Uchwała nr XXIV/ 416 /05
Rady Gminy Zbrosławice

z dnia 23 czerwca 2005r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowej i wschodniej sołectwa Wieszowa.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy o samorządzie gminnym z dn.8 marca 1990 r. (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Zbrosławice
uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części południowej i wschodniej sołectwa Wieszowa i przyjmuje ustalenia planu, zawarte w poniższych rozdziałach:
Rozdział I.-***Przepisy wstępne*** zawiera:
Ogólne, wprowadzające wyjaśnienia oraz ustalenia dotyczące rysunku planu w § 1.
Rozdział II.***- Zasady użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenów***.
zawiera ustalenia odnośnie:
- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania w § 3.
- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane w § 4.
- lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maks. i min. wskaźniki intensywności zabudowy w § 3.
- tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu § 5.
Rozdział III.-***Ulice, place i drogi publiczne oraz zasady uzbrojenia terenów.***
zawiera ustalenia dot.:
- linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także terenów niezbędnych do wytyczenia ścieżek rowerowych § 6, 6.1. - 6.3.
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury § 6, p.6.4. a), b), c).
- terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych, oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych § 6. p.6.5.
Rozdział IV.-***Tereny realizacji celów publicznych oraz obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej*** zawiera ustalenia dot.:
- linii rozgraniczających te tereny § 7, 7.1. – 7.3.
- granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
Rozdział V.***-Obiekty i obszary podlegające ochronie oraz szczególnym zasadom zagospodarowania*** zawiera ustalenia dot.:
-granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie § 8.
-szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazów zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych § 8.
Ustalenia dotyczące ochrony przeciw powodziowej § 8.
Rozdział VI.-***Przepisy przejściowe i końcowe***. zawiera:
- ustalenia dot. stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu § 10.
- przepisy końcowe dot. trybu wejścia w życie niniejszej uchwały § 11.

Integralną częścią ustaleń jest rysunek planu opracowany w skali 1: 5 000, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały (przedstawiony w tym zeszycie w miniaturze w skali 1:15 000).

Rozdział I.

Przepisy wstępne

zawiera ogólne ustalenia wprowadzające (§1.) oraz ustalenia dotyczące rysunku planu (§2.)

§ 1

1.1. Rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowej i wschodniej sołectwa Wieszowa (zwanego dalej planem), ustalają zakres możliwości przekształceń terenów i ich struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wyraża się on ustaleniami tekstowymi i rysunkiem planu, które określają zakazy, nakazy, a także zalecenia i dopuszczalne możliwości zagospodarowania terenów niezagospodarowanych i przekształcania istniejącego zagospodarowania pod kątem celów usługowych, mieszkaniowych i rekreacyjnych, a także z uwzględnieniem innych potrzeb wsi np.: w zakresie lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych (między innymi układów komunikacyjnych, uzbrojenia terenu itp.) oraz wymogów kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przewidują, że przekształcenia te będą się odbywać przy założeniu ekorozwoju jako podstawy formułowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów. Opracowano je z uwzględnieniem prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

1.2. Rozwiązania planu, o których mowa w pkt 1. są regulowane ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały i jej załącznikiem - rysunkiem planu w zakresie ustalonym legendą.

1.3. Wszystko czego plan nie ustala jest dozwolone w granicach regulowanych przepisami prawa i wymogami normatywnymi, z których najważniejsze, obowiązujące w chwili opracowania ustaleń planu, zebrano w aneksie do niniejszego zeszytu, ponumerowano, a w tekście uchwały przywołano ich numery w nawiasach /--/.

1.4. Ustawa powołana w Uchwale bez bliższego określenia oznacza ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (z późniejszymi zmianami) /1.1./

1.5.W ustaleniach tekstowych planu zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:
a) "zakaz" lub "nakaz", a także "należy" wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości,
b) "zaleca się" wyraża celowość przestrzegania ustalenia np. ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych,
c) “dopuszcza się” wyraża możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi doraźnymi potrzebami miasta itp. np.: "tymczasowo dopuszcza się ...".
e) "min" i "max" oznaczają konieczność respektowania wartości nieprzekraczalnych
z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości.
Parametry podane bez wyżej wymienionych określeń należy traktować jako obowiązujące lub optymalne, zależnie od użytych w tekście sformułowań.

1.6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na podkładzie geodezyjnym nie jest treścią ustaleń planu lecz informacją o tym stanie.

1.7. W planie nie zmienia się bezpośrednio istniejącego stanu własności, użytkowania i zagospodarowania terenu. W ramach funkcji regulacyjnej plan ustala jedynie możliwości działania powodujące zmianę stanu istniejącego w zakresie objętym Uchwałą Rady Gminy w Zbrosławicach Nr XIX/174/00 z 9 maja 2000 r. (w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla południowej i wschodniej części obszaru sołectwa Wieszowa), tj. w zakresie art.10.pkt 1. ustawy /1.1./.

1.8. W planie ustalono też stawkę procentową dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z wymogiem Art.10. pkt.2. ustawy /1.1./ i rozporządzeń /2.5. i 2.6./.

§ 2

2.1.Rysunek planu opracowany w skali 1: 5 000 (miniatura w skali 1:15 000), objaśniony legendą jest integralną częścią planu – załącznikiem do uchwały Rady Gminy.

2.2.Legenda rysunku planu stanowi informację o obowiązujących oznaczeniach i obejmuje:

a) granice administracyjne gminy i granice sołectwa, które wyznaczają także granice opracowania planu,
b) linie rozgraniczające tereny różnych stref funkcjonalnych użytkowanych i przeznaczonych do zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla danej strefy,
c) strefy określające przeznaczenie i zasady użytkowania i zagospodarowania terenów,
d) drogi i ulice ruchu kołowego i pieszo – rowerowego oraz tereny komunikacji szynowej,
e) oznaczenie innych terenów przeznaczonych dla celów publicznych (P) (niezależnie od dróg i ulic, które z mocy prawa są terenami publicznymi),
f) linie istniejących (ciągłe) i proponowanych (przerywane) podziałów na działki budowlane z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 4.,
g) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
h) ciągi i przepusty ekologiczne podlegające ochronie ze względu na ich znaczenie środowiskowo twórcze,
i) obiekty o szczególnych wartościach kulturowych oraz stanowiska archeologiczne
j) zbiorniki wodne,
inne oznaczenia

2.3. Granica opracowania planu stanowi równocześnie granicę stref funkcjonalnych.

Rozdział II.

