Uchwała Nr XXXVIII/611/06
Rady Gminy Zbrosławice

z dnia 27 października 2006 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla części obszaru sołectwa Boniowice i Karchowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7, art. 18 ust. 2 pkt 14, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Zbrosławice

Rada Gminy Zbrosławice
u c h w a l a:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBROSŁAWICE DLA CZĘŚCI OBSZARU SOŁECTWA BONIOWICE I KARCHOWICE

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.
ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne.
ROZDZIAŁ 3: Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy.
ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i dóbr kultury.
ROZDZIAŁ 5: Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów.
ROZDZIAŁ 6: Zasady i warunki podziału terenów na działki.
ROZDZIAŁ 7: Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu.
ROZDZIAŁ 8: Przepisy końcowe i przejściowe.

Rozdział 1. **Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.**

§ 1

1. Plan dotyczy obszaru położonego w obrębie sołectw Boniowice i Karchowice, a granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego.

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) Umożliwienie realizacji interesów prywatnych, przy uwzględnieniu celów publicznych lokalnych i ponadlokalnych w zakresie:
   a) zapewnienia rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej z zielenią towarzyszącą oraz infrastruktury logistyczno-przemysłowej w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny,
   b) określenia wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz kształtowania krajobrazu,
   c) poszanowania prawa własności i ochrony interesu prawnego mieszkańców,
   d) określenia możliwości przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru w sposób zapewniający równowagę pomiędzy sferą produkcyjną i ekologiczną przy znaczącym udziale zieleni oraz zasad kształtowania ładu urbanistyczno-architektonicznego wraz z uzyskaniem

sprawnej obsługi komunikacyjnej.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu:
   - MNU tereny mieszkaniowo-usługowe,
   - MNUr tereny mieszkaniowo-usługowe o charakterze rezydencjalnym,
   - XUP tereny infrastruktury logistyczno-przemysłowej,
   - XU tereny usług różnych,
   - ZUs tereny zieleni urządzonej w strefie linii elektroenergetycznych
   - ZNW tereny zieleni niskiej i wysokiej,
   - UT,KS tereny zaplecza komunikacji samochodowej i obsługi ruchu turystycznego,
   - RPm tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno spożywczym,
   - G drogi główne,
   - Z drogi zbiorcze,
   - L drogi lokalne,
   - Kx- ciągi piesze i rowerowe
2. Tereny o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

§ 4

1. Plan, o którym mowa w § 1 obejmuje:
   1) ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały,
   2) rysunek planu w skali 1:5000, który stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania: jako linie ciągłe-obligatoryjne, które mogą być zmienione tylko w trybie planu miejscowego,
   2) punkty widokowe,
   3) potok (ciek wodny),
   4) zasady uzbrojenia terenu:
      a) Ww - zaopatrzenia w wodę,
      b) Gs - zaopatrzenia w gaz,
      c) En - zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym En110kV i En400kV - napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz strefy bezpieczeństwa tych linii,
      Tr - lokalizacje stacji transformatorowych.,
      d) Ks - odprowadzania ścieków sanitarnych,
      e) Kd - odprowadzanie ścieków deszczowych,
      f) No - rejon lokalizacji lokalnej oczyszczalni ścieków.
   5) symbole identyfikacyjne terenów, o których mowa w §3 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 5

Warunki związane z decyzjami administracyjnymi, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 ust.2 pkt.1 niniejszej uchwały z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 6

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Zbrosławicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   2) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem graficznym Nr1 do niniejszej uchwały,
   4) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dla osiągnięcia realizacji funkcji dominującej,

5) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć, że na terenach przeznaczonych dla funkcji dominującej jest możliwe przeznaczenie części terenu dla funkcji uzupełniających funkcję podstawową, bądź innych funkcji nie kolidujących z funkcją podstawową, a nie zmieniających generalnego charakteru obszaru, któremu wyraz nadaje funkcja podstawowa,
6) *ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym* - należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) działając na podstawie art. 85 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami),
7) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniają-cym wyznaczony na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi,
8) *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar położony w granicach planu,
9) *przepisach odrębnych*- należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z innych aktów prawnych,
10) *powierzchnia biologicznie czynna* – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzona pokrytą warstwą gleby z roślinnością naturalną lub roślinnością urządzoną i pielęgnowaną (wskazane gatunki występujące w krajobrazie),
11) *dojazdach nie wydzielonych* - należy przez to rozumieć nie wyznaczone na rysunku planu istniejące i konieczne do wykonania wewnątrzosiedlowe ulice dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.
Przebieg tych dojazdów może być ustalany na etapie projektowania inwestycji oraz sporządzania projektów podziału terenu na działki budowlane,
12) *przestrzeniach publicznych* – należy przez to rozumieć użytkowane i dostępne dla ogółu tereny jak: ulice i place (w tym ulice-drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi), ścieżki rowerowe, tereny zieleni jak parki, skwery, urządzenia sportowo-rekreacyjne, w ustalonych na rysunku planu liniach rozgraniczających. Do przestrzeni publicznych zalicza się również dostępne dla ogółu wnętrza obiektów budowlanych (jak. ochrona zdrowia i opieka społeczna, administracja i łączność, oświata, kultura, handel i gastronomia) oraz przynależne do tych obiektów dostępne dla ogółu: dojścia, dojazdy, dziedzińce i parkingi, zieleń urządzona i ogrody. Tereny, urządzenia i obiekty gdzie występują przestrzenie publiczne, służą dla realizacji celów publicznych,

§ 7

1. W planie zakłada się przekształcenie istniejącego użytkowania terenów. Uwzględnia się istniejący stan własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska.

2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, urządzeń melioracji szczegółowej tj. rowów otwartych i drenażu oraz działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń należy podejmować w uzgodnieniu z właściwym administratorem tych urządzeń.

Rozdział 2. **Tereny publiczne.**

§ 8

1. Realizacja zagospodarowania terenów mieszkaniowo-usługowych i usługowych, przebiegać będzie przy założeniu nie naruszania istniejących terenów o funkcjach publicznych jak droga krajowa nr 94 relacji Bytom - Opole. Dla uzyskania odpowiednich parametrów tej drogi ustala się część pasa drogowego, który w granicach obszaru objętego sporządzeniem planu, oznaczony jest symbolem 01G2/2Kx. Połączenie obszaru objętego planem, od strony drogi krajowej (od strony Boniowic i Karchowic) realizowane będzie poprzez drogi zbiorcze oznaczone symbolami: 02-Z1/2Kx, 03-Z1/2Kx, 04-Z1/2Kx oraz drogi lokalne 05L1/2Kx, 06L1/2Kx.
2. Dla realizacji usług różnych związanych z zadaniami publicznymi gminy, przeznacza się teren oznaczony symbolem 2XU.
3. Realizacja usług związanych z zabezpieczeniem potrzeb mieszkańców zespołów zabudowy mieszkaniowej (o ile zajdzie potrzeba w zakresie oświaty, kultury, ochrony zdrowia), w obrębie terenów: MNU i XUP.
4. Usługi zlokalizowane na terenach publicznych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla obsługi terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów infrastruktury logistyczno-przemysłowej oraz usług różnych, mogą być realizowane ze środków innych aniżeli budżetowe. Tracą wówczas moc ustalenia o przeznaczeniu takiego terenu lub jego części dla realizacji zadań

publicznych.

