

## **RADA GMINY**

w Buczkowicach

UCHWAŁA NR XXXV/304/02

RADY GMINY BUCZKOWICE

z dnia 27 sierpnia 2002r

w sprawie : zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy  
Buczkowice dla działek nr 4751, 4752/1, 4753, 4754/1, 4738/1, 4739/1, 4748/1  
w Rybarzowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 , art. 40 ust. 1 i art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( jednolity tekst Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami )

Rada Gminy Buczkowice  
u c h w a ł a :

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buczkowice dla działek nr 4751, 4752/1, 4753, 4754/1, 4738/1, 4739/1, 4748/1 w Rybarzowicach i postanawia co następuje :

Rozdział 1

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Przedmiotem zmiany planu jest wprowadzenie na terenie działek nr 4751, 4752/1, 4753, 4754/1, 4738/1, 4739/1, 4748/1, w miejsce dotychczasowej, ustalonej obowiązującym planem miejscowym , funkcji rolniczej – funkcji agroturystycznej.

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buczkowice obejmuje także 7 działek w Rybarzowicach przy ul. Nad Brzegiem, którego granice określono na rysunku planu .

#### **§ 2**

Zmianę fragmentu planu, o której mowa wyżej składają się ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia wyrażone graficznie na rysunku zmiany planu zwanej dalej „ rysunkiem planu ”.

#### **§ 3**

Rysunek planu wykonano na mapie zasadniczej w skali 1 : 500.

Rysunek planu stanowi załącznik graficzny niniejszej uchwały i jej integralną część.

#### **§ 4**

Ustalenia rysunku planu obowiązują w granicach obszaru objętego planem.

2. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia, wyrażone graficznie :

- a) granica obszaru objętego planem
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy
- d) granice terenów objętych ochroną przyrodniczą i krajobrazową
- e) granice rejonu stanowiska archeologicznego
- f) tereny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami
- g) przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, określone symbolem cyfrowo – literowym, dla którego sposób zagospodarowania określa niniejsza uchwała

3. Pozostałe oznaczenia rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

### § 5

Wskroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Buczkowicach

2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi

3) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć obowiązujące ustalenia zawarte w niniejszej uchwale

4) zaleceniach planu - należy rozumieć uszczegółowione sugestie i propozycje projektowe, od których odstąpienie z uzasadnionych przyczyn nie wymaga zmiany planu

5) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 2, 3 i 4 niniejszej uchwały

6) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu

7) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową której wielkość, cechy geometryczne, dostęp drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów szczególnych,

8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną, utwardzoną, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i życie zwierząt

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką linię wyznaczoną w rysunku planu, projektowany obrys budynku nie może przekroczyć

10) przeznaczeniu dominującym - należy rozumieć przeznaczenie terenu wymienione jako pierwsze wśród lub więcej i zajmujące 70 % i więcej powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi

11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone planem jednolite przeznaczenie terenu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi

12) przeznaczeniu równoważnym - należy przez to rozumieć możliwość wyboru realizacji jednego lub kilku rodzajów użytkowania z określonych w przeznaczeniu terenu

13) przeznaczeniu uzupełniającym - należy rozumieć przeznaczenie terenu, które towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu lub dominującemu i zajmuje nie więcej niż 30 % powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi,

14) infrastrukturze technicznej - należy rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie ciepłownictwa, gazownictwa, elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz telekomunikacji

15) funkcji uciążliwej dla otoczenia - należy przez to rozumieć taką działalność, która może znacząco pogorszyć warunki życia mieszkańców lub funkcjonowania przyrodniczego obszaru i jest określona przepisami szczególnymi

16) czystych nośnikach energii - należy przez to rozumieć takie źródła energii, które nie wywołują uciążliwej emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. Do czystych nośników energii zalicza się : energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia : słoneczna, wody, wiatru, geotermiczna, atomowa

## Rozdział 2

### PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ZASADY I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

#### § 6

1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występuje jedno przeznaczenie terenu, oznacza to, że wymienione przeznaczenie terenu jest przeznaczeniem podstawowym.
3. Jeśli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia terenu oznacza to, że przeznaczenie terenu wymienione jako pierwsze jest przeznaczeniem dominującym chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej.
4. Jeśli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują więcej niż dwa przeznaczenia terenu należy rozumieć, że są one równoważne i że może być realizowane jedno lub kilka z nich, w zależności od potrzeb.

