Uchwała Nr XXVIII/486/05
Rady Gminy w Zbrosławicach

z dnia 6 grudnia 2005 r.

w sprawie: zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Jasiona

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą IX/139/03 z dnia 29 października 2003 r., Rady Gminy w Zbrosławicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wniosek Wójta Gminy Rada Gminy,

I.
stwierdza:

zgodność ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice", przyjętym Uchwałą Nr XVIII/312/04 Rady Gminy z dnia 28.10.2004

II.
uchwala:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Jasiona zwaną dalej planem.

§ 1

Uchwała obejmuje następujące ustalenia planu:
1. W rozdziale 1 - ustalenie obszaru planu i ustalenia ogólne;
2. W rozdziale 2 - ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z ustaleniami szczegółowymi;
3. W rozdziale 3 - zestawienie inwestycji celu publicznego;
4. W rozdziale 4 - przepisy końcowe.

Rozdział 1.

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANU I USTALENIA OGÓLNE

§ 2

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru sołectwa Jasiona, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z załącznikami:
1. Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie własnościowej w skali 1:2000 pod nazwą "Rysunek planu".
2. Załącznik nr 2 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice".
3. Załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbrosławice o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.
4. Załącznik nr 4 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbrosławice w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3

1. Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz jej załączników określono graficznie na rysunku planu.
2. W rysunku planu obowiązują ponadto następujące ustalenia graficzne dotyczące:
   2.1. granice terenu objętego planem;
   2.2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
   2.3. przeznaczenie terenu określone symbolami cyfrowo-literowo;
   2.4. przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2.5. przebieg projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2.6. nieprzekraczalne linie zabudowy;
   2.7. stanowiska archeologiczne;
   2.8. obiekty o znaczeniu kulturowym, historycznym i krajobrazowym, do objęcia lokalną ochroną konserwatorską oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu;
   2.9. strefy ochrony konserwatorskiej;
   2.10. obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
   2.11. przebieg hydroizobaty o poziomie „2m";
   2.12. drogi i szlaki rowerowe.

§ 4

W obrębie obszaru objętego planem przyjmuje się następujące ustalenia ogólne:

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania

W obrębie obszaru objętego planem wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrą porządkową, opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w rozdziale 2 niniejszej uchwały i na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

2.1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
   a.) odległości nowo realizowanych obiektów do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów;
   b.) zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów;
   c.) nieprzekraczalne linie zabudowy dla realizacji nowych obiektów budowlanych określone na rysunku planu - oznaczają linie, do których nowe obiekty mogą ale nie muszą przylegać swoją najbliższą krawędzią od strony ulicy;
   d.) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowo realizowanych obiektów do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

3.1. Ustala się zakaz:
   a.) użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
   b.) realizacji w obrębie zabudowy mieszkalnej i użyteczności publicznej przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
   c.) zanieczyszczania wód, gleby i powietrza, w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
   d.) odprowadzania ścieków do wód i do ziemi za wyjątkiem wód opadowych pochodzących z dróg i dachów;
   e.) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

f.) stosowania ogrodzeń uniemożliwiających wędrówki drobnych zwierząt leśnych i polnych na terenach nie zainwestowanych oraz kompleksów zieleni parkowej i izolacyjnej, zieleni leśnej (zakaz stosowania podmurówki, ogrodzenie ażurowe);
g.) zasypywania dolin rzecznych;
h.) lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowów. Odległości te mogą być zmienione w uzgodnieniu z administratorem cieku;
i.) stosowania systemów grzewczych i technologicznych o niskiej sprawności dla wszystkich nowych obiektów;
j.) lokalizacji budynków innych niż gospodarcze w strefach technicznych elektroenergetycznych linii WN oraz innych urządzeń elektroenergetycznych.