Zasady użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenów.

Zawiera ustalenia dotyczące:
-Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
-Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maks. i min. wskaźników intensywności zabudowy – (§ 3.).
-Zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane – (§ 4).
-Tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów – (§ 5.).

§ 3

3.1. **Linie rozgraniczające**, zgodnie z legendą planu, ograniczają obszary stref funkcjonalnych o odmiennym użytkowaniu, przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania.

3.2. Na całym obszarze opracowania planu należy zwrócić uwagę na egzekwowanie projektów i realizacji obiektów budowlanych, w taki sposób aby ich forma harmonizowała z krajobrazem naturalnym i zurbanizowanym. Należy respektować Art.5 Prawa Budowlanego /3.1./ oraz w szczególności poniższe ustalenia.

3.3. Określa się następujące przeznaczenie, warunki użytkowania, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów dla poszczególnych stref funkcjonalnych:

A) Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej stanowią strefy:

(MN) zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
przeznaczonej dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.
Obowiązuje:
-Nakaz stosowania następujących minimalnych odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni jako obowiązujących:

Od autostrady.....150m,
Od ulicy głównej.....20m,
Od ulicy zbiorczej.....15m,
Od ulicy lokalnej.....10m,
Od ulicy dojazdowej.....6m.

-Dopuszcza się odstępstwa od powyższych ustaleń dla budynków usytuowanych na działkach sąsiadujących z działkami zabudowanymi. W takim wypadku istnieje możliwość nawiązania się linią zabudowy do linii wyznaczonej przez istniejące budynki.
-Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, podporządkowanej ustaleniom dla strefy MN.
-Max pow. zabudowy działki:
30 % (dla zabudowy jednorodzinnej), 40 % (dla zabudowy wielorodzinnej).
-Min biologicznie czynna powierzchnia działki:
50 % (dla zabudowy jednorodzinnej), 40 % (dla zabudowy wielorodzinnej).
-W zagospodarowaniu i urządzaniu terenu ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych dla funkcji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników z pkt.6.4.2.
-Zakaz realizowania nowych tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.
-Max wysokość zabudowy - 2 kondygnacje pełne nadziemne + poddasze użytkowe.
-Max wysokość elewacji frontowej 7.5 m od poziomu terenu do krawędzi przecięcia dachu ze ścianą zewnętrzną.
-Kąt nachylenia dachów w przedziale 30- 45 ^{o}
-Nakaz stosowania dachów krytych dachówką ceramiczną lub materiałami innymi o kształtach podobnych do dachówki ceramicznej np. dachówką cementową, bitumiczną, blaszaną itp. w kolorach od ceglastego, po ciemny brąz, czerń i ciemną zieleń.
-Dopuszcza się adaptację 40% powierzchni użytkowej budynków na nieuciążliwe, podstawowe funkcje usługowe,
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się, za zgodą właścicieli sąsiednich działek (i jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu ani z prawem budowlanym), realizację budynków gospodarczych i garaży w granicach działek
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

(MW) Strefa wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej
wysokiej intensywności (istniejącej i możliwej do uzupełnień).

Obowiązuje:
-Nakaz stosowania minimalnych odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni jako:
1.Od ulicy dojazdowej 6 m.
2.Od ulicy lokalnej 6 m.
3.Od ulicy zbiorczej 10 m.
4.Od ulicy głównej 20 m.
-przyjęta linia zabudowy obowiązuje na całej długości ulicy.
-Dopuszcza się odstępstwa od powyższych ustaleń dla budynków usytuowanych na działkach sąsiadujących z działkami zabudowanymi. W takim wypadku istnieje możliwość nawiązania się linią zabudowy do linii wyznaczonej przez istniejące budynki.
-Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, podporządkowanej ustaleniom dla strefy MW.
-Max pow. zabudowy działki – 50%
-Min biologicznie czynna powierzchnia działki - 30 %
-W zagospodarowaniu i urządzaniu terenu ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych dla funkcji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników z pkt.6.4.2.
-Zakaz realizowania nowych tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.
-Max wysokość zabudowy w nowo budowanych obiektach - 2 kondygnacje pełne nadziemne + poddasze użytkowe .
-Max wysokość elewacji frontowej 7.5 m od poziomu terenu do krawędzi przecięcia dachu ze ścianą zewnętrzną.
-Kąt nachylenia dachów w przedziale 30- 45 ^{o}
-Nakaz stosowania dachów krytych dachówką ceramiczną lub materiałami innymi o kształtach podobnych do dachówki ceramicznej np. dachówką cementową, bitumiczną, blaszaną itp. w kolorach od ceglastego, po ciemny brąz, czerń i ciemną zieleń.

-Dopuszcza się adaptację 40% powierzchni użytkowej budynków na nieuciążliwe, podstawowe funkcje usługowe.
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, (z możliwością przeznaczenia 40% powierzchni użytkowej budynków na funkcje usługowe), z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

(MU) Strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowe

dla której dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych.
Obowiązuje:
-Nakaz stosowania minimalnych odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni jako:
1.Od ulicy dojazdowej 6 m.
2.Od ulicy lokalnej 6 m.
3.Od ulicy zbiorczej 10 m.
4.Od ulicy głównej 20 m.
-przyjęta linia zabudowy obowiązuje na całej długości ulicy.
-Dopuszcza się, zabudowę w granicach działek dla kwartałów przylegających do następujących ulic wyszczególnionych poniżej:

1.ul.Sienkiewicza od skrzyżowania z ul. Bytomska do skrzyżowania z ul. Dworcowa,
2.ul.Bytomska od skrzyżowania z ul. Sienkiewicza do skrzyżowania z ul. Dworcowa,
3.ul.Dworcowa od skrzyżowania z ul. Sienkiewicza do przejazdu kolejowego,
4.ulice łączące ul. Bytomska z ul. Sienkiewicza