#### § 7

Przeznaczeniu podstawowemu, dominującemu lub równoważnemu terenu może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające :

- zieleni urządzonej
- komunikacji wewnętrznej (dojazdy wewnętrzne, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze)
- urządzeń infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci lub obiektów wbudowanych lub podziemnych
- obiektów małej architektury
- usług nieuciążliwych dla ustalonego przeznaczenia terenu.

#### § 8

Realizacji nowych obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy.

1. Całość terenów objętych zmianą planu, przeznacza się na cele realizacji gospodarstwa agroturystycznego, w obrębie którego ustala się tereny o różnym sposobie zagospodarowania i użytkowania wymienione w paragrafach 10 -15
2. Ustala się zagospodarowanie obszaru w sposób dostosowany do potrzeb rekreacji, turystyki i sportu konnego oraz hipoterapii.

## § 10

1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **1 MR,UT** przeznacza się na cele zainwestowanej części gospodarstwa agroturystycznego tj. zabudowy o funkcji mieszkaniowo - usługowo - rolniczej.
2. Na terenie, o którym mowa w punkcie 1 może być realizowane :
  - a) baza hotelowa dla nie więcej niż 30 turystów z zapleczem gastronomicznym
  - b) dom mieszkalny dla właścicieli lub zarządzającego przedsiębiorstwem
  - c) parkingi i garaże ( nie więcej niż 10 miejsc parkingowych )
  - d) urządzenia i obiekty gospodarskie ( stajnia dla 8 -10 koni, ujeżdżalnia, stodoła )
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1 MR,UT**:
  - a) rozplanowanie zabudowy w kształcie litery „ U ” lub „ L ”
  - b) wysokość zabudowy 2 kondygnacje
  - c) wysokość zabudowy gospodarskiej, nie więcej niż 6 m
  - d) powierzchnia zabudowana, nie więcej niż 60 % powierzchni terenu
  - e) obiekty mieszkalny i hotelowo - usługowy mogą być łączone w jednym obiekcie
  - f) przykrycie dachowe wszystkich obiektów, symetrycznymi dachami dwuspadowymi, krytymi dachówką
  - g) na terenie należy zachować nie mniej niż 30 % terenu w formie biologicznie czynnej
  - h) parkingi należy realizować z wykorzystaniem przykryć ażurowych
4. Zabudowa od strony północnej działki ( od ulicy ) musi być dzielona na segmenty tak, aby długość elewacji jednego obiektu nie była większa niż 25 m, a odległość między budynkami była większa niż 10 m . Taki sposób zabudowy umożliwi otwarcie widokowe w kierunku Beskidów.
5. Ustala się obowiązek przedłożenia projektu zabudowy do uzgodnienia z właściwym organem ochrony przyrody.

## § 11

1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **2 NO** przeznacza się na cele realizacji lokalnej oczyszczalni ścieków typu „ bioblok ”, a obsługującą gospodarstwo agroturystyczne. Ścieki przy czyszczeniu zostaną odprowadzone do potoku stanowiącego granicę terenów objętych zmianą planu.
2. Osady z oczyszczalni, należy okresowo wywozić do oczyszczalni ścieków lub na zorganizowane wysypisko ścieków.

## § 12

1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **3 RP,RZ,UT** przeznacza się na cele paszowych, łąk i urządzeń terenowych turystyki konnej.

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami 4 W, 5 W, 6 W obejmujące potoki, dopływy rzeki Żylicy, wraz z brzegiem, należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Zakazuje się zmiany przebiegu koryta potoków oraz niwelacji lub regulacji ich brzegów.

## § 14

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami 7 Lz, UT, 8 Lz, UT, 9 Lz, UT obejmujące tereny zadrzewień i zakrzewień przywodnych i dolinnych, należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Przez tereny, o których mowa wyżej, mogą być prowadzone jedynie trasy dla turystyki konnej i pieszej.
3. Przy trasowaniu ścieżek, o których mowa w punkcie 2, wyklucza się wycinkę drzew i krzewów.