Rozdział 3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy.**

§ 9

1. Ustala się zakaz realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi) z uwzględnieniem przeznaczenia terenów sąsiednich.
2. Ustala się zakaz lokalizacji na wszystkich terenach objętych planem (za wyjątkiem stacji paliw płynnych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: UT,KS, terenów oznaczonych symbolami XUP, terenów dróg i ulic, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu) zakładów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi) z uwzględnieniem przeznaczenia terenów sąsiednich .
3. W stosunku do istniejących cieków wodnych w obrębie terenu oznaczonego symbolem ZNW ustala się zakaz ich likwidacji oraz zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków komunalnych i innych.
4. Ustala się również nakaz ochrony brzegów cieków i wysokich brzegów dolin tych cieków. W przypadku naruszenia w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej tj. rowów otwartych drenażu, wymagana jest przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy nowych. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
5. W stosunku do istniejącej zieleni w obrębie terenów oznaczonych symbolami: ZNW i ZUs (ZUs położone po południowej stronie drogi 05L1/2Kx), ustala się zakaz jej likwidacji.
6. Ustala się zakaz składowania odpadów nie związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w tym całkowity zakaz składowania odpadów niebezpiecznych) oraz zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na powierzchniowe i podziemne zasoby wody pitnej.
7. W obrębie terenów MNU, MNUr i 2XU, ustala się zakaz składowania towarów od strony ulic oraz poza obiektami kubaturowymi.
8. Ustala się zakaz realizacji obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2.
9. Ustala się ograniczenie hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.
10. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
    1) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
    2) stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń, maksymalnie chroniących powietrze atmosferyczne przed zanieczyszczeniami (urządzenia grzewcze opalane paliwami ekologicznymi jak: gaz, olej opałowy, koks i wierzba energetyczna.
11. Realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
    1) komunikacji: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
    2) transportu publicznego (przystanki autobusowe i zatoki), obiekty i urządzenia dla obsługi ludności,
    3) rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 4. **Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i dóbr kultury.**

§ 10

Ujawnione stanowiska archeologiczne. Ochrona poprzez zakaz likwidacji ujawnionych stanowisk oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji.

§ 11

Dla ochrony wartości krajobrazowych, wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze architektonicznym (gabaryty i forma obiektów, poziomy kalenic, kąty połaci dachowych) w dostosowaniu do skali zespołu-ciągu ulicznego wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.

Rozdział 5: **Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:**

§ 12

Tereny: **1MNU, 2MNU,**

1) Przeznaczenie podstawowe
   a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa gospodarcza (garaże ,budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
   b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, w tym dojazdy,
   c) zieleń i ogrody przydomowe.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) realizacja zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach w oparciu o projektowane ulice i konieczny do zrealizowania układ ulic dojazdowych,
   b) usługi nieuciążliwe z wykluczeniem lokalizacji hurtowni, usług produkcyjnych, warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego, szczególnie pojazdów ciężkich o ładowności powyżej 3,5 tony,
   c) zachowanie linii rozgraniczających dróg/ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 13 niniejszej uchwały,
   d) kształtowanie nowych zespołów zabudowy przy zastosowaniu wysokich przykryć dachowych i jednolitych form architektonicznych,
   e) preferowane formy dachów, dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
   f) dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej i zabudowy dopuszcza się dachy o niskim nachyleniu, lub płaskie,
   g) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 3,0 kondygnacji nadziemnych do 12,0 m. łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   h) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 2,0 kondygnacji nadziemnych do 9,0m, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   i) zabudowa pokryta dachówką ceramiczną bądź pokryciem imitującym ją w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, lub ciemno szarym. Kolorystyka tynków: jasna - stonowana.
   j) dopuszcza się zastosowanie innych kątów pochylenia dachów, aniżeli preferowane i zalecane w pkt e), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
   k) w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej zwartej, przeznaczenie min. 30% ich ogólnej powierzchni pod powierzchnię biologicznie czynną,
   l) w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 40% ich ogólnej powierzchni pod powierzchnię biologicznie czynną,
   ł) adaptacja pomieszczeń wbudowanych lub realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki. Wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,
   m) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
   n) przy ulicach klasy Z i L oraz przy wewnętrznych ulicach dojazdowych, ustala się obowiązek cofnięcia bram wjazdowych na odległość min. 4,50m, licząc od ogrodzenia,
   o) podział terenu na poszczególne działki może odbywać się po uprzednim opracowaniu koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 6 niniejszej uchwały, której zakres powinien zawierać rozwiązania przedstawiające :
      (1) powiązania funkcjonalne projektowanej zabudowy z otaczającymi terenami
      (2) elementy kompozycji urbanistycznej,
      (3) układ zieleni,
      (4) układ komunikacji wewnętrznej oraz powiązania z systemem komunikacji zewnętrznej, w tym zapewnienia dojazdów o szerokości min. 10,0 m dla zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej,
      (5) zasady obsługi, w tym gospodarki wodno-ściekowej oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej.
4) Zakazy:
   a) realizacji uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń związanych z ruchem ciężkich (o ładowności powyżej 3,5 tony) pojazdów samochodowych powodujących emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych,
   b) realizacji zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, zabudowy wydzielonej działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni,
   c) realizacji zabudowy zwartej jednorodzinnej zabudowy wydzielonej działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,