3.2. Ustala się nakaz:
a.) stosowania urządzeń do gromadzenia odpadów w miejscach i obiektach publicznych, na terenach rekreacyjno - sportowych, w miejscach intensywnego ruchu pieszego oraz gospodarstwach domowych, z zapewnieniem ich wywozu na składowiska zorganizowane;
b.) magazynowania odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych;
c.) przestrzegania warunków ochrony ustalonych dla obiektów i obszarów prawnie chronionych;
d.) przy realizacji nowej zabudowy należy dostosować formę architektoniczną do walorów przyrodniczo – krajobrazowych obszaru;
e.) ograniczenia uciążliwości związanej z dopuszczoną działalnością usługowo-wytwórczą odpowiednio w granicach działki;
f.) stosowania urządzeń grzewczych proekologicznych o wysokiej sprawności dla wszystkich obiektów innych niż mieszkalne;
g.) uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń zagospodarowania i użytkowania terenów dla obszarów znajdujących się w zasięgu pośredniej strefy ochronnej ujęć wody.

3.3. Zaleca się dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie proekologicznych, wysokowydajnych urządzeń grzewczych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1. Wyznacza się **Strefę "A" - pełnej ochrony konserwatorskiej** z bezwzględnym priorytetem wymogów konserwatorskich, która obejmuje tereny szczególnie wartościowe pod względem historycznym, o zachowanych elementach dawnej struktury przestrzennej. Obszar objęty strefą „A" podlega rygorom bezwzględnej ochrony zabudowy, utrzymania istniejącej substancji o wartościach kulturowych, zachowania historycznego przebiegu ciągów komunikacyjnych. Wszelkie działania w strefie „A" wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. Obowiązuje ochrona układu urbanistycznego (rozplanowanie ulic i placów, historyczne podziały parcelacyjne, zachowanie linii zabudowy, lokalizacja poszczególnych obiektów, itp.).
Istnieje możliwość wprowadzenia nowej zabudowy i funkcji - zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej. Nowe obiekty winny być lokalizacją, gabarytem, formą, architekturą dostosowane do zabytkowych elementów strefy, a jednocześnie świadczyć o współczesnym nam czasie powstania. Strefa obejmuje teren dawnego założenia dworsko - parkowego (ograniczonego od pn. ul. Główną, od pd. ul. Strażacką).

4.2. Wyznacza się **Strefę "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej** obejmującą teren dawnego folwarku (Jasiona - Kopacz) , o rygorze zachowania zasadniczych elementów rozplanowania, zabytkowej zabudowy oraz innych historycznych elementów krajobrazu kulturowego. Wszelkie działania w obrębie strefy „B" – pośredniej ochrony konserwatorskiej – należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. Dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej wprowadza się następujące wymogi:
- zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem zachowania istniejącej skali zabudowy, lokalizacji wg historycznej linii i wg historycznego układu, z zastosowaniem materiałów tradycyjnych;
- w miarę możliwości należy, likwidować budynki dysharmonizujące;
- nowa zabudowa winna odpowiadać regionalnemu typowi budownictwa.

4.3. Wprowadza się zalecenia dotyczące obiektów o wartościach historycznych nie będących w rejestrze zabytków, mających na celu ich zabezpieczenie i konserwację, tak aby mogły

jeszcze długo tworzyć niepowtarzalny charakter danego sołectwa.
Zabudowania dworskie wzdłuż ulicy - stan zły - zalecenia: remont obiektów z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich.
W przypadku konieczności rozbiórki obiektu powstałego przed 1945 rokiem, wykazanego w opracowaniu „Wartości kulturowe gminy Zbrosławice", ustala się konieczność wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej (w postaci tzw. "białej karty obiektu"):

- park przypałacowy - ograniczony od pn. ul. Główną, od pd. ul. Strażacką;
- zabudowania gospodarcze przy pałacu – zlokalizowane w kompleksie dworsko-parkowym, pomiędzy ul. Główną a ul. Strażacką;
- szkoła podstawowa ul. Pyskowicka 4;
- budynek mieszkalny ul. Pyskowicka 7;
- Jasiona - PGR, zabudowania dawnego folwarku – na wschód od ul. Głównej, w polu.

Przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów wskazanych na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych i historycznych nie będących obiektami wpisanymi do rejestru zabytków dokonać oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania.
Wszelkie prace przy w/w obiektach powinny być opiniowane przez Śląski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

4.4. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych i strefy 40m wokół stanowisk oznaczonych na rysunku planu; wszelkie planowane prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi; Dopuszcza się działalność inwestycyjną w obszarze stanowisk archeologicznych po uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków na określonych indywidualnie warunkach po wyprzedzającym badaniu na koszt inwestora. Uzgodnienia z WUOZ wymagają również wszelkie większe prace inwestycyjne obejmujące swym zasięgiem cały lub częściowy obszar gminy, gdyż bez względu na stan ewidencji wymagają zapewnienia nadzoru konserwatorskiego (na koszt inwestora w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków).

4.5. Ustala się objęcie pełną ochroną konserwatorską krzyży, kapliczek, pomników i figur przydrożnych powstałych przed 1945 rokiem:

- kapliczka przy ul. Pyskowickiej;
- krzyż przydrożny ul. Główna;
- kapliczka przy drodze w kierunku Brynka (na początku wsi);
- krzyż na posesji p. Jaworek (ul. Główna);
- krzyż kamienny obok kaplicy przy ul. Pyskowickiej i ul. Bocznej;

Wszelkie prace przy w/w obiektach należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

4.6. Wszelkie prace budowlane i zabudowa terenów winny uwzględniać właściwą ekspozycję zespołów lub obiektów objętych ochroną konserwatorską. Graniczne wielkości gabarytów dla nowo realizowanej zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wyznaczonych do zabudowy;

4.7. Ustala się objęcie pełną ochroną konserwatorską parku w Jasionie (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 30RZ); wszelkie działania przy starodrzewiu w układzie kompozycyjnym należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

5.1. Sołectwo Jasiona jest zwartą jednostką funkcjonalno – przestrzenną, której charakter wiejski należy uhonorować i dążyć do harmonijnego kształtowania zabudowy - szczególnie wzdłuż pierzei ulicznych;

5.2. Wyznacza się następujący obszar przestrzeni publicznej sołectwa:

- w obrębie skrzyżowania ulicy K1G1/2 z ulicą K2G1/2. Obszar ten, jako jeden z elementów krystalizujących strukturę przestrzenną sołectwa, winien być ukształtowany w formie odpowiednio uformowanego placu, ze spowolnieniem kołowego ruchu tranzytowego oraz wkomponowaniem przyległych obiektów zabytkowych, w tym historycznej stacji transformatorowej;

6. Określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

6.1. Ustala się konieczność kontynuacji charakteru przestrzennego wsi z zabudową mieszkaniową wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i zabudową gospodarczą w głębi działek, z przyległymi terenami rolnymi;

6.2. Przyjęte parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych, zróżnicowano w zależności od przeznaczenia funkcjonalnego poszczególnych terenów.

7. Określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

7.1. Na terenie objętym planem ochroną przed zabudową na podstawie odrębnych przepisów objęte są grunty rolne, łąki i pastwiska, tereny leśne i tereny wód, oznaczone na rysunku planu symbolami „R", „RZ", „WS" i „ZL";
7.2. Przy projektowaniu i realizacji jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych na obszarach objętych niniejszym planem należy uwzględnić mogący okresowo występować względnie wysoki poziom wód gruntowych - zgodnie ze wskazaniami przebiegu hydroizobaty „2m" oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
7.3. Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny ani obiekty zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Przy podziale terenu na nowe działki budowlane należy dążyć do miarowych proporcji ustalonych w przepisach szczegółowych zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