## § 15

1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 10 RZ, UT, US przeznacza się na cele łąk i urządzeń terenowych, turystyki i sportów konnych, w tym :
  - padok dla koni, ścieżki turystyki konnej i pieszej
  - wybieg do jazdy rekreacyjno - rehabilitacyjnej
  - parkour do nauki jazdy konnej

## § 16

Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji obiektów oraz użytkowania i zagospodarowania terenów w inny sposób niż określony w tym planie.

## § 17

Ustala się całkowity zakaz zabudowy obejmujący tereny przeznaczone na cele : 4 W, 5 W, 6 W, 7 Lz, UT, 8 Lz, UT, 9 Lz, UT

## Rozdział 3

# GRANICE, ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

## § 18

Obszar objęty planem obejmuje się lokalną ochroną krajobrazowo – przyrodniczą, makrowęzra doliny Żylicy wraz z towarzyszącą zielenią łąkową, oraz jako część obszaru chronionego stanowiącego łącznik przyrodniczy pomiędzy pasmem Beskidu Śląskiego i Beskidu Małego a także obszar o charakterze rekreacyjnym.

## SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZDROWIA LUDZI

### § 19

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz :
  - a) realizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi oraz środowiska przyrodniczego
  - b) użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego
  - c) wytwarzania, gromadzenia i składowania agresywnych dla środowiska odpadów i substancji
  - d) odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych w sposób inny niż określono w niniejszym planie
2. Dla ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się zakaz budowy kotłowni lokalnych oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających z bezpośredniego spalania węgla.

### § 20

Na terenie objętym zmianą planu występują urządzenia melioracyjne obejmujące rów melioracyjny R 8a i sieć drenarską. Dla ochrony stosunków wodnych i istniejących urządzeń melioracyjnych, wszelkie prace ziemne należy uzgodnić z właściwym zarządcą systemów melioracji i urządzeń wodnych.

### § 21

- Dla utrzymania zdolności infiltracyjnej gruntu i zdolności retencyjnej gleb :
- a) na całym terenie oznaczonym symbolem 3 RP, RZ, UT zaleca się wprowadzenie dodatkowych zadrzewień
  - b) zakazuje się pełnego powierzchniowego utwardzania terenu poza terenem zabudowy
  - c) dodatkowe zadrzewienia i zakrzewienia powinny być realizowane z użyciem gatunków rodzimych

## Rozdział 5

### ZASADY OBSŁUGI TERENU SYSTEMEM KOMUNIKACJI

#### § 22

Teren objęty zmianą planu przylega od północy do ulicy Nad Brzegiem, o funkcji ulicy lokalnej.

Ustala się możliwość bezpośredniej obsługi terenu z drogi, o której mowa w punkcie 1.

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 6 m od krawędzi istniejącej jezdni.

Na terenie objętym zmianą planu mogą być realizowane dojazdy, place manewrowe i postojowe, oznaczone na rysunku planu a niezbędne dla obsługi terenu objętego zmianą planu.

## Rozdział 6

### ZASADY OBSŁUGI TERENU SYSTEMAMI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 23

Ustala się następujące zasady i warunki gospodarki wodą na obszarze objętym zmianą planu :

- 1.1. zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu rozdzielczego  $\Phi$  130 przebiegającego wzdłuż granicy działki lub z własnego lokalnego ujęcia wody
- 1.2. przy projektowaniu budowli należy zachować odległość 3,0 m od osi wodociągu
2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków :
  - 2.1. grawitacyjnie do lokalnej oczyszczalni ścieków typu „bioblok”, zlokalizowanej na terenie objętym zmianą planu i oznaczonym symbolem 2 NO na rysunku planu
  - 2.2. do oczyszczalni ścieków położonej w Rybarzowicach w sąsiedztwie przedmiotowego terenu
3. Wody opadowe należy rozprowadzić drenami na powierzchni działki.

