Uchwała Nr XXIX/500/05
Rady Gminy Zbrosławice

z dnia 29 grudnia 2005 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Karchowice

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt1, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.14, 15, 20, 27 i 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), a także na podstawie uchwały IX/125/03 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 Zbrosławice

I.
stwierdza:

zgodność ze "Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju 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 Karchowice 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 Karchowice, 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 treny 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 nieprzekraczalne linie zabudowy
   2.6 przebieg projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
   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 strefę „A" ochrony konserwatorskiej.
   2.10 obszary przestrzeni publicznej
   2.11 przebieg hydroizobaty o poziomie 2m.
   2.12 przebieg granicy strefy ochronnej ujęć wody.

§ 4

W obrębie obszaru objętego planem przyjmuje się następujące ustalenia ogólne:

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny 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 ulicy krawędzią od strony ulicy.

3. Zasady 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. Zasad 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 Konserwatora 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 Kościół parafialny pw. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej wraz z otoczeniem w ramach ogrodzenia, wraz z następującymi obiektami: cmentarz wokół kościoła z kostnicą, starodrzew, krzyż obok kościoła z 1903r. (ul. Bytomska) oraz Zespół zabudowań państwowych wodociągów w 1896 r., ul. Bytomska w granicach ogrodzenia zakładu. Konieczne jest leczenie starodrzewu i uzupełnienie obsadzenia wokół kościoła.

4.2. Wprowadza się zalecenia dotyczące obiektów o wartościach historycznych nie będących w rejestrze zabytków mają na celu ich zabezpieczenie i konserwację, tak aby mogły jeszcze długo tworzyć niepowtarzalny charakter poszczególnych sołectwa:

- Kapliczka na ul. Bytomskiej, z 2 poł. XIX w. neogotycka. Stan dobry.
- Zalecenia: Usunąć zawilgocenie murów, przywrócić świeżość elewacji.
- Dawny Budynek Klubu Książki i Prasy – zlokalizowany przy ul. Bytomskiej, obecnie sklep meblowy. Budynek o ciekawej elewacji i funkcjonalnym wnętrzu ze sceną. Z pewnością godny jest lepszego wykorzystania. Idealny na ośrodek kulturalno - oświatowy lub gastronomiczny, siedzibę miejscowego kabaretu lub kółka teatralnego. Wymarzony z tradycji i funkcji na ośrodek krzewienia kultury. Zalecenia: przywrócić obiektowi funkcję kulturalno - oświatową, przeprowadzić remont obiektu, zmienić okna w elewacji, dobrać odpowiedni ich kształt i wysokość do nowej funkcji, ładnie wkomponować szyldy i reklamy.

- Ujęcie wodne „Zawada" z 1896 r. na ul. Bytomskiej. W budynkach zabytkowe pompy tłokowe z 1923 2 turbiny parowe z 1925 r. i maszyna parowa z pocz. XX w. Zalecenia: utrzymać dobry stan obiektu.
- obora dworska z 1844r. murowana, dach dwuspadowy – zlokalizowana przy ul. Polnej, obiekt przy dworze, w którym obecnie mieści się szkoła podstawowa. Gdyby utrzymać oświatową funkcję obiektów w pozostałych zabudowaniach można by stworzyć obiekty sportowe, z odpowiednim zapleczem, które po południu służyłyby wszystkim mieszkańcom np.: tenis stołowy, kręgielnia, sale gimnastyczne i baletowe, sale do aerobiku, siłownia itp. W obiektach tych nie tylko młodzież znalazłaby odpowiednią rozrywkę, ale i kilka osób znalazłoby zatrudnienie. Zalecenia: rewaloryzacja obiektu i kapitalny remont oraz uporządkowanie okolicy.
- Wieża wodociągowa (ruina) zlokalizowana na pn-wsch. od osi Zawada, obiekt w złym stanie.
- Tartak z maszyną parową napędową zlokalizowany na północ od drogi przelotowej z Pyskowic do Bytomia (przy ul. Bytomskiej), w budynku produkcyjnym znajduje się bardzo cenne urządzenie – lokomobila z początku XX w. , która wymaga zachowania.

