

**UCHWAŁA NR XXXVII/303/2013  
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIĘNCU**

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ogrodzieniec w obrębie sołectwa  
Ryczów – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz.647) oraz w związku z uchwałą Nr LVI/412/2010 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 22 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ogrodzieniec w obrębie sołectwa Ryczów i uchwałą zmieniającą Nr XXXII/261/2012 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 19 grudnia 2012r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ogrodzieniec,

Rada Miejska w Ogrodzieńcu uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ogrodzieniec w obrębie sołectwa Ryczów – część B.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 :1000, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.**

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;

- 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji;
- 11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;

### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej obszarów ruralistycznych / strefa ochrony archeologicznej.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

### § 4.

W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na charakter terenu, który nie wymaga ustaleń w tym zakresie.

## DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

### § 5.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem od 1MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe oraz usługowe;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące w tym: tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg wewnętrznych, miejsca parkingowe, tereny infrastruktury technicznej oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
  - c) obiekty małej architektury;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m do kalenicy dachu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
  - e) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w kolorach ciemnych lub szarych,
  - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
  - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
  - h) dla budynków garażowych i gospodarczych ustala się dachy płaskie, jednospadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub o takiej samej geometrii jak budynek przeznaczenia podstawowego;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

## **Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

### **§ 6.**

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
2. Zakazuje się realizacji dachów o połaciach przesuniętych względem siebie w pionie kalenicy.
3. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.
4. Dopuszcza się remonty, przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.
5. Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej również zlokalizowany jest budynek mieszkalny, garaż lub obiekt gospodarczy na granicy działki, lub ściana na granicy działki nie posiada okien.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
7. Dla istniejących budynków i ich elementów, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy dopuszcza się:
  - 1) przebudowę i remonty;
  - 2) nadbudowę i rozbudowę, z zachowaniem ustalonej linii zabudowy dla części rozbudowywanej lub nadbudowanej.

## **Rozdział 3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 7.**

W zakresie lokalizowania nośników reklamowych dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m<sup>2</sup>.

**Rozdział 4.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

**§ 8.**

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z istniejących terenów dróg publicznych bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych, które należy zlokalizować w granicach działki inwestycji:

- 1) lokali mieszkalnych – 2 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**Rozdział 5.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 9.**

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w liniach rozgraniczających innych przestrzeni publicznych; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci, formalnego ustalenia zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, ustala się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się budowę systemu odprowadzenia wód opadowych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie;
- 3) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej;
- 2) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci i z godnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne źródła energii oraz dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawa energii - zgodnie z warunkami określonymi przez przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

- 3) dopuszcza się rozbudowę elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, średniego i niskiego napięcia, kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się:
- 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
  - 2) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zakaz lokalizowania masztów i wież telefonii komórkowej w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy konserwatorskiej układu ruralistycznego.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;
  - 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 10.**

1. Ustala się ochronę konserwatorską:
  - 1) obszarów w granicach strefy konserwatorskiej obszarów ruralistycznych;
  - 2) strefa ochrony archeologicznej;
  - 3) zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.
2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów ruralistycznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
  - 2) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;
  - 3) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
3. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej związanej z obszarami istotnych i ważnych stanowisk archeologicznych oraz obszarów zabytkowych zespołów zabudowy. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowisk archeologicznych należy prowadzić z zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, których lista podlega aktualizacji zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) budynek mieszkalny, ul. Armii Krajowej 15, 1948 r.;
  - 2) mogiła ofiar mordu hitlerowców, ul. Armii Krajowej 15, 1944 r.;
5. Dla zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) obowiązek zachowania budynków i obiektów w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachów, detali architektonicznych, konstrukcji ścian zewnętrznych;
- 2) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych;
- 3) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku obowiązuje:
  - a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramicznej do pokrycia dachu,
  - b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu,
  - c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji,
  - d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, zakaz stosowania szprosów międzyszybowych.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

### **§ 11.**

1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 "Zbiornik Częstochowa (E)", na którym zakazuje się:

- 1) budowy składowisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
- 2) lokalizacji i eksploatacji ferm hodowlanych stosujących technologie szczególnie uciążliwe dla środowiska;
- 3) innej działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem MU obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone przepisami odrębnymi;

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

### **§ 12.**

1. W granicach opracowania planu ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki = 24 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: = 900m<sup>2</sup>,
- 3) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust. 1 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, na cele publiczne.

## **Rozdział 9.**

### **Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **§ 13.**

Ustala się procentową stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące wysokości 30%.