## § 24

Zaopatrzenie w ciepło przez indywidualną instalację c. o. opalaną olejem opałowym, prądem lub gazem. Zaleca się rozpatrzenie dla uzyskania ciepła, możliwości wykorzystania w części oszczędnych, czystych nośników energii, takich jak energia słoneczna.

## § 25

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci 0,4 kV przebiegającej wzdłuż północnej granicy terenu objętego zmianą planu.

Przy projektowaniu budowli, należy zachować z każdej strony odległość 6 m od linii elektroenergetycznej.

Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej należy uzgodnić z zarządcą systemu elektroenergetycznego

## § 26

Ustala się możliwość przyłączy nowego abonenta do linii teletechnicznych, przewidzianych w gminie do budowy.

Po północnej stronie terenu objętego zmianą planu przebiega kabel ziemny teletechniczny w kanalizacji technicznej własności TP S.A.

Przy pracach ziemnych wzdłuż północnej granicy terenu objętego zmianą planu, należy zapewnić nadzór techniczny TP S.A.

## § 27

Na terenie objętym zmianą planu, mogą być realizowane inne nieoznaczone na rysunku planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla obsługi tego obszaru.

## Rozdział 7

**USTALENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU JEDNORAZOWYCH OPŁAT  
WYCAŻĄCYCH NIERUCHOMOŚCI, KTÓRYCH WARTOŚĆ WZROSŁA W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM  
PLANU, ZGODNIE Z ART. 10 UST. 3 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R.  
O ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNEGO**

1. Ustala się następujące wysokości stawek procentowych dla nieruchomości nie będących własnością gminy, a położonych w obszarze objętym planem, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami :

- stawkę piętnastoprocentową ( 15 % ) - dla terenu oznaczonego symbolem : 1 MR,UT

2. Ustalenie, o którym mowa w punkcie 1 oznacza, że Wójt Gminy Buczkowice będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział 8

### USTALENIA KOŃCOWE

#### § 29

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Buczkowice, zatwierdzonego uchwałą Nr XVII – 94/92 Rady Gminy Buczkowice z dnia 11 grudnia 1992 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego Nr 2 poz. 9 z dnia 17 lutego 1993 r., w odniesieniu do terenów w Buczkowicach – Rybarzowicach , objętych ustaleniami niniejszej uchwały i rysunkiem planu w skali 1 : 500 , który stanowi jej integralną część .

#### § 30

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Buczkowicach .

#### § 31

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Buczkowice .

#### § 32

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

Przewodniczący  
Rady Gminy w Buczkowicach  
PRZEWODNICZĄCY  
w Buczkowicach  
Kazimierz Górny

*Rada*



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
BUCZKOWICE DLA DZIAŁEK O NUMERACH 4751, 4752/1, 4753, 4754/1, 4738/1, 4739/1, 4748/1  
POŁOŻONYCH W RYBARZOWICACH