-Dopuszcza się, (dla pozostałych obszarów strefy MU w granicach planu), za zgodą właścicieli sąsiednich działek (i jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu ani z prawem budowlanym), realizację budynków gospodarczych i garaży w granicach działek
-Dopuszcza się odstępstwa od powyższych ustaleń dla budynków usytuowanych na działkach sąsiadujących z działkami zabudowanymi. W takim wypadku istnieje możliwość nawiązania się linią zabudowy do linii wyznaczonej przez istniejące budynki.
-Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, podporządkowanej ustaleniom dla strefy MW.
-Max pow. zabudowy działki – 50%
-Min biologicznie czynna powierzchnia działki - 30 %
-W zagospodarowaniu i urządzaniu terenu ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych dla funkcji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników z pkt.6.4.2.
-Zakaz realizowania nowych tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.
-Max wysokość zabudowy - 2 kondygnacje pełne nadziemne + poddasze użytkowe
-Max wysokość elewacji frontowej 7.5 m od poziomu terenu do krawędzi przecięcia dachu ze ścianą zewnętrzną.
-Kąt nachylenia dachów w przedziale 30- 45 ^{o}
-Nakaz stosowania dachów krytych dachówką ceramiczną lub materiałami innymi o kształtach podobnych do dachówki ceramicznej np. dachówką cementową, bitumiczną, blaszaną itp. w kolorach od ceglastego, po ciemny brąz, czerń i ciemną zieleń.
-Dopuszcza się realizacje nieuciążliwych usług (w tym inwestycji służących produkcji rolnej),
-Dopuszcza się w nowobudowanych budynkach adaptację 60% powierzchni użytkowej budynków na nieuciążliwe, podstawowe funkcje usługowe,
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

B) Tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej stanowią strefy:

(UC) Usług centrotwórczych

przeznaczona dla realizacji obiektów obsługi centrum o funkcjach handlu, gastronomii, rzemiosła, łączności administracji, kultu religijnego itp.

-warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych działek, przeznaczonych na cele publiczne, jest opracowanie koncepcji zagospodarowania całego obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi, (wykonanej w porozumieniu z właścicielami poszczególnych działek). Koncepcja taka winna zawierać zarys planowanych obiektów budowlanych i ich gabaryty oraz zasady

obsługi komunikacyjnej i realizacji przyłączy mediów. Koncepcja taka winna uzyskać akceptację Rady Gminy.
-Ustala się minimalne odległości linii zabudowy jak dla strefy (MW) i (MU)
-Linia zabudowy obowiązuje na całej długości ulicy.
-Zaleca się zabudowę pierzejową na całej szerokości działek.
-Uciążliwość obiektów usługowych ograniczona do granic działki.
-Dopuszcza się program mieszkaniowy na 30% powierzchni użytkowej budynku.
-Max wysokość zabudowy 3 kondygnacje pełne + poddasze użytkowe.
-Max wysokość elewacji frontowej 11 m od poziomu terenu do krawędzi przecięcia dachu ze ścianą zewnętrzną.
-Zaleca się dachy skośne o nachyleniu 30 – 45^{o} z pokryciem jak dla stref MN, MW i MU.
-Dopuszcza się dachy płaskie z zaleceniem ich zazielenienia.
-Max pow. zabudowy działki - 60%
-Ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych dla funkcji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników z pkt 6.4.2.
-Ustala się wymóg zagospodarowania minimum 20 % powierzchni działki zielenią urządzoną.
-Obowiązuje zakaz trasowania nowych tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

(US) Usług sportu i rekreacji

Przeznaczona na realizacje obiektów sportu i rekreacji wraz z towarzyszącym programem terenowym i urządzeniami służącymi funkcji strefy.

-warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych działek, przeznaczonych na cele publiczne, jest opracowanie koncepcji zagospodarowania całego obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi, (wykonanej w porozumieniu z właścicielami poszczególnych działek). Koncepcja taka winna zawierać zarys planowanych obiektów budowlanych i ich gabaryty oraz zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji przyłączy mediów. Koncepcja taka winna uzyskać akceptację Rady Gminy.
-Dopuszcza się budowę obiektów budowlanych związanych z funkcją strefy
-Wysokość zabudowy określona rodzajem obiektu, ale nie wyżej niż 2 kondygnacje z użytkowym poddaszem, za wyjątkiem obiektów specjalnego użytkowania (np. wieża do skoków do wody, ściana wspinaczkowa, itp.)
-Zaleca się dachy skośne o nachyleniu 30–45^{o} z pokryciem jak dla stref MN, MW i MU.
-Dopuszcza się dachy płaskie z zaleceniem zazielenienia ich powierzchni.
-Max pow. zabudowy działki - 50%
-Ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych dla funkcji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników z pkt 6.4.2.
-Dopuszcza się program mieszkaniowy na 20% powierzchni użytkowej budynku
-Ustala się wymóg zagospodarowania minimum 30 % powierzchni działki zielenią urządzoną.
-Obowiązuje zakaz realizowania nowych tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.
-Ustala się minimalne odległości linii zabudowy jak dla strefy (MW) i (MU).
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

(UT) Usług transportowych

Przeznaczona na obiekty i urządzenia terenowe służące obsłudze transportowej jak stacje paliw z programem towarzyszącym (gastronomiczne, handlowe, hotelowe), stacje obsługi pojazdów itp.

-Ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych wg wskaźników z pkt 6.4.2., lub zapewniając liczbę parkingów równą liczbie zatrudnionych powiększona o 50% liczby klientów użytkujących obiekt jednorazowo.
-Zaleca się dachy skośne o nachyleniu 30–45^{o} z pokryciem jak dla stref MN, MW i MU.
-Dopuszcza się dachy płaskie z zaleceniem zazielenienia ich powierzchni.
-Max powierzchnia zabudowy 60% pow. działki.
-W zagospodarowaniu działki ustala się wymóg zachowania minimum 20% jej powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, tzn. nie zabudowanego warstwą nieprzepuszczalną.

-Linie zabudowy zgodne z min wymaganiami ustawy o drogach publicznych.
-Obiekty przeznaczone dla pobytu ludzi winny być izolowane od wszelkich szkodliwych wpływów (hałasu, zanieczyszczeń powietrza gleby, wody i niekorzystnych wpływów linii energetycznych wysokiego napięcia, itp.).
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

(UP) Usługowo produkcyjna

Przeznaczona dla funkcji usługowych, usługowo – produkcyjnych, przemysłowych i magazynowo i składowych.

-Ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych wg wskaźników z pkt 6.4.2., lub zapewniając liczbę parkingów równą liczbie zatrudnionych powiększona o 50% liczby klientów użytkujących obiekt jednorazowo.
-Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z funkcją strefy.
-Wysokość zabudowy określona wymogami technologicznymi.
-Zaleca się dachy skośne o nachyleniu 30–45^{o,} z pokryciem jak dla stref MN, MW i MU.
-Dopuszcza się dachy płaskie z zaleceniem zazielenienia ich powierzchni.
-Max powierzchnia zabudowy 60% pow. działki.
-W zagospodarowaniu działki ustala się wymóg zachowania minimum 20% jej powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, tzn. nie zabudowanego warstwą nieprzepuszczalną.
-Linie zabudowy zgodne z min wymaganiami ustawy o drogach publicznych.
-Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi winny być izolowane od wszelkich szkodliwych wpływów (hałasu, zanieczyszczeń powietrza gleby, wody i niekorzystnych wpływów linii energetycznych wysokiego napięcia, itp.).
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

(UK) Usługi Kultury

Teren usług kultury i kultu religijnego oraz towarzyszących im obiektów.

-Linie zabudowy zgodne z wymaganiami ustawy o drogach publicznych.
-Wszelkie działania inwestycyjne w ramach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej “A” winny być uzgodnione ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i podporządkowane ustaleniom zawartym w § 9.
-Zaleca się dachy skośne o nachyleniu 30–45^{o} z pokryciem jak dla stref MN, MW i MU.
-W zagospodarowaniu działki ustala się wymóg zachowania minimum 30% jej powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, tzn. nie zabudowanego warstwą nieprzepuszczalną.
-Zaleca się realizację maksymalnej możliwej liczby miejsc parkingowych dla zatrudnionych i użytkowników a przynajmniej wg wskaźników z pkt.6.4.2.
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

(UO) Usługi Oświaty

Teren szkoły podstawowej z działką rekreacyjno sportową.

-zakaz realizowania obiektów nie związanych z funkcją oświaty i kultury.
-Przebudowa, rozbudowa i adaptacja możliwa z zachowaniem nawiązania do formy istniejących budynków historycznych i do krajobrazu.
-Linie zabudowy zgodne z wymaganiami ustawy o drogach publicznych.
-Zaleca się dachy skośne o nachyleniu 30–45^{o} z pokryciem jak dla stref MN, MW i MU.
-W zagospodarowaniu działki ustala się wymóg zachowania minimum 30% jej powierzchni jako teren biologicznie czynny, tzn. nie zabudowany warstwą nieprzepuszczalną.
-Ustala się wymóg zbilansowania 100 % potrzeb parkingowych wg wskaźników z pkt 6.4.2.

C) Tereny zieleni, obejmujące następujące strefy funkcjonalne:

(ZP) Zieleni – parkowej

-Nakaz ochrony i zgodności zagospodarowania z wymogami zawartymi w odp. przepisach /5,7/.
-Nakaz pielęgnacji roślinności znajdującej się w parku i konserwacji jego urządzeń.
-Dopuszcza się niezbędną odnowę zadrzewienia z utrzymaniem charakteru parku.
-Zakaz wznoszenia na terenie parku lub w jego otoczeniu obiektów budowlanych albo wykonywania robót budowlanych, które mogłyby zaszkodzić roślinności parkowej i które nie służą bezpośrednio funkcji parku.

(ZI) Zieleni izolacyjnej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym:

-Nakaz opracowania projektu planu zagospodarowania z użyciem wyselekcjonowanych gatunków drzew i krzewów, spełniających funkcje barier widokowych lub zmniejszające niekorzystny wpływ ruchu drogowego na otoczenie.
-Dopuszcza się trasowanie sieci uzbrojenia terenu.
-Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem towarzyszących urządzeniom uzbrojenia terenu.
-Dopuszcza się realizację parkingów z użyciem ażurowych płyt na lekkiej podbudowie piaskowej z odpowiednimi rozwiązaniami konstrukcyjnymi, zapewniającymi zabezpieczenie gleby przed zanieczyszczeniem.

(ZL) Zieleni lasów i zadrzewień

-Nakaz zachowania i użytkowania istniejącego drzewostanu zgodnie ze wskazaniami przepisów szczególnych oraz planu urządzenia lasu.
-Nakaz zachowania enklaw leśnych w otoczeniu rolnym, tzw. "remiz śródpolnych" opracowania planu zagospodarowania lasu.

(ZO) Zieleni ochronnej.

-Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i innych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.
-Obowiązuje nakaz zachowania istniejącego zagospodarowania terenu, zwłaszcza zieleni.
-Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i dróg rowerowych.
-Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych służących ochronie przeciwpowodziowej oraz regulacji cieków wodnych.
-Obowiązuje zakaz trasowania nowych sieci tranzytowych uzbrojenia terenu, z wyjątkiem sieci kanalizacyjnych, i melioracyjnych, których przebieg w obrębie strefy uzasadniony jest ukształtowaniem terenu.
-Dopuszcza się realizowanie zielonych parkingów z użyciem ażurowych płyt na lekkiej podbudowie piaskowej. Poszczególne parkingi o wielkości do 10 stanowisk należy oddzielić od siebie zielenią o powierzchni równej min. 20 m^2.
-Nakaz kultywacji istniejących kompleksów zieleni chronionej.
-Dla obszaru I.27. ZO obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych oraz zieleni im towarzyszącej.
-W ramach strefy (ZO), wyznaczono na rysunku planu, ciągi ekologiczne, mające za zadanie łączenie terenów o szczególnych wartościach środowiskowo twórczych i umożliwienie zachowania, rozwijania oraz przemieszczania się żyjących w nich gatunków fauny i flory. Ciągi te, podlegają zakazowi zabudowy i zakazowi sytuowania ogrodzeń uniemożliwiających spełnienie funkcji ciągu (tzn. migracji drobnych form fauny).

D) ***Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej ,****stanowiące strefy:*

(RP) Upraw rolnych obejmującą tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, sadów i i upraw ogrodniczych.

-Zakaz wszelkiej zabudowy,

-Dopuszcza się realizację zadrzewień śródpolnych zwłaszcza wzdłuż ciągów ekologicznych, komunikacyjnych i na wododziałach,
-Dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych.
-Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury, np.: wiatraków służących pozyskiwaniu energii elektrycznej.

(RZ) produkcji rolnej

tereny rolne z możliwością zabudowy, służącej bezpośrednio produkcji rolnej.