9. Warunki szczególne zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

9.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 3R, 4R, 7R, 9R, 11R, 15R, 18R, 22R, 24R, 37R, 41R, 43R, 44R, 48R, 50R, 56R, 62R, 63R, 63(a)R, 68R, 69R, 70R, 75R, 75(a)R, 85R, 2RZ, 5RZ, 23RZ, 38RZ, 39RZ, 42RZ, 42RZ, 47RZ, 49RZ, 61RZ, 65RZ, 66RZ, 71RZ, 74RZ, 76RZ, 79RZ, 81RZ, 12WS, 13WS, 80WS, 8ZL, 14ZL, 21ZL, 82ZL, 83ZL, 84ZL objęte są zakazem zabudowy i ograniczeniami w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
9.2. Zagospodarowanie części terenów: 31MNU, 40MNU, 72MNU i 73MNU wchodzących w obszar kompozycyjny wyznaczonej przestrzeni publicznej, oznaczonej na rysunku planu wymaga dostosowania zagospodarowania do przestrzennego układu kompozycyjnego tej przestrzeni.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

10.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej
a.) Przyjmuje się następujące ustalenia:
- adaptuje się istniejący układ dróg publicznych;
- potrzeby parkingowe wywołane realizowaną funkcją mieszkaniową, usługową, wytwórczą lub magazynową muszą być zaspakajane w granicach władania terenu;
- na terenie objętym planem w miarę potrzeb mogą być wydzielane i realizowane wewnętrzne ulice dojazdowe służące udostępnieniu bezpośredniego dojazdu do działki z drogi publicznej. Wydzielona droga wewnętrzna dojazdowa musi zapewniać możliwość dojazdu straży pożarnej, pogotowia, pojazdów gospodarki komunalnej i pogotowia technicznego i nie może być węższa niż 4m;
- niektóre drogi i ulice posiadają lokalne przewężenia (zgodnie z rysunkiem planu), co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu – przewężenia te nie powodują utrudnienia we właściwym przeprowadzeniu korony jezdni;
- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się możliwość występowania istniejących ogrodzeń, działek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się również możliwość stawiania nowych ogrodzeń, jednak tylko w przypadku uzupełnienia przerw w linii

ogrodzeń istniejących;
- dopuszcza się realizację szlaków i ścieżek rowerowych (w tym nieutwardzonych) w liniach rozgraniczających dróg.

b.) Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów MN i MNU ustala się obowiązek przeprowadzenia przez właścicieli gruntów (do zrealizowania w ramach niezbędnych podziałów geodezyjnych tych terenów) pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych. Ustala się następujące wymagania dla tych terenów:
- szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 10 m z dopuszczeniem lokalnych zawężeń do 6 m, z koniecznością odsunięcia wjazdów bramowych na prostopadłe do tej drogi działki na odległość 1,5 m w głąb tych działek licząc od linii rozgraniczającej drogę;
- zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- układ jezdni, skrzyżowania, oznakowanie, nawierzchnie, elementy wyposażenia ulicznego, mała architektura – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg.

c.) Ustala się nakaz stosownego odwodnienia dróg wewnętrznych do rowów realizowanych w szerokości pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych.

10.2. **Zaopatrzenie w wodę** - z istniejących sieci wodociągowych. Dla projektowanych terenów mieszkaniowo - usługowych przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej. Sieć wodociągową przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „W". Docelowo projektuje się zasadniczy układ zamknięty - pierścieniowy dla sieci wodociągowej. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.3. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** - poprzez projektowany system kolektorów sanitarnych kierujących ścieki na oczyszczalnię Jasiona. Kierunki odprowadzenia ścieków sanitarnych przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „Ks". Do czasu realizacji kanalizacji ścieki sanitarne należy odprowadzić do szczelnych, bezodpływowych zbiorników lub stosować inne rozwiązania ekologiczne. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.4. **Odprowadzenie ścieków deszczowych** - do czasu realizacji systemu kolektorów w maksymalnym stopniu w obrębie działki z wykorzystaniem systemów rozsączania wód opadowych oraz do udrożnionego istniejącego systemu rowów i cieków powierzchniowych. Docelowo odprowadzenie wód opadowych poprzez system kolektorów deszczowych do odbiorników naturalnych.