4.3 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"):

- dom ul. Bytomska 19 z 1912 r.
- zabudowa mieszkaniowa ul. Polna 2,5
- zabudowa mieszkaniowa ul. Bytomska 2,3,4,6,37
- zabudowa mieszkaniowa ul. Dąbrowska 2,3,5,7,9,11,13,15
- budynek gospodarczy przy ul. Polnej

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;

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, koniec XIX w. na skrzyżowaniu ulic Polnej i Bytomskiej
- Krzyż przydrożny ul. Bytomska 51
- Krzyż przydrożny ul. Dąbrowska (w kierunku Jaśkowic)
- Krzyż przy ul. Wiejskiej w polu

Wszelkie prace przy w/w obiektach należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem 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;
Wszelkie prace przy w/w obiektach powinny być opiniowane przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

5.1 Sołectwo Karchowice jest jednostką funkcjonalno - przestrzenną której charakter wiejski należy uhonorować, a dla wytworzenia funkcji organizującej należy dążyć do harmonijnego kształtowania zabudowy.

6.Określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

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.
6.3. Ustala się kontynuacje charakteru przestrzennego wsi z typową zabudową gospodarczą składającą się z zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i zabudowy gospodarczej w głębi działki z przyległymi terenami rolnymi.

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 grunty rolne, tereny wód i leśne oznaczone na rysunku planu **3R, 4R, 8R, 9R, 11R, 9(a)R, 15R, 22R, 40R, 55R, 44(a)R, 49(a)R, 52R, 52(a)R, 52(b)R, 54R, 55R, 57R, 58R, 58(a)R, 67R, 69R, 70R, 71R, 72R, 73R, 76R, 78R, 80R, 85R, 86R, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 10RZ, 13RZ, 14RZ, 18RZ, 29RZ, 31RZ, 36RZ, 38RZ, 43RZ, 44RZ, 44(a)RZ, 53RZ, 53(a)RZ, 56RZ, 56(a)RZ, 58(a)RZ, 68RZ, 75RZ, 82RZ, 83RZ, 84RZ, 2WS, 12WS, 30WS, 32WS, 37WS, 37(a)WS, 59WS, 17W, 1ZL, 74ZL, 79ZL, 81ZL, 87ZL, 88ZL** objęte są zakazem zabudowy i ograniczeniami w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
7.2 Przy projektowaniu i realizacji nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych 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 tworzeniu nowych działek należy dążyć do miarowych proporcji ustalonych w przepisach szczegółowych zawartych w rozdziale 2.

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

9.1 Na terenie objętym planem grunty rolne, tereny wód i leśne oznaczone na rysunku planu **3R, 4R, 8R, 9R, 11R, 9(a)R, 15R, 22R, 40R, 55R, 44(a)R, 49(a)R, 52R, 52(a)R, 52(b)R, 54R, 55R, 57R, 58R, 58(a)R, 67R, 69R, 70R, 71R, 72R, 73R, 76R, 78R, 80R, 85R, 86R, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 10RZ, 13RZ, 14RZ, 18RZ, 29RZ, 31RZ, 36RZ, 38RZ, 43RZ, 44RZ, 44(a)RZ, 53RZ, 53(a)RZ, 56RZ, 56(a)RZ, 58(a)RZ, 68RZ, 75RZ, 82RZ, 83RZ, 84RZ, 2WS, 12WS, 30WS, 32WS, 37WS, 37(a)WS, 59WS, 17W, 1ZL, 74ZL, 79ZL, 81ZL, 87ZL, 88ZL** objęte są zakazem zabudowy i ograniczeniami w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

10.1. **Zaopatrzenie w wodę** - z istniejących sieci wodociągowych. Dla projektowanych terenów mieszkaniowo - usługowych przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej. Sieć2.
wodociągową przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „W". Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji

10.2. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** - poprzez projektowany system kolektorów sanitarnych kierujących ścieki poprzez przepompownię na oczyszczalnię Kamieniec. 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.

10.3. **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.