-Dopuszcza się zabudowę służącą produkcji rolnej w tym zabudowę mieszkaniową, zagrodową.
-Minimalna wielkość wydzielonej działki siedliskowej – 3000 m.
-Ustala się minimalne odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni jak dla strefy (MN)
-przyjęta linia zabudowy obowiązuje na całej długości ulicy
-Dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej.
-Max powierzchnia zabudowy działki - 60%.
-W zagospodarowaniu działki ustala się wymóg zachowania minimum 20% jej powierzchni jako teren biologicznie czynny, tzn. nie zabudowany warstwą nieprzepuszczalną.
-Dla budynków mieszkalnych obowiązują gabaryty jak dla strefy (MN).
-Gabaryty niemieszkalnych budynków służących produkcji rolnej wg wymogów technologicznych.
-Zaleca się dachy skośne o nachyleniu 30–45^{o,} z pokryciem jak dla stref MN, MW i MU.
-Dopuszcza się dachy płaskie z zaleceniem zazielenienia ich powierzchni.
-Dopuszcza się adaptację 50% części powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na nieuciążliwe, podstawowe funkcje usługowe lub funkcje obsługujące rolnictwo.
-Ustala się wymóg zbilansowania w granicach działki 100% potrzeb parkingowych dla funkcji mieszkaniowej gospodarczej i usługowej wg wskaźników z pkt 6.4.2.
-Obowiązuje zakaz realizowania nowych tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.
-Obiekty przeznaczone dla pobytu w nich ludzi winny być izolowane od wszelkich szkodliwych wpływów (hałasu, zanieczyszczeń powietrza, gleby i wody itp.).
-Dla przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska należy opracować raport oddziaływania inwestycji na środowisko.
-Dopuszcza się możliwość rozbudowy, istniejących budynków, z uwzględnieniem powyższych ustaleń.
-Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejących budynków, bez konieczności zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

E) ***Tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury uzbrojenia,*** *stanowiące strefę:*

(I-K) Infrastruktury komunalnej

Obejmuje tereny celów publicznych, przeznaczone dla urządzeń i obiektów komunikacji - (wg ustaleń § 6.) i infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów - (wg ustaleń § 6 w Rozdziale III.).

Strefa obejmuje drogi samochodowe wg poniższej klasyfikacji:

A	Autostrada A1,	G ½	Główna,	Z ½	Zbiorcza,
L ½	Lokalna,	D i DW ½	Dojazdowa,	PJ	Pieszo-jezdna

- Zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń i obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej nie kolidujących z funkcją komunikacyjną i z przebiegiem sieci uzbrojenia.
- Zakaz takiego sytuowania reklam przydrożnych, który obniża walory widokowe wsi zasłaniając krajobraz (zgodnie z analizą widokową w Studium).
-W obszarze opracowania planu, zaleca się realizację rozdzielczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci melioracyjnej na terenach strefy zieleni i na terenach rolniczych.
-Do czasu uruchomienia sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe można odprowadzać do cieków powierzchniowych z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących ochrony środowiska.
-Bezodpływowe, szczelne zbiorniki dla ścieków sanitarnych dopuszcza się jako urządzenia tymczasowe (funkcjonujące do czasu wybudowania systemu oczyszczania ścieków sanitarnych) na działkach zlokalizowanych w strefie mieszkaniowej MU. Zasady lokalizacji tego rodzaju urządzeń muszą być zgodne z Prawem Budowlanym /3.1./ oraz z innymi, aktualnymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.

3.4.Zagospodarowanie terenów na całym obszarze opracowania planu wymaga rygorów czystości ekologicznej. Oznacza to taki sposób użytkowania przestrzeni, który jest zgodny z przepisami

zawartymi w obowiązujących ustawach i rozporządzeniach dotyczących ochrony przyrody i kształtowania środowiska oraz w prawie budowlanym.

3.5.Ustalenia odnośnie obowiązujących linii zabudowy wynikają z legendy rysunku planu. Brak linii zabudowy w obszarze strefy, w której dopuszcza się zabudowę oznacza, że pokrywa się ona z linią rozgraniczającą strefy i oznacza dopuszczalny zasięg budynków.

3.6.Wszelkie inwestycje w granicach opracowania planu należy realizować eliminując bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych.

3.7.Dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej, realizowanych w systemie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w granicach linii rozgraniczających ustala się wymóg opracowania projektu planu zagospodarowania dla całego obszaru z rezerwacją odpowiedniej powierzchni terenu dla ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej:
-dla zabudowy wielorodzinnej 15 - 30% pow. zagospodarowywanego terenu,
-dla zabudowy jednorodzinnej, zwartej 10 - 20 % pow. zagospodarowywanego terenu.

3.8.**Odbudowa, rozbudowa i nadbudowa** poszczególnych obiektów budowlanych położonych w różnych strefach funkcjonalnych, odbywa się wg zasad określonych w niniejszej uchwale, oraz zgodnie z Prawem Budowlanym (3.1.), Rozporządzeniem (3.2.). i Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /3.3./. Adaptacja, modernizacja i remonty powiązane z przebudową istniejących budynków lub ich części, nie wymagają zmiany ich dotychczasowych gabarytów.

3.9.Wszelkie inwestycje wymagają uwzględnienia przepisów dotyczących stref ochronnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej /6.2/.

3.10.Na rysunku planu, w obrębie różnych stref funkcjonalnych wyznaczono ciągi ekologiczne, mające za zadanie łączenie terenów o szczególnych wartościach środowiskowo twórczych i umożliwienie zachowania, rozwijania oraz przemieszczania się żyjących w nich gatunków fauny i flory. Ciągi te podlegają ustaleniom, zawartym w pkt 8.10. w Rozdziale V.

§ 4

4.1.**Linie podziału terenów na działki budowlane** – ciągłe, na rysunku planu odzwierciedlają istniejący podział własnościowy.