### **DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 14.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

#### **§ 15.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

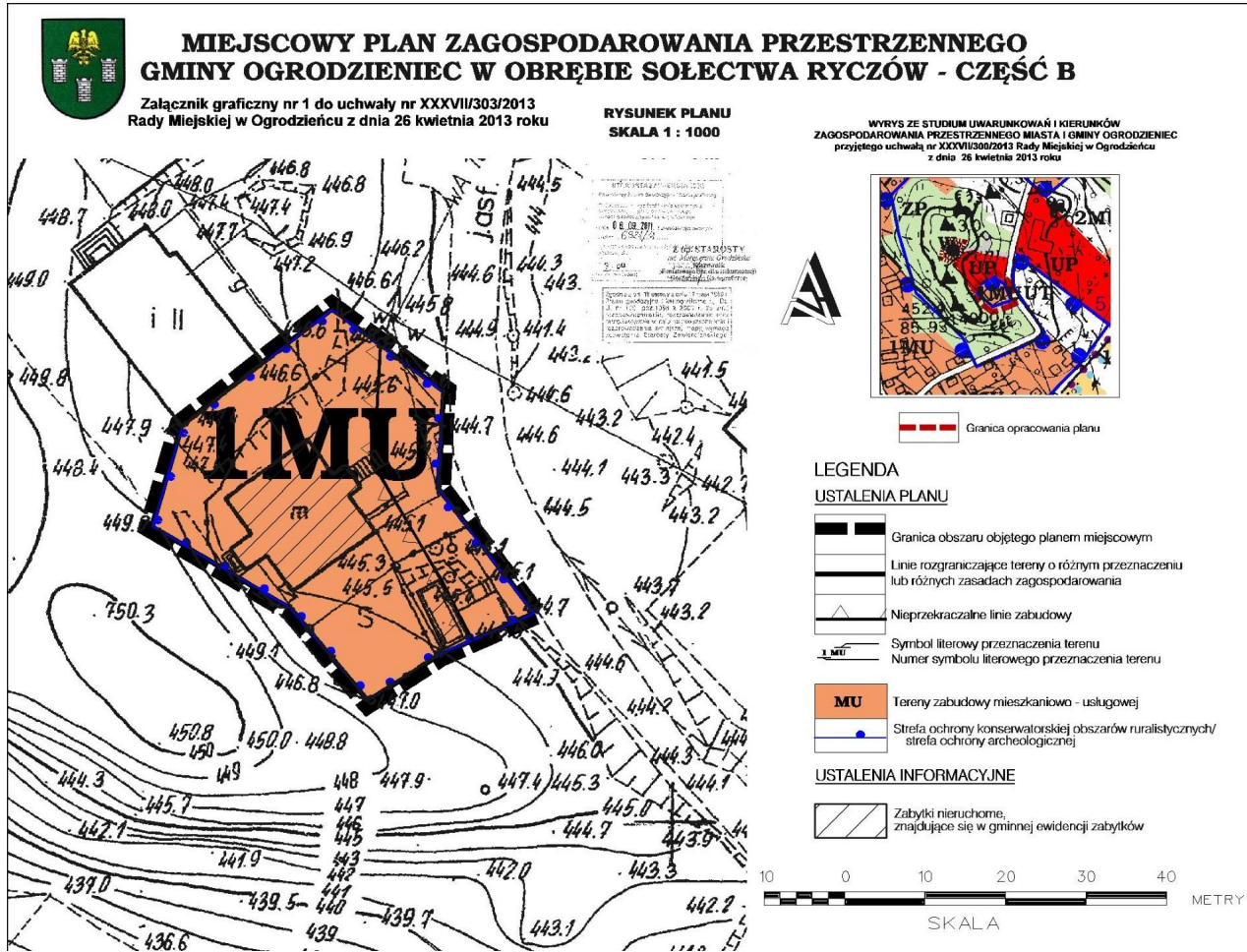
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Maria Lipka-Stępniewska**

## **Uzasadnienie**

**do uchwały nr XXXVII/303/2013 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ogrodzieniec w obrębie sołectwa Ryczów – część B** Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ogrodzieniec w obrębie sołectwa Ryczów – część B stanowiła uchwała Nr LVI/412/2010 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 22 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ogrodzieniec w obrębie sołectwa Ryczów oraz uchwała zmieniająca Nr XXXII/261/2012 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 19 grudnia 2012r. Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby uregulowania zasad zagospodarowania terenu w celu umożliwienia właściwego jego rozwoju oraz umożliwienia prowadzenia inwestycji i uzyskiwania pozwoleń na budowę. Projekt planu został poddany procedurze formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ogrodzieniec. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie zostały złożone uwagi do projektu planu. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Ogrodzieńcu przedmiotowej uchwały.





**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz.647), stwierdza się, że do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ogrodzieniec w obrębie sołectwa Ryczów – część B nie zostały złożone uwagi.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2012r., poz.647).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- a) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
- b) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.