d) realizacji zabudowy usługowej powyżej 25% ogólnej powierzchni wydzielonej działki,
e) odprowadzania do cieków wodnych wód opadowych z parkingów i dróg, bez ich wstępnego oczyszczenia.

Teren: **3MNUr**
1) Przeznaczenie podstawowe
a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa o charakterze rezydencjalnym z zielenią towarzyszącą,

Pozostałe ustalenia jak dla 1MNU plus dodatkowo:
2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) podział wewnętrzny działek wymaga zapewnienia dojazdu o szerokości min 5,0 m.
3) Zakazy:
a) stosowania ogrodzeń w dolinie potoku, w odległości mniejszej aniżeli 70,0 m, licząc od osi koryta potoku,
b) zabudowy obiektami kubaturowymi w odległości większej niż 70,0m licząc od południowej linii rozgraniczającej drogi 05L1/2Kx.

Teren: **4MNU,**
1) Przeznaczenie podstawowe
a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa gospodarcza (garaże ,budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, w tym dojazdy,
c) zieleń i ogrody przydomowe.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie, przebudowa ,rozbudowa i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
b) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy jak określono w §13,
c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2,0 kondygnacji nadziemnych do 10,0 m łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 1,0 kondygnacji nadziemnych do 6,0m, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwona, czerwono-brązowa, brązowa, lub ciemno szara, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej dopuszcza się dachy o mniejszym stopniu nachylenia połaci,
f) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt e), wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
g) adaptacja pomieszczeń bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki. Wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,
h) realizacja usług wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
i) w obrębie nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 40%, ogólnej powierzchni działki pod powierzchnię biologicznie czynną,
j) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.
k) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 6 uchwały,
l) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy działki wspólnie z sąsiadem w formie obudowanych osłon.
4) Zakazy:
a) realizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, realizacji obiektów i urządzeń związanych z ruchem szczególnie ciężkich pojazdów samochodowych o ładowności powyżej 3,5 tony, które powodują emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych oraz realizacji stacji paliw,
b) zabudowy działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
c) realizacji zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, powyżej 40% ogólnej dopuszczonej do zabudowy powierzchni działki,
d) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
e) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami

właściciela lub użytkownika nieruchomości,
f) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
i) realizacji obiektów z wyniesionymi parterami o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,
j) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