4.2.Linie przerywane podziału terenów określają proponowany przebieg takich podziałów, jaki byłby odpowiedni dla dozwolonej dla danej strefy formy zabudowy w oparciu o określone poniżej zasady. Tak więc linie podziału wyznaczone geodezyjnie mogą być prowadzone inaczej pod warunkiem spełnienia wymogów rozporządzenia /2.4./ i następujących zasad:
a) linie rozgraniczające strefy IK stanowią zawsze co najmniej jedną z granic dzielonej działki tzn., że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części kwartału.
b) zaleca się by linie podziału sięgające linii rozgraniczających były do nich prostopadłe lub zbliżone do kąta prostego.
c) min szerokość działki na obszarach zabudowy mieszkaniowej:
-dla bud. wolnostojącego 18,0 m (zalecana 22 m)
-dla bud. bliźniaczego 11,0 m
-dla bud. szeregowego 7.2 m
d) minimalna wielkość działki przeznaczonej pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową: zagrodową – 3 000 m2, wolnostojącą 540 m2 (zalecana -1000 m2), bliźniaczą – 500 m2, (zalecana 600 m2), zwartą - 400 m2
e) każde dwie działki przylegające do siebie i przeznaczone pod zabudowę wolnostojącą mogą być zabudowane budynkami bliźniaczymi, przylegającymi do siebie bezpośrednio lub pośrednio np.: pomieszczeniami gospodarczymi lub garażami itp. o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu (np.: z przebiegiem ciągów ekologicznych) lub z przepisami ustawowymi.
f) w przypadku realizacji innego podziału terenu niż proponowany na rysunku planu, projekt tego podziału należy opracować dla całego kwartału z uwzględnieniem powyższych zasad i uzyskać akceptację wszystkich właścicieli, których on dotyczy.

§ 5

5.Zgodnie z Art.37. ustawy /1.1./, wszystkie tereny, dla których plan miejscowy ustala określone przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem, chyba, ze w planie ustalono zasady ich tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział III.

Ulice, place i drogi publiczne oraz zasady uzbrojenia terenów.

zawiera ustalenia dot.:

-Linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także terenów niezbędnych do wytyczenia ścieżek rowerowych (p.2) - § 6.
-Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury (p.5) - § 7.
-Terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych, oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych(p.9.) - § 8.

§ 6

6.1. Tereny infrastruktury komunalnej (strefa - IK), ograniczone liniami rozgraniczającymi, w planie przeznaczone są dla dróg, ulic, parkingów i innych urządzeń służących komunikacji (wg klasyfikacji w pkt.6.2. zgodnej z /4.1. i 4.2./) oraz dla sieci uzbrojenia terenu wraz z innymi urządzeniami i obiektami służącymi bezpośrednio funkcji uzbrojenia.

6.2. W planie wyznaczono następujące elementy układu komunikacyjnego w ramach strefy infrastruktury komunalnej (IK):

drogi samochodowe:		w liniach rozgraniczających:	
-autostrada		80 m	
-drogi główne oznaczone symbolem	(G)	40 m	
-zbiorcze oznaczone symbolem	(Z)	20 m	
-lokalne, oznaczone symbolem	(L)	15-12 m	
-dojazdowe, oznaczone symbolem	(D) i (DW)	10 m	a także:
-główne ciągi pieszo rowerowe (PX)- zgodnie legendą rysunku planu,			

6.3.Szerokość pasm infrastruktury komunalnej, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, została ustalona indywidualnie - w oparciu o graniczne przedziały dla pasów drogowych, określone w aktualnie obowiązujących przepisach /4.2., 4.3./, Uwzględniono elementy przekroju poprzecznego wynikające z funkcji danego terenu, z istniejącego i projektowanego zadrzewienia, z potrzeb usytuowania ścieżek rowerowych oraz wymogów dotyczących rozmieszczenia sieci uzbrojenia terenu określonych odpowiednimi wytycznymi (w chwili redagowania treści niniejszej uchwały *zawartych w opracowaniu Centralnego ośrodka Informacji Budownictwa pt. "Odległości w zabudowie i zagospodarowaniu terenu" W. Korzeniowski W-wa 1998 r., stan prawny na dzień 1.01.1998 r., /6.2./.*

6.4.1.Zarys dróg i ulic (a także innych urządzeń służących komunikacji, takich jak parkingi, przystanki autobusowe, skrzyżowania ulic) stanowi przykład proponowanych rozwiązań projektowych. Urządzenia te można ukształtować inaczej na podstawie szczegółowo opracowanych projektów technicznych pod warunkiem zgodności ich funkcji z oznaczeniami na rysunku planu a także z respektowaniem linii regulacyjnych strefy infrastruktury komunalnej.

6.4.2.Wszelkie inwestycje na terenie poszczególnych stref funkcjonalnych wymagają:
a)uwzględnienia aktualnych przepisów dotyczących pasm ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określonych w aktualnych przepisach /6.1.,6.2./ a także;

b)Uwzględnienia poniższych wskaźników, dla zbilansowania potrzeb parkingowych związanych z realizowaną funkcją obiektów.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszk. jednorodzinne	1 mieszkanie	Min 2	
2	Budynki mieszk. wielorodzinne	1 mieszkanie	Min 1, 2	
3	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	Min. 6	
4	motele	1 pokój	Min. 1,3	
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	Min.1,3	
6.	Sklepy o pow. sprzed. do 2000m^2, wielokondygnacyjne domy towarowe	1000 m$^{2\ pow.\ sprzedażowej}$	Min. 25	Dla mniejszych obiektów handlowych liczbę niezbędnych parkingów przelicza się odpowiednio.
7.	Targowiska, hale targowe	1000 m^2 pow. całkowitej	Min. 25	j.w.
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 24	j.w.
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m^2 pow. użytkowej	Min. 30	j.w.
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m^2 pow. użytkowej	Min. 30	j.w.
11.	Kościoły, kaplice	1000 m^2 pow. użytkowej	Min. 12	j.w.
12.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m^2 pow. użytkowej	Min. 8	j.w.
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedz.	Min. 22	j.w.
14.	Hale widowiskowe i sportowe, stadiony	100 miejsc siedzących	Min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	j.w.
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m^2 pow. użytkowej	Min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	j.w.
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	Min. 1,5	
17.	szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	Min. 1,5	
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	Min. 1,5	
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	
20.	Szpitale, kliniki	10 łóżek	Min. 6	
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m^2 pow. składowej	Min. 4.5	
22.	Rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. usługowej	Min. 3	

c)Dla funkcji nie wymienionych w kolumnie 2. Tabeli, powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

6.4.3.Do czasu realizacji autostrady A-1 i obwodnicy Wierszowej, tereny przeznaczone na te inwestycje drogowe, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

6.5.Zasady trasowania wszelkich sieci uzbrojenia terenu określają poniższe przepisy:
a) Wszelkie tranzyt. sieci infrastruktury technicznej przebiegają w strefie (IK) z zastrzeżeniem poz. e).