10.4. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej wzdłuż układu drogowego poprzez budową lokalnych przyłączy. Dla terenów 25MNU i 23 MNU konieczna jest budowa linii NN ze stacji transformatorowych 9 i 134; dla terenu 60MN konieczne jest odtworzenie linii napowietrznej nN; dla terenów 64MNU, 65MN konieczna jest budowa stacji transformatorowej z linią SN, modernizacja linii nN, wymiana przewodów i słupów. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię konieczna będzie wymiana niektórych transformatorów. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.5. **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.

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

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

10.8. 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.

d) Obsługę terenów przyległych do dróg oznaczonych na rysunku planu KGP należy realizować poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych. W przypadku braku możliwości obsługi tych terenów z układu lokalnego dopuszcza się bezpośrednio obsługę komunikacyjną z drogi KGP, przy czym dla sąsiadujących działek należy urządzić zjazd wspólny.

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

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

b) W ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zakazuje się wznoszenia na okres dłuższy niż jeden rok trwałych obiektów budowlanych nie przeznaczonych 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 **16MNU, 19MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 28MNU, 33MNU, 35MNU, 39MNU, 42MNU, 48MNU, 49MNU, 50MNU, 51MNU, 61MNU, 62MNU, 63MNU, 64MNU, 66MNU -** 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 nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy - oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów dla których nie określono linii zabudowy 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 , 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10 m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym

2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez noworealizowane 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 instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych

3.3. Zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki .

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:
5.1. konieczność zachowania minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
5.2. możliwość zabudowa 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 35 % powierzchni działki ;
5.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni.
5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2.
5.6. 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
5.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
Dopuszcza się:
stosowanie dachów płaskich poza terenami z przeważającą zabudową istniejącą.

6. Ustala się :
6.1. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m" oznaczonej na rysunku planu
6.2. na terenach, przez które prowadzą linie energetyczne wysokiego napięcia, możliwość rozmieszczenia zabudowy zgodnie z wymogami energetycznych norm branżowych

7. Ustala się:
7.1. 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
7.2. minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu
7.3. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
7.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;

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

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

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej

11. 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.

§ 6

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **20MN, 21MN, 21(a)MN, 60MN, 65MN** 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. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy - oznaczone na rysunku planu. Dla terenów dla których nie określono na rysunku planu linii zabudowy 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 , 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10 m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym
- 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez noworealizowane obiekty.

3. Ustala się :
- 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów , dla których obowiązkowe jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.
- 3.2. zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 3,5t; inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, 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. Ustala się:
- 5.1. konieczność zachowania minimum 60 % 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 30 % powierzchni działki ;
- 5.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni.
- 5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej (minimum 2 miejsca), wliczając w to garaże;.
- 5.6. 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
- 5.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.

6. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich poza terenami z przeważającą zabudową istniejącą.

7. Ustala się :
- 7.1. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m" oznaczonej na rysunku planu
- 7.2. na terenach, przez które prowadzą linie energetyczne wysokiego napięcia, możliwość rozmieszczenia zabudowy zgodnie z wymogami energetycznych norm branżowych

8. Ustala się:
- 8.1 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 możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy

zagospodarowania działek sąsiednich.
8.4 zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;

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

10. Na terenach MN do czasu docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej;

11. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej

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.

§ 7

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **46UE** – przeznacza się na tereny usług nieuciążliwych.

2. Dla terenów **46UE** ustala się zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 8m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD.

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 instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących; inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki .

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

5. Ustala się:
- 5.1. konieczność zachowania minimum 60 % 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 30 % powierzchni działki
- 5.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni.
- 5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej (minimum 3 miejsca).

6. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie obiektów budowlanych uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych.

7. Ustala się:
- 7.1. 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
- 7.2. minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu
- 7.3. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
- 7.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;

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

9. Dopuszcza się użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej

11. Dla terenów UE 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.

§ 8

1.Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **41UG/UH/UR** – przeznacza się na tereny usług gastronomii, handlu, rzemiosła i innych nieuciążliwych.
2.Dla terenów **41UG/UH/UR** ustala się zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10 m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym

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 instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki .

4. Ustala się przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązywania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu

5. Ustala się:
- 5.1. konieczność zachowania minimum 35 % 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 większa niż 40 % powierzchni ;
- 5.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni.
- 5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej (minimum 3 miejsca).

6. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie obiektów budowlanych uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych.

7. Ustala się:
- 7.1. 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 ;
- 7.2. minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
- 7.3. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
- 7.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;
- 7.5. rozbudowę i przebudowę zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki

8. Dopuszcza się użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Dla terenów **41UG/UH**/ 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

Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **45UC/US** – przeznacza się na tereny usług gastronomii, handlu, administracji i sportu.

2. Ustala się:
- 2.1. zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL,
- 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez noworealizowane obiekty.

3. Ustala się :
- 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagany jest raport o oddziaływaniu na środowisko.
- 3.2. zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 3,5t; inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki .

4. Ustala się :
- 4.1. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązywania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu
- 4.2. rozbudowę i przebudowę zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki

5. Ustala się:
- 5.1. konieczność zachowania minimum 35 % powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 5.2. zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 5.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większa niż 50 % powierzchni ;
- 5.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni.
- 5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej (minimum 3 miejsca).

6. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie obiektów budowlanych uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych.

7. Ustala się:
- 7.1. 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 ;
- 7.2. minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
- 7.3. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
- 7.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;

8. Dopuszcza się użytkowanie terenu w formie dotychczasowej

9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej

10. Dla terenów **45UC/US** 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.

§ 10

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu **27RU, 27(a)RU** – przeznacza się na tereny obsługi rolnictwa, tereny usług nieuciążliwych, tereny produkcji nieuciążliwej.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:

2.1 zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD , 18m od krawędzi ulic KZ;
2.2 zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez noworealizowane obiekty;
2.3 zakaz realizacji inwestycji, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
2.4 zakaz realizacji inwestycji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
2.5 nakaz dostosowania skali adaptowanych i projektowanych obiektów dostosować do obiektów istniejących - zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
2.6 nakaz kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami i budynkami gospodarczymi, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
2.7 powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 50 % powierzchni działki;
2.8 nakaz zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu -minimum 4 miejsca postojowe;
2.9 przy tworzeniu działek budowlanych nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 800 m2, zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok.90°(z tolerancją +- 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich; minimalną szerokość działki 25 m od strony wjazdu;
2.10 zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 2,0:3,2;
2.11 możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
2.12 możliwość realizacji obiektów związanych z obsługa rolnictwa oraz hodowlą zwierząt. pod rygorem zachowania innych ustaleń.
2.13 stawkę procentową, o której mowa w §4 pkt.12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 11

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami**: 47UK -** przeznacza się na tereny zabytkowego Kościoła parafialnego pw. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej wraz z otoczeniem

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:

2.1. konieczność zachowania ekspozycji widokowej zespołu zabytkowego od strony głównego wjazdu do sołectwa
2.2. strefę „A" ochrony konserwatorskiej dla terenu 47UK .
2.3. Zespól terenów **47UK** stanowi zespól ogólnodostępnej przestrzeni publicznej sołectwa o znaczeniu ogólno-gminnym.
2.4. przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m" oznaczonej na rysunku planu.
2.5. zakaz podziału terenu na oddzielne działki.
2.6. zalecenie - prace pielęgnacyjne i sanitarne przy drzewostanie oraz uzupełnienie obsadzenia wokół kościoła.
2.7. konieczność zachowania obecnego charakteru terenu.
2.8. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej

§ 12

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami**: 17W -** przeznacza się na tereny zabytkowego zespołu zabudowań państwowych wodociągów w 1896 r., ul. Bytomska w granicach ogrodzenia zakładu.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:

2.1. konieczność zachowania ekspozycji widokowej zespołu zabytkowego od strony głównego wjazdu do sołectwa.
2.2. strefę „A" ochrony konserwatorskiej;
2.3. przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m" oznaczonej na rysunku planu.
2.4. zakaz podziału terenu na oddzielne działki.
2.5. zalecenie - prace pielęgnacyjne i sanitarne przy drzewostanie oraz uzupełnienie obsadzenia wokół kościoła.
2.6. konieczność zachowania obecnego charakteru terenu.
2.7. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej

