

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych
Gminy Ogrodzieniec – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ogrodzieniec, przyjętego Uchwałą LI/390/2018 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 27 marca 2018 r. z późniejszą zmianą, Rada Miejska w Ogrodzieńcu uchwała, co następuje:

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec – Etap I, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszary w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie uchwałą nr XXVI/362/2021 z dnia 24 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załączniki Nr 1÷9 stanowiące rysunki planu sporządzone na mapach w skali 1:2000 pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiące integralną część uchwały;
 - 2) Załącznik Nr 10 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
 - 3) Załącznik Nr 11 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – niestanowiący ustaleń planu;
 - 4) Załącznik Nr 12 – dane przestrzenne.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) okapu, daszków, schodów zewnętrznych, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, konstrukcji wsporczych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
 - 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów

infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznym obrysie pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;
 - 7) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
 - 8) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
 - 9) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz o ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 10) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć np.: boiska do gier zespołowych, bieżnie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia do jazdy na rolkach i deskorolkach, rowerach, nartach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
 - 11) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
 - 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji, zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono:

- 1) symbolem literowo-liczbowo-literowym, np. A1.ML, gdzie:
 - a) pierwszy symbol literowy oznacza oznaczenie jednostki strukturalnej według historycznego podziału, przyjęty w obowiązujących planach miejscowych, w której położony jest dany teren zgodnie z poniższym wykazem:
 - A.- Miasto Ogrodzieniec,
 - H.- Podzamcze,
 - a) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
 - b) drugi symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu według symboli zapisanych w §3 ust. 1 pkt 4 uchwały,

§ 3

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:
 - a) **MNU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) **ML** - Tereny zabudowy letniskowej,

- c) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - d) **UT** - tereny usług turystyki,
 - e) **US** - tereny usług sportu i rekreacji,
 - f) **U/KS** - tereny zabudowy usługowej i garaży,
 - g) **US** - tereny usług sportu i rekreacji,
 - h) **PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
 - i) **EF** - tereny produkcji energii elektrycznej – elektrownie fotowoltaiczne;
 - j) **R** - tereny rolne,
 - k) **ZL** - tereny leśne,
 - l) **KDZ** - tereny komunikacji dróg publicznych klasy Z – zbiorcze,
 - m) **KDD** - tereny komunikacji dróg publicznych klasy D – dojazdowe,
- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 "Częstochowa (e)";
 - 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 454 "Olkusz Zawiercie";
 - 7) Granica Obszaru Natura 2000;
 - 8) Granica Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd";
 - 9) Otulina Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd";
 - 10) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
 - 11) stanowiska archeologiczne;
 - 12) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 13) strefa "B" częściowej ochrony konserwatorskiej;
 - 14) granica złoża „Wiek II” (wapienie i margle przem. cementowego);
 - 15) granica złoża „Ogrodzieniec” (kruszywa naturalne);
 - 16) obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefami ochronnymi;
 - 17) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
 - 18) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

§ 4

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz wiat i zadaszeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy, lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dla nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - a) **MNU**:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 200 m²,
 - b) **ML, UT** - 600 m²,

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla ochrony wód podziemnych na obszarze planu położonym w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 "Częstochowa (e)" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 "Olkusz Zawiercie" ustala się:
 - a) nakaz prowadzenia działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - b) zakazuje się użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych;

- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ogrodzieniec oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- 4) zakaz lokalizowania spalarni odpadów i współspalarni odpadów;
- 5) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) wszelkie uciążliwości związane z planowaną działalnością nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm; nakaz stosowania rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych chroniących przed emisją zanieczyszczeń i hałasu w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 7) W obszarze opracowania znajdują się obszary położone w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz obszarze krajobrazu chronionego – Otuliny Parku.
- 8) W obszarze Parku i Otuliny o którym mowa w pkt 7 obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów aktów ustanawiających ich ochronę prawną:
 - a) Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd ze zm.
 - b) Plan ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, zatwierdzony uchwałą nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.
- 9) W granicach opracowania znajdują się tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Środkowojurajska PLH240009.
- 10) W terenie położonym w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Środkowojurajska, o którym mowa w pkt 9 obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów aktu ustanawiającego jego ochronę prawną - Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Środkowojurajska PLH240009

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) W granicach opracowania znajdują się obszary objęte Strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego oznaczone graficznie na rysunku planu
- 2) W granicach obszarów o których mowa w pkt 1 :
 - a) nakazuje się restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego z częściowym ich odtworzeniem,
 - b) nakazuje się ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;
 - c) ustala się utrzymanie istniejącego układu dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.
- 3) W granicach opracowania znajduje się fragment obszaru objęty Strefą "B" częściowej ochrony konserwatorskiej oznaczony granicznie na rysunku planu.
- 4) W granicach obszaru o którym mowa w pkt 3 :
 - a) nakazuje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych;
 - b) nakazuje się restaurację obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
 - c) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, linii zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
 - d) nakazuje się wymóg nawiązania gabarytami i formą nowej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej;
 - e) nakazuje się przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących.
- 5) W obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) stanowisko - obszar AZP 94-52/36, nr st. w miejscowości 7

- b) stanowisko - obszar AZP 94-52/50, nr st. w miejscowości 46
- c) stanowisko - obszar AZP 94-52/61, nr st. w miejscowości 25
- 6) w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5 sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych, winien być zgodny z przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz Prawa budowlanego.
- 7) w granicach opracowania na terenie o symbolu A.1US znajduje się Park przy ul. Kościuszki - obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
- 8) w granicach obszaru o którym mowa w art. 7 ustala się:
 - a) zachowanie rozplanowania układu komunikacyjnego,
 - b) zachowanie istniejącego starodrzewu.