10.5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej wzdłuż układu drogowego poprzez budowę lokalnych przyłączy. Dla terenów oznaczonych 54MN, 54(a)MN, 53MNU konieczna jest budowa stacji transformatorowej (NST) wraz z odcinkiem linii SN. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię konieczna będzie wymiana niektórych transformatorów. Przewiduje się lokalizację nowych transformatorów w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.6. **Zaopatrzenie w energię gazową** – z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, która zarówno pod względem przepustowości, jak i pokrycia obszaru zapewnia obsługę całego terenu objętego opracowaniem. Nie przewiduje się realizacji SRP. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.7. **Zaopatrzenie w energię cieplną** - Nie projektuje się sieci cieplnej dla terenów objętych opracowaniem.

10.8. **Obsługa teletechniczna** - poprzez istniejącą i nowoprojektowaną sieć teletechniczną oraz pokrycie terenu siecią operatorów telefonii komórkowej. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

11.1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

11.2. W ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zakazuje się wznoszenia na okres dłuższy niż jeden rok trwałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na cele ustalone planem.

12. Zasady określenia stawek procentowych służących do ustalenia opłat (zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym Dz. 80 z dnia 10 maja 2003 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Stawki procentowe służące do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

13. Ilekroć w poszczególnych paragrafach rozdziału 2 uchwały zastosowano oznaczenia cyfrowe różnicujące ustalenia szczegółowe, należy rozumieć, że oznaczają one treść i charakter ustaleń szczegółowych uzupełniających ustalenia ogólne niniejszego paragrafu.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW Z INNYMI USTALENIAMI SZCZEGÓŁOWYMI

§ 5

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **10MN, 16MN, 17MN, 35(a)MN, 45MN, 46MN, 54(a)MN, 55MN, 57MN, 59MN, 60MN, 67MN -** przeznacza się na cele budownictwa mieszkaniowego niskiej wysokości zgodnie z przepisami prawa budowlanego z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług zajmujących do 30% powierzchni mieszkalnej wyłącznie w obrębie kubatury obiektów mieszkaniowych.

2. Ustala się :
   2.1. dla terenów MN linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne dla nowo realizowanej zabudowy - oznaczone na rysunku planu, dla pozostałych terenów, dla których nie określono na rysunku planu przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ i 20m od krawędzi ulic KG;
   2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza kubaturę mieszkaniową.

4. Ustala się:
   4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
   4.2. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.

5. Ustala się:
   nakaz tworzenia pierzei wzdłuż ulic poprzez zabudowę nowo realizowaną w strefach pierwszych linii zabudowy.

6. Ustala się:
   6.1. konieczność zachowania min. 40 % powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
   6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
   6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30 % powierzchni działki;
   6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;

6.5. nakaz zapewnienia co najmniej 2 miejsc postojowych na każdej działce budowlanej dla samochodów osobowych, wliczając w to garaże;
6.6. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi;
6.7. jako dopuszczalne stosowanie dachów płaskich poza terenami z przeważającą zabudową istniejącą.

7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m" oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:
8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540 m2, zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
8.2. minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;
8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki.

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Na terenach MN, do czasu docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Dla terenów MN, ustala się stawkę procentową, o której mowa w **§**4 pkt.12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 6

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **29MNU, 20MNU, 26MNU, 27MNU, 31MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU, 35MNU, 40MNU, 51MNU, 52MNU, 53MNU, 64MNU, 72MNU, 72(a)MNU, 73MNU -** przeznacza się na cele mieszkalnictwa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

2. Ustala się:
2.1. dla terenów MNU linie zabudowy obwiązujące i nieprzekraczalne dla nowo realizowanej zabudowy - oznaczone na rysunku planu, dla pozostałych terenów dla których nie określono na rysunku planu takich linii przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ i 20m od krawędzi ulic KG;
2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:
3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.

4. Ustala się:

4.1. dla terenów oznaczonych 31MNU, 73MNU przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
4.2. nakaz uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków wszelkich prac budowlanych przy obiektach położonych przy ul. Pyskowickiej 4 i 7;
4.3. konieczność nawiązywania przy projektowaniu i realizacji zabudowy do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.