§ 13

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) **3R, 4R, 8R, 9R, 11R, 9(a)R, 15R, 22R, 40R, 55R, 44(a)R, 49(a)R, 52R, 52(a)R, 52(b)R, 54R, 55R, 57R, 58R, 58(a)R, 67R, 69R, 70R, 71R, 72R, 73R, 76R, 78R, 80R, 85R, 86R -** przeznacza się na tereny upraw rolniczych nie przekraczających wysokością uprawianych roślin 4,5 m (ze stanowiskami archeologicznymi w **11R, 15R, 67R, 72R, 80R**)

b) **5RZ, 6RZ, 7RZ, 10RZ, 13RZ, 14RZ, 18RZ, 29RZ, 31RZ, 36RZ, 38RZ, 43RZ, 44RZ, 44(a)RZ, 53RZ, 53(a)RZ, 56RZ, 56(a)RZ, 58(a)RZ, 68RZ, 75RZ, 82RZ, 83RZ, 84RZ** przeznacza się na tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych (ze stanowiskami archeologicznymi w **10RZ, 44RZ**)

c) **1ZL, 74ZL, 79ZL, 81ZL, 87ZL, 88ZL -** przeznacza się na tereny adaptowanych lasów

d) **2WS, 12WS, 30WS, 32WS, 37WS, 37(a)WS, 59WS, 17W** – przeznacza się na otwarte zbiorniki wody;

2. 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;

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

4. Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów zgodnych z art. 29ust.1 pkt.1,12,13,14,16,21,24,26 ustawy z dn.7 lipca 1994 Prawo Budowlane (z późniejszymi zmianami)

5. Przy przebudowie szaty roślinnej uwzględnić zachowanie najatrakcyjniejszych przyrodniczo elementów;

§ 14

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **34G** przeznacza się tereny stacji redukcyjno pomiarowej sieci gazowej.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:

a) nakaz zachowania stref bezpieczeństwa ;
b) nakaz zapewnienia estetycznego wyglądu obiektów;
c) konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją;
d) możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami– **K21L1/2, K22L1/2** przeznacza się na tereny ulic klasy "L – lokalna"

2. 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 stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi.

§ 16

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K1GP1/2** – przeznacza się na teren ulicy klasy „GP – główna przyspieszona" (droga krajowa 94 relacji Pyskowice - Bytom) .

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 30m;
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. zalecenie budowy obiektów spowalniających ruch w obrębie skrzyżowań : K1G1/2 z K11Z1/2.
2.5. zalecenie budowy podziemnych przełazów dla drobnej zwierzyny.
2.6. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej
2.7. zalecenie zachowania istniejących szpalerów drzew
2.8. utworzenie przestrzeni publicznych w postaci odpowiednio ukształtowanych placów (ze spowolnieniem ruchu tranzytowego) w obrębie skrzyżowań elementów K1G1/2 z K11Z1/2 jako elementów krystalizujących strukturę przestrzenną sołectwa.
2.9. w obrębie przestrzeni publicznych konieczność zastosowania specjalnych nawierzchni i oświetlenia, wyróżniających te strefy z przestrzeni drogi tranzytowej.

§ 17

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **K11Z1/2 (**relacji Wilkowice - Księży Las) i **K12Z1/2** (relacji Łubie- Księży Las)– przeznacza się na tereny ulic klasy "Z – zbiorcza" .

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 20 m ;
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. obowiązek stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi;

2.6. nakaz utrzymania i pielęgnacji szpalerów drzew.

§ 18

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K31D1/2, K32D1/2, K36D1/2, K38D1/2, K39D1/2, K40D1/2, K41D1/2, K42D1/2, K43D1/2, K44D1/2** przeznacza się na tereny ulic gminnych klasy "D – dojazdowa"

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 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 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;

§ 19

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K34W1/2, K35W1/2, K33W1/2** przeznacza się tereny dróg wewnętrznych.

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

§ 20

1. Wyznacza się następujące inwestycje celu publicznego:
a) w zakresie wydzielania gruntów pod budowę i utrzymywanie dróg, obiektów i urządzeń komunikacji publicznej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
b) w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z rysunkiem planu;
c) w zakresie ochrony obiektów i nieruchomości o wartościach kulturowych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

§ 22

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

§ 23

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