{max} \leq 1,5 \text{ mm/m}$, $R_{min} \geq 20,0 \text{ km}$,
- dla II (drugiej) - $T_{max} \leq 5,0 \text{ mm/m}$, $E_{max} \leq 3,0 \text{ mm/m}$, $R_{min} \geq 12,0 \text{ km}$,
- dla III (trzeciej) kategorii – $T_{max} \leq 10,0 \text{ mm/m}$, $E_{max} \leq 6,0 \text{ mm/m}$, $R_{min} \geq 6,0 \text{ km}$,
- $W_{max} \leq 3,0 \text{ m}$,
- kategorie wpływów górniczych oraz wielkości osiadań pokazano na załączonej mapie w skali 1:10000.

Pismo Okręgowego Urzędu Górniczego L.dz. GLI/5140/0092/09/07856/Za/Wan z dnia 02 listopada 2009r.

§ 15

Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- przebieg inwestycji względem sieci elektroenergetycznej należy uzgodnić z Dystrybucją Gliwice GZE Sp. z o.o. Obszar Centrum z siedzibą w Katowicach przy ulicy Widok 19,
- przebieg inwestycji względem sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz przebieg inwestycji w ciągu ulic gminnych uzgodnić należy z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej z siedzibą w Ornontowicach przy ulicy Zwycięstwa 26,
- przebieg inwestycji w ciągu dróg powiatowych uzgodnić należy z Powiatowym Zarządem Dróg z siedzibą w Łaziskach Górnych przy ul. Chopina 8,
- przebieg inwestycji względem sieci teletechnicznych należy uzgodnić z właścicielami tychże sieci.

Niniejsza informacja o terenie traci ważność, jeżeli inwestor w terminie do dnia 31 grudnia 2011 roku nie wystąpi o wydanie pozwolenia na budowę.

Niniejsza Informacja zawiera 13 stron.



Załączniki:

1. Wykaz działek
2. Załącznik graficzny przedstawiający kategorie wpływów górniczych oraz wielkości osiadań w skali 1:10000
3. Plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10000

Otrzymuje:

1. Łukasz Kłak – Firma Budowlano-Handlowa Kłak Eugeniusz
ul. Pomorska 58 44-335 Jastrzębie Zdrój

Do wiadomości:

1. Zakład Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej
ul. Zwycięstwa 26 43-178 Ornontowice
2. Starostwo Powiatowe w Mikołowie Wydział Architektury, Budownictwa i Inwestycji
ul. Żwirki i Wigury 4a 43-190 Mikołów
3. A/a.