5. Na terenach 31MNU i 73MNU projektowana zabudowa powinna uzupełniać istniejące pierzeje przestrzeni publicznych.

6. Ustala się:
6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30 % powierzchni działki;
6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
6.5. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu; dla funkcji usługowej i zagrodowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;
6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.

7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:
8.1. przy tworzeniu działek budowlanych nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540 m2, zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
8.2. minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;
8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki.

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Na terenach MNU do czasu docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Dla terenów MNU ustala się stawkę procentową, o której mowa w **§**4 pkt.12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 7

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **31(a)UC -** przeznacza się na tereny nieuciążliwych usług różnych, w tym: rzemiosła i innych usług, w tym usług centrotwórczych, handlu, gastronomii lub usług administracji, łączności oraz usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Ustala się:
   2.1. zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD;
   2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:
   3.1. zakaz realizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
   3.2. zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.

4. Ustala się:
   4.1. konieczność przy projektowaniu i realizacji zabudowy nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.

5. Projektowana zabudowa powinna uzupełniać istniejące pierzeje istniejących ulic.

6. Ustala się:
   6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
   6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
   6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30 % powierzchni działki;
   6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30-45 stopni;
   6.5. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu; dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
   6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
   6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.

7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m" oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:
   8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540 m2, zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
   8.2. minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
   8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;
   8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki.

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Ustala się dla terenów 31(a)UC stawkę procentową, o której mowa w **§**4 pkt.12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 8

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **28RU, 78RU** – przeznacza się na tereny usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej. Dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz hodowlą zwierząt pod rygorem zachowania innych ustaleń niniejszego paragrafu.

2. Ustala się zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ i 20m od krawędzi ulic KG;

3. Ustala się:
   3.1. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
   3.2. zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw;
   3.3. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.

4. Ustala się:
   4.1. na terenie **28RU** strefę "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej (zabytkowy folwark wraz z otoczeniem). Prace budowlane oraz zabudowa terenu może polegać wyłącznie na odtworzeniu i rekonstrukcji obiektów pod nadzorem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
   4.2. na terenie **78RU** strefę "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie prace budowlane prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

5. Zabudowa nowo realizowana winna harmonijnie nawiązywać, zwłaszcza skalą wysokości do obiektów istniejących.

6. Ustala się:
   6.1. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wysokości nie przekraczającej wysokości budynków istniejących;
   6.2. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
   6.3. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu.

7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m" oznaczonej na rysunku planu.

8. Podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji pod rygorem zachowania innych ustaleń niniejszego paragrafu.

9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki.

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Na terenach RU, do czasu docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Dla terenów 28RU, 78RU ustala się stawkę procentową, o której mowa w **§**4 pkt.12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 9

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **25RO, 36RO, 58RO -** przeznacza się na tereny upraw ogrodniczych, sadów i tereny upraw rolniczych.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
   1.1. ochronę na mocy odrębnych przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
   1.2. zakaz uprawy uciążliwej dla sąsiadujących terenów MNU;
   1.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem namiotów, szklarni, magazynów owoców i urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą, nie wymagających pozwolenia na budowę;
   1.4. zakaz przenawożenia upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych.

§ 10

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **29WS, 30RZ -** przeznacza się na tereny parkowe otoczenia zabytkowego folwarku.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
   2.1. całkowitą ochronę konserwatorską „A" – dla Zespołu dworsko - parkowego, barokowego, murowanego z XVIII w. nr rej. 346/60. Obecnie ruina. Park krajobrazowy z końca XIX w. - przekształcony. Stan zachowania: dwór - ruina, park – zły. Wszelkie prace inne niż bieżące utrzymanie wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
   2.2. zalecenia konserwatorskie: wstępne wytyczne dla prac w strefie „A" - pozostałości dworu uporządkować i zabezpieczyć jako "trwałą ruinę". Park uporządkować i udostępnić jako park wiejski. Wskazane jest umieszczenie tablicy pokazującej dawny wygląd dworu, historię wsi, opis parku. Do tego czasu zabezpieczyć ruinę przed dewastacją, oznakować jako miejsce niebezpieczne. Należy wykonać podstawowe zabiegi lecznicze przy drzewach - pomnikach przyrody;
   2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z utrzymaniem parku, nie wymagających pozwolenia na budowę.