4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działek na terenie **MNU**:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 200 m²,
 - b) minimalna wielkość działek na terenach **ML** - 400 m²,
 - c) minimalna wielkość działek na terenach **U, UT, US** – 600 m²,
 - d) minimalna wielkość działek na terenie **PU** – 1000 m².
 - e) minimalna wielkość działek na pozostałych terenach - 100 m²,
 - f) minimalna szerokość frontów działek – 12 m,
 - g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80-120 stopni.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, w pasie pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren drogi, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) przebudowę istniejącej zabudowy, położonej w liniach rozgraniczających terenu drogi oraz zmianę sposobu użytkowania, z zakazem rozbudowy i nadbudowy;
 z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz z uwzględnieniem warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
- 3) inwestycje realizować projektując liczbę miejsc parkingowych według potrzeb indywidualnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,5 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności, dla biur – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki – 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe,
 - e) dla obiektów sportowych – 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników,
 - f) dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich – 2 miejsca parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej.
 - g) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdym 5 zatrudnionych,
 - h) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w garażach;

- 5) ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 6) ustala się w zakresie architektury:
 - a) **geometria dachów:**
 - na terenach o symbolach H.1MNU, H.1UT dwuspadowe, symetryczne i wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 30-45 stopni dla budynków gospodarczych i garaży;
 - na terenach o symbolach H.1MNU, H.1UT dwuspadowe, symetryczne i wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 10-45 stopni dla pozostałych budynków;
 - na pozostałych terenach płaskie; jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0 - 50 stopni dla budynków usługowych, drobnej wytwórczości i rzemiosła ,
 - na pozostałych terenach dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 20 – 50 stopni, dla pozostałych budynków,
 - dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
 - b) **pokrycie dachu** - dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek lub imitacji gontu, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; dla dachów płaskich dopuszcza się realizację pokrycia dachu z papy;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym, niż ustalone w planie dla danego terenu, uwzględniając pozostałe ustalenia planu;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu, lecz o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, przekraczających określone w niniejszym planie, z zakazem ich zwiększenia, uwzględniając pozostałe ustalenia planu.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący i projektowany układ drogowy.
- 2) Dopuszcza się dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 5 uchwały,
- 3) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 4 pkt. 1-3 uchwały;

7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **wodociągów** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno-odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej;
- 4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:
 - a) indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych, a także przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących obiektów.
- 5) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
 - a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną,
- 6) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
 - a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne bądź grupowe rozwiązania grzewcze,

- przy zastosowaniu źródeł ciepła przyjaznych środowisku, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza,
- 7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 4) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
 - 5) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w obszarze planu stref technicznych od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
 - 6) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 40 m.

8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się obszary, w których mogą być lokalizowane urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz ze strefami ochronnymi, wyznaczonymi na rysunkach planu.
- 2) dla obszarów, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, nie mogą wykraczać poza granice obszaru wyznaczonego na rysunkach planu.
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności dotyczącej pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie: emisji, wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;
 - c) nakaz zadarnienia powierzchni pomiędzy elementami instalacji fotowoltaicznej oraz obsiew trawą.

9. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

10. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary naturalnego osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

11. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem H.1MNU dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu

i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

§ 6.

3. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej**, oznaczone symbolem **A.1ML-A.2ML** dla których ustala się:
 - 3) przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa,
 - 4) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - b) budynki gospodarcze i garażowe.
4. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - c) maksymalny - 0,7
 - d) minimalny – 0,01;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

§ 7.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1U÷A.3U**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz ze strefami ochronnymi, o których mowa w §4 ust. 8 uchwały na terenie o symbolu **A.1U**;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkania w obiektach usługowych,
 - b) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - c) składy, bazy, magazyny.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,01;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - dla pozostałych terenów – 25%.

§ 8.

3. Wyznacza się **tereny zabudowy usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1UT÷A.2UT, H.1UT** dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty kubaturowe związane z obsługą ruchu turystycznego typu: motel, zajazd, hotel, schronisko z możliwością realizacji usług komercyjnych obiektów sportowych wraz z koniecznym zapleczem gospodarczo-technicznym,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa letniskowa.
4. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,01;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenach o symbolach **A.1UT** - 12 m,
 - b) na terenach o symbolu **A.2UT**, **H.1UT** - 10 m,
- 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - dla pozostałych terenów – 25%.

§ 9.

1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1US**÷**A.2US**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty zaplecza socjalno-administracyjnego,
 - b) usługi,
 - c) parkingi.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach o symbolach **A.1US** – 60%,
 - b) na terenach o symbolu **A.2US** – 75%,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,001;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej– 25%.

§ 10.

1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług**, oznaczone symbolami **A.1PU**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny,
 - b) usługi,
2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,8,
 - b) minimalny – 0,01;
 - 3) wysokość zabudowy– 16 m;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

§ 11.

1. Wyznacza się **tereny produkcji energii elektrycznej – farmy fotowoltaiczne**, oznaczone symbolami **A.1EF** ÷ **A.3EF**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefami ochronnymi, o których mowa w §4 ust. 8 uchwały;
2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8,
 - b) minimalny – 0,0001;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 12.

1. Wyznacza się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **A.1R** i **H.1R**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne i ogrodnicze;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: szlaki turystyczne i przyrodnicze.

§ 13.

Wyznacza się **teren leśny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **A.1ZL** z przeznaczeniem pod grunty leśne.

§ 14.

1. Wyznacza się **teren komunikacji - dróg publicznych klasy zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **A.1KDZ** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy Z (zbiorcze).
2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

§ 15.

1. Wyznacza się **teren komunikacji - dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1KDD÷A.2KDD, H.1KDD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowe).
2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Ogrodzieńcu