Uchwała Nr XXIX/501/05
Rady Gminy Zbrosławice

z dnia 29 grudnia 2005 r.

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

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/141/03 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:

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 Jaśkowice 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 Jaśkowice, 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-literowymi;
   2.4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
   2.5. przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   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. strefy ochrony konserwatorskiej A i B;
   2.10. przebieg hydroizobaty o poziomie 2m;
3. Strefy ochronne ujęć wody.

§ 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. 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. 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 Konserwatora Zabytków. Obowiązuje ochrona układu urbanistycznego.

4.2. Wyznacza się **Strefę "B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej,** obejmującą teren dawnego folwarku wraz z zachowaną zabudową przy ul. Wiejskiej, 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 Konserwatorem 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. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych i strefy 40 m 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);

4.4. Ustala się objęcie pełną ochroną konserwatorską krzyży, kapliczek, pomników i figur

przydrożnych powstałych przed 1945 rokiem:
- Kapliczka przydrożna ul. Wiejska;
- Krzyż przy ul. Wiejskiej obok nr 2;

Wszelkie prace przy w/w obiektach należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4.5. 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;

4.6. 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"):
- zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza na terenie dawnego folwarku;
- Dom przy ul. Wiejskiej 8;

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Sołectwo Jaśkowice jest jednostką funkcjonalno – przestrzenną, której zwarty przestrzennie i uporządkowany charakter wiejski należy uhonorować i zachować.

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, ochroną przed zabudową na podstawie odrębnych przepisów objęte są grunty rolne, łąki i pastwiska, tereny wód i tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5R, 18R, 21R, 22R, 30R, 34R, 41R, 42(a)R, 48(A)R, 55R, 64R, 73R, 2RZ, 12RZ, 15RZ, 20RZ, 24RZ, 33RZ, 36RZ, 37RZ, 39RZ, 46RZ, 49RZ, 54RZ, 67RZ, 68RZ, 75RZ, 77RZ, 80RZ, 3WS, 4WS, 12ZL, 14ZL, 18ZL, 23ZL, 25ZL, 31ZL, 32ZL, 35ZL, 38ZL, 40ZL, 66ZL, 72ZL;
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: 5R, 18R, 21R, 22R, 30R, 34R, 41R, 42(a)R, 48(A)R, 55R, 64R, 73R, 2RZ, 12RZ, 15RZ, 20RZ, 24RZ, 33RZ, 36RZ, 37RZ, 39RZ, 46RZ, 49RZ, 54RZ, 67RZ, 68RZ, 75RZ, 77RZ, 80RZ, 3WS, 4WS, 12ZL, 14ZL, 18ZL, 23ZL, 25ZL, 31ZL, 32ZL, 35ZL, 38ZL, 40ZL, 66ZL, 72ZL - objęte są zakazem zabudowy i ograniczeniami, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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 drogi dojazdowe służące udostępnieniu bezpośredniego dojazdu do działki z drogi publicznej. Wydzielona droga wewnętrzna 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 pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych. Ustala się następujące wymagania dla tych terenów:
- zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- 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;
- układ jezdni, skrzyżowania, oznakowanie, nawierzchnie, elementy wyposażenia ulicznego, mała architektura – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- 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 poprzez przepompownię na oczyszczalnię Jaśkowice. 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. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię konieczna będzie wymiana niektórych transformatorów. Nie jest wymagana lokalizacja nowych stacji transformatorowych. Ponadto dla terenu 28MNU i 27NO konieczne jest zwiększenie przekroju i budowa linii zasilającej obiekt (NO). 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 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. W zakresie sposobu i terminu 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 trwałych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na cele ustalone planem na okres dłuższy niż jeden rok.