§ 11

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **6NO** przeznacza się tereny urządzeń usuwania, przepompowni i odprowadzania ścieków.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
   2.1. nakaz zachowania stref bezpieczeństwa (zgodnie z rysunkiem planu);
   2.2. nakaz zapewnienia estetycznego wyglądu obiektów;
   2.3. konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją;
   2.4. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1.1. **1R, 3R, 4R, 7R, 9R, 11R, 15R, 18R, 22R, 24R, 37R, 41R, 43R, 44R, 48R, 50R, 56R, 62R, 63R, 63(a)R, 68R, 69R, 70R, 75R, 75(a)R, 85R, -** przeznacza się na tereny upraw rolniczych (ze stanowiskami archeologicznymi w 9R,11R,15R, 50R);
   1.2. **2RZ, 5RZ, 23RZ, 38RZ, 39RZ, 42RZ, 42RZ, 47RZ, 49RZ, 61RZ, 65RZ, 66RZ, 71RZ, 74RZ, 76RZ, 79RZ, 81RZ** przeznacza się na tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych;
   1.3. **14ZL, 21ZL, 82ZL, 83ZL, 84ZL.-** przeznacza się na tereny adaptowanych lasów;
   1.4. **12WS, 13WS, 80WS** – przeznacza się na otwarte zbiorniki wody.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
   2.1. ochronę archeologiczną - z uwagi na występujące zidentyfikowane stanowiska archeologiczne (oznaczone graficznie na rysunku planu) i brak wyznaczonych ścisłych granic ich stref

ochrony archeologicznej “W”, należy w promieniu 40 m od tych stanowisk zachować ochronę polegającą na tym, że wszystkie prace ziemne, planowane w tym obszarze, winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym;

2.2. ochronę na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niedopuszczalne jest przenawożenie upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych;

2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną niewymagających pozwolenia na budowę;

2.4. przy przebudowie szaty roślinnej uwzględnić zachowanie najatrakcyjniejszych przyrodniczo elementów.

§ 13

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **60(a)RM - ** przeznacza się na tereny upraw rolniczych z możliwością zabudowy zagrodowej, służącej bezpośrednio produkcji rolnej.

2. Ustala się:

2.1. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:

3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;

3.2. zakaz lokalizacji obiektów innych niż związane z produkcją rolną i zabudową zagrodową - szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;

3.3. możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej wyłącznie uzupełniającej funkcje zabudowy służącej produkcji rolnej.

4. Zabudowa terenów oznaczonych jako 60(a)RM, z uwagi na swoje położenie i dominujący charakter, winna być kształtowana ze szczególną starannością i dbałością o harmonijne wkomponowanie w sylwetkę sołectwa.

5. Ustala się:

5.1. konieczność zachowania minimum 80 % powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;

5.2. zabudowę projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);

5.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 20 % powierzchni działki;

5.4. minimalną powierzchnię działki 3000 m2;

5.5. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;

5.6. konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją.

6. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie istniejących obiektów budowlanych należy uwzględnić możliwość okresowego występowania wysokiego poziomu wód gruntowych.

7. Ustala się:

7.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 3000 m2, zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;

7.2. minimalną szerokość działki 20,0 m od strony wjazdu.

8. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki.

9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Na działkach niezabudowanych, do czasu zagospodarowania docelowego dopuszcza się użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

11. Dla terenów 60(a)RM ustala się stawkę procentową, o której mowa w **§**4 pkt.12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 14

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K1G1/2** – przeznacza się na tereny drogi klasy „G - główna" (droga powiatowa relacji Brynek - Pyskowice).