b) Sieci należy trasować równolegle i w określonym porządku wynikającym z odpowiednich normatywów /6.2./, przy maksymalnej oszczędności terenu.
c) Wznoszenie obiektów i zagospodarowanie terenów wymaga uwzględnienia przepisów dotyczących stref ochronnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ustaleń zawartych w Rozdziale V., **§** 8.
d) W przypadku wymiany (w ramach rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej), zużytych odcinków tranzytowych sieci lub urządzeń z nimi związanych, obowiązują ustalenia jak dla trasowania nowych sieci.
e) W przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu dopuszcza się możliwość trasowania odcinków sieci przesyłowych oraz lokalnych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej po terenach innych stref (poza strefą IK) wzdłuż granic własności, w pasmach nie kolidujących z ustaleniami planu dotyczącymi możliwości zabudowy i za zgodą właściciela terenu.
f) Na obszarze zurbanizowanej części sołectwa Wieszowa obowiązuje system odprowadzenia ścieków w oparciu o *"Projekt budowlano-wykonawczy budowy kanalizacji dla wsi Wieszowa w Gminie Zbrosławice"* /8.1./., uzgodniony przez Generalną Dyrekcję Dróg Państwowych i zatwierdzony przez Radę Gminy. Obsługa nowych terenów przeznaczonych w planie do zainwestowania przewiduje możliwość przyłączenia się do tego systemu z wykorzystaniem dodatkowych przepompowni.

Rozdział IV.

Tereny realizacji celów publicznych oraz obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Zawiera ustalenia dotyczące:

-Zagospodarowania terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
-Granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 7

7.1. Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oznaczono na rysunku planu dodatkowo (poza symbolem strefy i numerem kwartału) literką "P". Drogi i ulice nie zostały oznaczone tym symbolem ze względu na to, że z mocy prawa stanowią one tereny publiczne.

7.2. Ustalenia dotyczące linii rozgraniczających terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych obowiązują tak jak dla innych terenów.

7.3.Zorganizowana działalność inwestycyjna jest wymogiem bezwzględnym na terenach przeznaczonych na cele publiczne, dla których obowiązuje też opracowanie koncepcji zagospodarowania dla całego obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

7.4.Zaleca się (dla zapewnienia ładu funkcjonalnego i przestrzennego) określenie w decyzjach administracyjnych dla odpowiednich stref, formy zorganizowanej działalności inwestycyjnej, adekwatnie do obowiązującej sytuacji prawnej.

7.5. Usługi na terenach publicznych mogą być realizowane ze środków innych niż budżetowe, pod warunkiem zachowania odpowiedniej funkcji, preferowanej dla celów publicznych. Tracą wówczas moc ustalenia o przeznaczeniu takiego terenu lub jego części dla realizacji celów publicznych.

Rozdział V.

Obszary i obiekty podlegające ochronie i szczególnym warunkom zagospodarowania.

Zawiera ustalenia dotyczące:

Granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
Szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikającego z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
Ustalenia dotyczące ochrony przeciw powodziowej.

§ 8

8.1.W granicach planu należy utrzymać i kultywować wszelkie formy zieleni ze szczególnym uwzględnieniem drzew pomnikowych.

8.2.Dla terenów zieleni parkowej (ZP) wprowadza się całkowity zakaz zabudowy.

8.3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych /5.4./, które wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy urządzeń i obiektów komunikacji, o których mowa w Rozdziale II w ustaleniach dla strefy infrastruktury komunalnej (IK), pkt.3.3. i w Rozdziale III pt. "Ulice, place i drogi publiczne oraz zasady uzbrojenia terenów", pkt.6. Dopuszcza także się realizację innych przedsięwzięć, mogących oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, że przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak niekorzystnych oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi. /5.1.– 5.6./

8.4.Dla całego obszaru objętego ustaleniami planu wprowadza się zakaz przekraczania dopuszczalnych norm poziomów hałasu zgodnie z dopuszczonymi wielkościami określonymi w obowiązujących przepisach /5.6./.

8.5.Dla celów technologicznych i grzewczych ustala się zakaz stosowania paliw, które powodują emisję zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy z zakresu ochrony powietrza /5.5/.

8.6. Użytkując tereny będące w obszarze opracowania planu należy zwrócić szczególną uwagę na prawidłową gospodarkę odpadami (zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska) /5.3/.

8.7.Poszczególne jednostki urbanistyczne, wyodrębnione w granicach opracowania planu w ramach stref funkcjonalnych, winny być uzbrojone w sieci; energetyczną, wodociągową oraz rozdzielczą sieć kanalizacyjną: sanitarną i deszczową, z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do oczyszczalni a deszczowych (po oczyszczeniu w osadnikach) do potoku Karchowickiego a następnie do rzeki Dramy. Podłączenie działki do sieci telefonicznej i gazowej nie jest obowiązkowe.

8.8.Lokalizacja obiektów uciążliwych dla środowiska wodno gruntowego może być zrealizowana w oparciu o odrębną procedurę, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej wykonanej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

8.9.Z uwagi na występujące zagrożenie wód podziemnych, lokalizacja inwestycji mogących je zanieczyścić lub skazić, winna być podporządkowana procedurze wynikającej z obowiązujących przepisów dotyczących ochrony tych zasobów.

8.10.Wyznaczone na rysunku planu, ciągi ekologiczne, mają za zadanie łączenie terenów o szczególnych wartościach środowiskowo twórczych i umożliwienie zachowania, rozwijania oraz

przemieszczania się żyjących w nich gatunków fauny i flory. Ciągi te, przebiegające w ramach strefy (ZO), podlegają zakazowi zabudowy i zakazowi sytuowania ogrodzeń uniemożliwiających spełnienie funkcji ciągu (tzn. migracji drobnych form fauny). Ciąg ekologiczny przebiegający przez tereny innych stref funkcjonalnych można zawęzić do szerokości 6 m.