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: **10MNU, 11MNU, 13MNU, 17MNU, 28MNU, 29MNU, 42MNU, 43MNU, 44MNU, 45MNU, 47MNU, 48MNU,**

50MNU, 51MNU, 56MNU, 57MNU, 58MNU, 59MNU, 62MNU, 63MNU, 69MNU, 70MNU, 71MNU, 74MNU, 76MNU, 78MNU - przeznacza się na cele mieszkalnictwa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

2. Ustala się:
   a) dla terenów MNU 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 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KL, KD;
   b) zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:
   a) zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
   b) 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;
   c) 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:
konieczność utrzymania zharmonizowanej estetyki zabudowy i elementów małej architektury – szczególnie wzdłuż pierzei publicznych ulic KL i KD.

6. Ustala się:
a) konieczność zachowania minimum 60 % powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
b) możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
c) powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30 % powierzchni działki przy działkach o powierzchni od 540,0 m2;
d) zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
e) 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;
f) 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;
g) możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek
Dopuszcza się:
stosowanie dachów płaskich poza terenami z przeważającą zabudową istniejącą.

7. Ustala się:
a) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych dla terenów oznaczonych: **11MNU, 44MNU, 51MNU, 71MNU, 74MNU, 76MNU, 78MNU** w całości, zaś dla terenów oznaczonych: **10MNU, 13MNU, 17MNU, 42MNU, 45MNU, 47MNU, 48MNU, 50MNU i 70MNU** w części, nakaz brania pod uwagę okresowego występowania względnie wysokiego poziomu wód gruntowych;
b) na terenach, przez które prowadzą linie energetyczne wysokiego napięcia, możliwość rozmieszczenia zabudowy wyłącznie zgodnie z wymogami energetycznych norm branżowych.

8. Ustala się:

a) 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;
b) minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
c) zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;
d) 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 działkach niezabudowanych, do czasu docelowego zagospodarowania, dopuszcza się użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Ustala się dla terenów MNU 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 symbolem **52UE** – przeznacza się na tereny usług nieuciążliwych.

2. Dla terenów 52UE ustala się zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 8 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KL, KD.

3. Ustala się:
   a) zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
   b) 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;
   c) zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.

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

5. Ustala się:
konieczność utrzymania zharmonizowanej estetyki zabudowy i elementów małej architektury – szczególnie wzdłuż pierzei publicznych ulic KL i KD.

6. Ustala się:
a) konieczność zachowania minimum 60 % powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
b) możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
c) powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30 % powierzchni działki;
d) zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
e) konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu; dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe.

7. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie już istniejących obiektów budowlanych należy uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych.

8. Ustala się:
   a) 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;
   b) minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu
   c) zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;
   d) 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 działkach niezabudowanych dopuszcza się użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. 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.

§ 7

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **7RU, 8RU, 9RU** – przeznacza się na tereny obsługi rolnictwa, tereny usług nieuciążliwych, tereny produkcji nieuciążliwej.

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

3. Ustala się:
   a) zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
   b) zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw;
   c) zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.

4. Ustala się ochronę konserwatorską dla terenu oznaczonego 9RU. Wszelkie prace adaptacyjne oraz wprowadzanie nowej zabudowy należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Zabudowa terenów oznaczonych jako **7RU, 8RU i 9RU**, z uwagi na swoje położenie i dominujący charakter, winna być kształtowana ze szczególną starannością i dbałością o harmonijne wkomponowanie w sylwetkę sołectwa.

6. Ustala się:
a) konieczność zachowania minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
b) zabudowę projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
c) powierzchnię zabudowy projektowanej nie większa niż 50 % powierzchni działki przy działkach o powierzchni od 540,0 m2;
d) zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
e) konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją.

7. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie istniejących obiektów budowlanych w południowej części terenów **8RU i 9RU** należy uwzględnić możliwość okresowego występowania

wysokiego poziomu wód gruntowych.

8. Ustala się:
   a) 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;
   b) minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
   c) zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;
   d) 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 działkach niezabudowanych, do czasu zagospodarowania docelowego dopuszcza się użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Dla terenów RU 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 symbolem **16ZP -** przeznacza się na tereny zieleni urządzonej – zabytkowy cmentarz przy ul. Bocznej z przeznaczeniem na pomnik kultury.

2. Ustala się strefę ochronną zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - na terenie 50 m od cmentarza zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych.