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
   2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 35m;
   2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg oraz ustaleniami;
   2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej;
   2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
   2.5. obowiązek stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach MNU i UH przyległych do drogi;
   2.6. obowiązek ochrony istniejących kapliczek (w rejonie skrzyżowania z drogą K11L1/2);
   2.7. obszar przestrzeni publicznej w obrębie skrzyżowania drogi K1G1/2 z drogą K2G1/2. Obszar ten, jako jeden z elementów krystalizujących strukturę przestrzenną sołectwa, winien być ukształtowany w formie odpowiednio uformowanego placu, ze spowolnieniem kołowego ruchu tranzytowego, wkomponowaniem przyległych obiektów zabytkowych oraz wyróżniającym zastosowaniem odmiennych nawierzchni, elementów małej architektury i oświetlenia.

§ 15

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K2G1/2** – przeznacza się na tereny drogi klasy "G - główna" (droga powiatowa relacji Wielowieś - Szałsza).

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
   2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 25 m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
   2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
   2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej;
   2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
   2.5. nakaz utrzymania i pielęgnacji istniejących szpalerów drzew;
   2.6. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi;
   2.7. obowiązek ochrony istniejącej kapliczki (w sąsiedztwie terenu 27MNU);
   2.8. obszar przestrzeni publicznej w obrębie skrzyżowania ulicy K2G1/2 z ulicą K1G1/2. Obszar ten, jako jeden z elementów krystalizujących strukturę przestrzenną sołectwa, winien być ukształtowany w formie odpowiednio uformowanego placu, ze spowolnieniem kołowego ruchu tranzytowego, wkomponowaniem przyległych obiektów zabytkowych oraz wyróżniającym zastosowaniem odmiennych nawierzchni, elementów malej architektury i oświetlenia.

§ 16

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami – K11L1/2, K12L1/2 przeznacza się na tereny dróg klasy "L – lokalna".

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
   2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15 m poza obszarem zabudowanym i 12m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
   2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
   2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
   2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
   2.5. nakaz utrzymania i pielęgnacji istniejących szpalerów drzew;
   2.6. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach MNU przyległych do drogi;
   2.7. obowiązek ochrony istniejących kapliczek (w rejonie skrzyżowania z drogą K1G1/2).

§ 17

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami– **K22D1/2, K23D1/2, K24D1/2, K25D1/2, K26D1/2, K27D1/2, K30D1/2, K31D1/2, K32D1/2, K33D1/2, K34D1/2, K35D1/2** przeznacza się na tereny dróg klasy "D-dojazdowa".

2. Ustala się:
   2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15 m poza obszarem zabudowanym i 10m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
   2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
   2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
   2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
   2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi;
   2.6. nakaz utrzymania i pielęgnacji istniejących szpalerów drzew;
   2.7. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi

§ 18

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K21W1/2, K28W1/2, K29W1/2** przeznacza się na orientacyjny przebieg dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
   2.1. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie ze standardami przyjętymi w Gminie Zbrosławice;
   2.2. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 8,0 m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);

2.3. nawierzchnie jezdni utwardzone, szerokości 3,5 m;
2.4. chodniki o nawierzchni utwardzonej;
2.5. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

ZESTAWIENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

§ 19

1. Wyznacza się następujące inwestycje celu publicznego:
1.1. w zakresie wydzielania gruntów pod budowę i utrzymywanie dróg, obiektów i urządzeń komunikacji publicznej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
1.2. w zakresie urządzenia przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
1.3. w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z rysunkiem planu;
1.4. w zakresie ochrony obiektów i nieruchomości o wartościach kulturowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
1.5. w zakresie budowy i utrzymywania obiektów przeznaczonych na usługi publiczne – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
1.6. w zakresie utrzymywania obiektów komunalnych i zieleni komunalnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 22

Treść uchwały podlega obowiązkowi opublikowania na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zbrosławicach.