§ 9

9.1.Na całym obszarze opracowania planu, **obiekty budowlane i wszelkie urządzenia winny być realizowane w taki sposób, aby formą architektoniczną nie zakłócały krajobrazu, środowiska naturalnego i ładu przestrzennego otaczającego środowiska zbudowanego.**

9.2.W granicach opracowania planu istnieją następujące **obiekty budowlane, objęte ochroną konserwatorską ze względu na ich walory kulturowe:**

a) pałac z XVII w. wczesnobarokowy, mocno przekształcony wpisany do rejestru zabytków dn. 2.05.1966 r. pod numerem : 653/66 wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej "A", która obejmuje całość obiektu i najbliższe otoczenie: spichlerz dworski, zabudowania gospodarcze oraz park krajobrazowy wg oznaczenia na rysunku planu.
b) Neogotycki kościół parafialny z 1896 r. z wystrojem barokowym, pod wezwaniem św. Trójcy z cmentarzem i plebanią przy ul. Bytomskiej 167, wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej "A", która obejmuje całość obiektów, cmentarz i najbliższe otoczenie wg oznaczenia na rysunku planu.
c) Dworzec PKP z budynkiem mieszkalnym z 1927 r, ul. Dworcowa.
d) Budynek neogotycki ul. Bytomska 64
e) Budynek ul. Bytomska 131.
f) Budynek dawnej szkoły parafialnej ul. Bytomska 146.
g) Budynek ul. Bytomska 149.
h) Budynki XIX- wiecznej kolonii robotniczej ul. Robotnicza 2,4.

9.3. Wszelkie działania inwestycyjne związane z budową, rozbudową, konserwacją, modernizacją czy adaptacją obiektów wymienionych w pkt 9.1., winny być konsultowane ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków /3.3./.

9.4.Obowiazują zasady zagospodarowania i standardy zabudowy zawarte w ustaleniach dla poszczególnych stref funkcjonalnych, opisanych w **§** 3. Jednak, ze względu na wartości kulturowe wymienionych w pkt 9.1. obiektów, wprowadza się następujące, dodatkowe ustalenia:

- Gabaryty i wysokości budynków powinny nawiązywać do budynków sąsiednich
- budynki istniejące, podlegające przebudowie lub rozbudowie należy utrzymać w ich historycznych tradycyjnych formach stylowych tzn.:
- nowe inwestycje należy harmonijnie wkomponować w istniejącą zabudowę przy zaleceniu wprowadzenia zabudowy szeregowej o wysokości dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym.
- Dach swoim kształtem, ukierunkowaniem, linią spadku oraz rodzajem pokrycia powinien nawiązywać do tradycji lokalnej i otoczenia.
- Należy utrzymać dotychczasową linię zabudowy
- Podziały pionowe przekształcanych i dobudowywanych budynków powinny nawiązywać do szerokości historycznych podziałów katastralnych.
- Wymiana stolarki okiennej uwarunkowana zachowaniem pierwotnych pionowych układów, gabarytów, kolorytu i dotychczasowych tradycyjnych podziałów.
- Należy zachować pionowy układ okien z dotychczasowymi, tradycyjnymi podziałami.
- Rozbudowa nie powinna zasadniczo zmieniać dotychczasowej kompozycji budynków (spoistej, zwartej, rozczłonkowanej).
- Dopuszcza się zmianę funkcji w parterze z mieszkalnej na usługową, a przekształcona w konsekwencji elewacja powinna zachowywać cechy dotychczasowe elewacji, tzn. osiowość, symetrię, staranny dobór materiałów elewacyjnych i stolarki, uwzględnienie dotychczasowego kolorytu, proporcji itp.
- Dostępną dla reklam część elewacji budynku należy ograniczyć do wysokości parteru.
- Zakaz umieszczania anten satelitarnych na frontowych elewacjach budynków.

- Zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i elewacyjnych z całkowitym zakazem użycia plastikowych osłon elewacyjnych, jako obcych kulturowo.
- Zaleca się wzbogacenie walorów estetycznych elewacji poprzez ich staranne oświetlenie lampami harmonizującymi z tłem i otoczeniem, ewentualnie ukrytymi w załomach elewacji lub w elementach małej architektury otaczającej budynek.

Większość historycznej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy nie posiada wybitnych wartości zabytkowych, ale jako przykłady tradycyjnego budownictwa w regionie powinny być zachowane, a także traktowane jako inspiracja dla kształtowania współczesnej zabudowy.

9.5. W granicach opracowania planu istnieją 2 krzyże przydrożne podlegające ochronie konserwatorskiej wraz z najbliższym otoczeniem:
- krzyż przydrożny w sąsiedztwie istniejącego budynku przy ul. Sienkiewicza 135
- krzyż przydrożny w sąsiedztwie istniejącego budynku przy ul. Bytomskiej 42.

9.6.Na terenie opracowania planu istnieją 2 stanowiska archeologiczne, wyznaczone w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), zawarte w poniżej w tabeli pt.:

EWIDENCJA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH GMINY ZBROSŁAWICE

Nr rys. planu	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Syntetyczne informacje o stanowisku
112	95- 45	23	Wieszowa	5	Osada – średniowiecze
116	95- 45	27	Wieszowa	6	Ślad osadnictwa – neolit

9.7.W / w stanowiska stanowią dobra kultury i są prawnie chronione /3.3./. W związku z tym w promieniu 40 m od nich (wg oznaczeń na rysunku planu) ustanawia się zakaz prowadzenia działań niszczących jak głęboka orka, prace wybierzyskowe i niwelacyjne.

9.8.Ze względu na możliwość wystąpienia wielu nowych stanowisk na całym terenie Wieszowy, ustala się, że wszelkie większe prace ziemne (wykopy pod fundamenty dużych obiektów, budowa dróg i autostrady, prowadzenie sieci uzbrojenia terenu wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego.

9.9.Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę na terenach obejmujących zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej lub obiekty podlegające ochronie, uzależnione jest od przedłożenia opinii ŚWKZ.

Rozdział VI.

Stawka procentowa i przepisy końcowe

Zawiera ustalenia dotyczące:

-stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu (§ 8)
-przepisów przejściowych i końcowych dot. trybu wejścia w życie niniejszej uchwały (§ 9)

§10

10.1.Ustala się, że dla planu miejscowego zachodniej i północnej części sołectwa Wieszowa przyjmuje się trzy wielkości stawki procentowej (służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w Art.10. ust.3.), dla poszczególnych obszarów wyszczególnionych poniżej:

- stawka w wysokości 15 % dla terenów położonych w strefie (U)
- stawka w wysokości 15 % dla terenów położonych w strefie (M)
- stawka w wysokości 15 % dla pozostałych terenów

§11

11.2.Niniejsza Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zbrosławice. Informacja o uchwaleniu planu zostanie ogłoszona także w prasie lokalnej.

11.3.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

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