3. Ustala się:
   a) całkowitą ochronę konserwatorską „A" – wszelkie prace inne niż bieżące utrzymanie wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
   b) ochronę terenów ZP pod względem przyrodniczym i kulturowym, polegającą na odpowiednim skomponowaniu i utrzymywaniu drzewostanu i innych roślin oraz elementów zagospodarowania tych terenów;
   c) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej.

4. Ustala się całkowitą ochronę konserwatorską „A" – wszelkie prace inne niż bieżące utrzymanie wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Ustala się tereny ZP jako elementy kompozycyjne przestrzeni publicznej dzielnicy winny być odpowiednio skomponowane i utrzymywane w korelacji do obiektów współtworzących tę przestrzeń.

6. Ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury stanowiących wyłącznie elementy całościowej kompozycji.

7. Na znacznej części terenu oznaczonego **16ZP** przy jakichkolwiek pracach budowlanych należy uwzględniać możliwość okresowego występowania względnie wysokiego poziomu wód gruntowych.

8. Ustala się zakaz jakiegokolwiek podziału terenu na odrębne działki.

9. Ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i tymczasowych obiektów ekspozycyjnych.

10. W obrębie terenów ZP należy urządzić odpowiedni system nawadniania, odwadniania oraz oświetlenia terenu. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Do czasu docelowego urządzenia terenu dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób zgodny z jego przeznaczeniem w planie.

§ 9

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) **5R, 18R, 21R, 22R, 30R, 34R, 41R, 42(a)R, 48(A)R, 55R, 64R, 73R -** przeznacza się na tereny upraw rolniczych nie przekraczających wysokością uprawianych roślin 4,5 m (ze stanowiskami archeologicznymi w 5R ,26R,30R, 34R, 41R);
   b) **2RZ, 12RZ, 15RZ, 20RZ, 24RZ, 33RZ, 36RZ, 37RZ, 39RZ, 46RZ, 49RZ, 54RZ, 67RZ, 68RZ, 75RZ, 77RZ, 80RZ** przeznacza się na tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych (ze stanowiskami archeologicznymi w 2RZ , 33RZ);
   c) **12ZL, 14ZL, 18ZL, 23ZL, 25ZL, 31ZL, 32ZL, 35ZL, 38ZL, 40ZL, 66ZL, 72ZL -** przeznacza się na tereny adaptowanych lasów;
   d) **3WS, 4WS** – przeznacza się na otwarte zbiorniki wody.

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

a) 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;
b) ochronę na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niedopuszczalne jest przenawożenie upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych;
c) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną niewymagających pozwolenia na budowę;
d) przy przebudowie szaty roślinnej konieczność zachowania najatrakcyjniejszych przyrodniczo elementów.

§ 10

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **6G** 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) sposób zagospodarowania i zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego;
   b) nakaz zachowania stref bezpieczeństwa (zgodnie z rysunkiem planu);
   c) nakaz zapewnienia estetycznego wyglądu obiektów;
   d) konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją.

§ 11

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **27NO** przeznacza się tereny urządzeń usuwania i odprowadzania ścieków.

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

§ 12

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami– **K1L1/2,**

przeznacza się na tereny ulic klasy “L – lokalna”.

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

a) szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15,0 m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
b) celowość zachowania istniejącego charakteru ulic KL jako alei obsadzonych obustronnie drzewami, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego, określonych odrębnymi przepisami;
c) nawierzchnie, elementy wyposażenia ulicznego, mała architektura – zgodnie ze standardami przyjętymi w Gminie Zbrosławice;
d) zakaz budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
e) możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami – **K11L1/2, K12D1/2, K13D1/2, K14D1/2, K15D1/2, K16D1/2, K17D1/2, K18D1/2** przeznacza się na tereny dróg klasy “D-dojazdowa”.

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

Rozdział 3.

ZESTAWIENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 14

1. Wyznacza się zestawienie inwestycji celu publicznego:
   a) budowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu
   b) ochronę i utrzymanie zieleni wiejskiej o charakterze komunalnym

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

§ 16

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

§ 17

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