RAE







w Buczkowicach

RYSUNEK PLANU SKALA 1:500

PRZEWODNICY  
w Buczkowicach

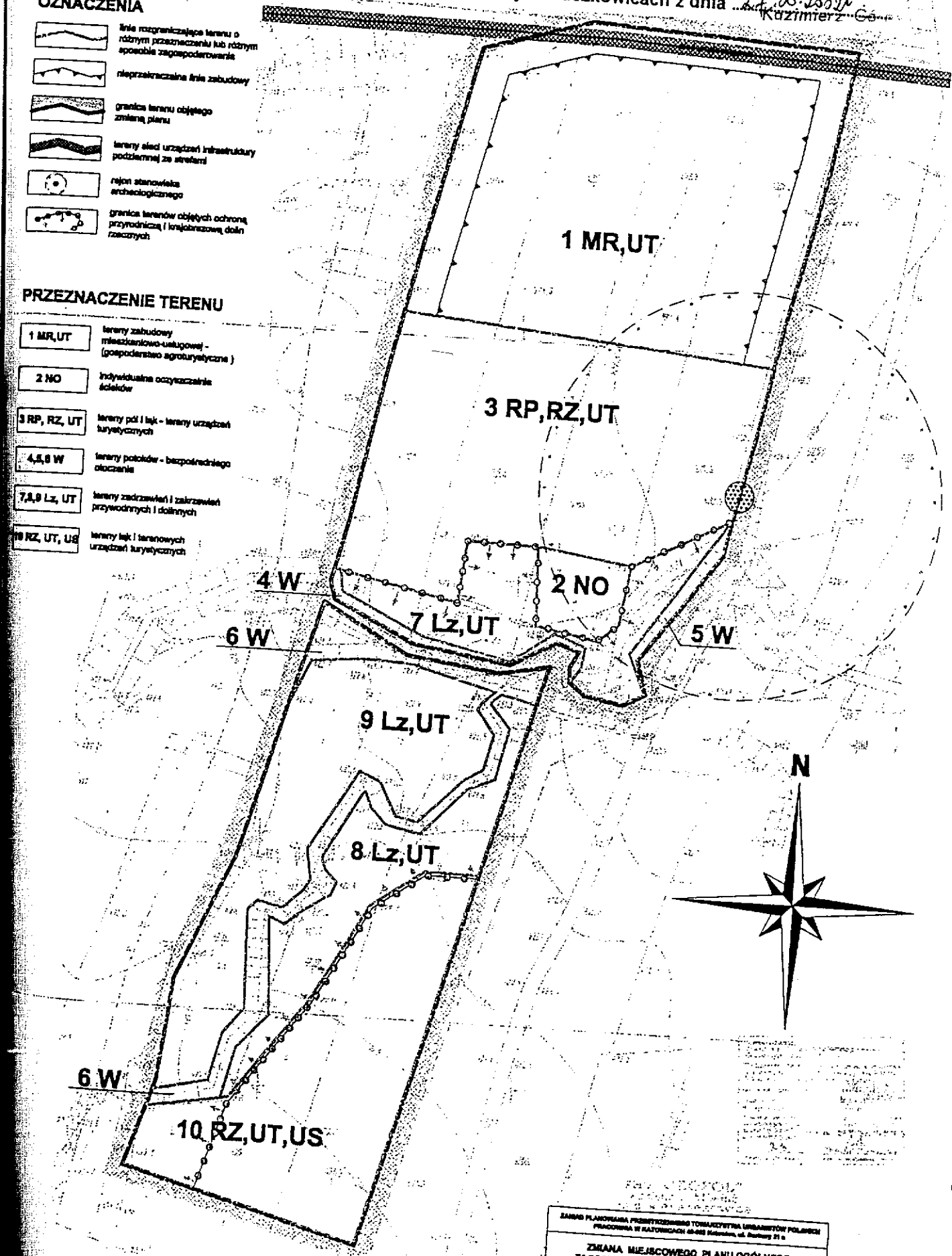
Załącznik do uchwały Nr XXXV/301/02 Rady Gminy w Buczkowicach z dnia 27.08.2002r.  
Kazimierz Góral

OZNACZENIA

-  linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  granica terenu objętego zmianą planu
-  tereny sieci urządzeń infrastruktury podziemnej ze strefami
-  rejon stanowiska archeologicznego
-  granice terenów objętych ochroną przyrodniczą i krajobrazową dolin rzecznych

PRZEZNACZENIE TERENU

- 1 MR, UT** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (gospodarstwo agroturystyczne)
- 2 NO** indywidualne oczyszczalnie ścieków
- 3 RP, RZ, UT** tereny pól i łąk - tereny urządzeń turystycznych
- 4, 5, 6 W** tereny pól - bezpośredniego obszarów
- 7, 8, 9 Lz, UT** tereny zadrzewień i zakrzewień przyrodniczych i dolnych
- 10 RZ, UT, US** tereny łąk i terenów urządzeń turystycznych



ZARZĄD PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO TERYTORIUM I URBANISTYKI POLSKIEJ  
PRACOWNIA W KATOWICACH 40-005 Katowice, ul. Rybnicy 21 a

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
BUCZKOWICE - RYBARZOWICE

RYSUNEK PLANU SKALA 1:500

Opracowano w marcu 2002 r.

Wzrost 1: 1:100000, 1:50000, 1:25000, 1:10000, 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, 1:200, 1:100, 1:50, 1:20, 1:10, 1:5, 1:2, 1:1