Tereny: **1XUP, 2XUP**

1) Przeznaczenie podstawowe
   a) infrastruktura logistyczno-przemysłowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) zaplecze socjalno-bytowe, zabudowa gospodarcza (garaże ,budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
   b) sieci urządzenia uzbrojenia terenu, w tym dojazdy,
   c) zieleń urządzona, w tym rekreacyjno-wypoczynkowa.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa infrastruktury logistyczno-przemysłowej (w tym usługi różne, hurtownie, obiekty produkcyjne, warsztaty, parkingi i podjazdy) do 80% ogólnej powierzchni terenu,
   b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 13 niniejszej uchwały,
   d) zabudowa infrastruktury logistyczno-przemysłowej o wys. do 3 kondygnacji, do 20,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   d) zabudowa gospodarcza o wysokości do 2 kondygnacji, do 9,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków produkcyjnych i składowych, mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-35°,
   f) dopuszcza się zastosowanie innych pochyleń połaci dachów aniżeli preferowane i zalecane w pkt e), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu drogowego/ulicznego,
   g) z uwagi na ekspozycję przy drodze krajowej, wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne wszystkich obiektów,
   h) realizacja inwestycji logistyczno-przemysłowych i usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
   i) połączenia z drogą krajową nr 94 (01G2/2Kx - główna) poprzez projektowane drogi zbiorcze 03Z1/2Kx i 04Z1/2Kx. Decyzje związane ze sposobem włączenia dróg zbiorczych do drogi krajowej (w tym rozjazdów w obrębie terenów 1XU, 2XUP), wymagają uprzedniego sporządzenia koncepcji zagospodarowania włączeń w uzgodnieniu z administratorem drogi krajowej,
   j) podział terenu na poszczególne działki może odbywać się po uprzednim opracowaniu koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 6 niniejszej uchwały, której zakres powinien zawierać rozwiązania przedstawiające :
      (1) powiązania funkcjonalne projektowanej zabudowy z otaczającymi terenami ,
      (2) elementy kompozycji urbanistycznej,
      (3) układ zieleni, w tym zieleń oddzielająca zabudowę logistyczno-przemysłową od zabudowy mieszkaniowej położonej po południowej stronie ul. 06L1/2Kx,
      (4) układ komunikacji. wewnętrznej oraz powiązania z systemem komunikacji zewnętrznej, w tym zapewnienia wewnętrznych dojazdów o szerokości min. 10,0 m, z uwzględnieniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej,
      (5) zasady obsługi, w tym gospodarki wodno-ściekowej oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej.
4) Zakazy:
   a) realizacji zabudowy usługowej i logistyczno-przemysłowej (obiektami kubaturowymi, parkingami i dojazdami) powyżej 80% ogólnej powierzchni wydzielonej działki,
   b) realizacji zabudowy mieszkaniowej,
   c) realizacji uciążliwych dla środowiska obiektów i urządzeń, gdzie uciążliwość obiektów i urządzeń może przekroczyć granice posiadanej działki,
   d) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
   e) bezpośredniego włączenia do drogi krajowej nr 94 (01G2/2Kx),
   f) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.
   g) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

Teren: **1XU**

1) Przeznaczenie podstawowe
   a) usługi różne.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
   b) parkingi i dojazdy,
   c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
   d) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) usługi związane z obsługą komunikacji drogowej,
   b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 13 niniejszej uchwały,
   c) zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji, do 18,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   d) zabudowa gospodarcza o wysokości do 2 kondygnacji, do 9,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-35°,
   f) dopuszcza się zastosowanie innych pochyleń połaci dachowych aniżeli preferowane i zalecane w pkt. e), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu drogowego,
   g) połączenie obiektów usługowych z drogą krajową nr 94 (01G22/Kx - główna) poprzez projektowaną drogę zbiorczą 03Z1/2Kx. Decyzje związane ze sposobem włączenia drogi zbiorczej do drogi krajowej (w tym rozjazdów w obrębie terenów XU i XUP), wymagają uprzedniego sporządzenia koncepcji zagospodarowania włączeń w uzgodnieniu z administratorem drogi krajowej,
   h) z uwagi na ekspozycję przy drodze krajowej, wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych i towarzyszących,
   i) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki.
4) Zakazy:
   a) realizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza zewnętrzne granice dróg (01G2/2Kx i 03Z1/2Kx) otaczających teren XU oraz realizacji stacji paliw,
   b) realizacji zabudowy obiektami kubaturowymi parkingami i podjazdami, powyżej 80% ogólnej powierzchni terenu,
   c) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
   d) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

Teren: **2XU**
1) Przeznaczenie podstawowe
   a) zabudowa usługowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
   b) parkingi i dojazdy,
   c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
   d) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) usługi związane z realizacja zadań publicznych gminy,
   d) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 13 niniejszej uchwały,
   e) zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji, do 18,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   f) zabudowa gospodarcza o wysokości do 2 kondygnacji, do 9,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
   e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-35°,
   f) dopuszcza się zastosowanie innych pochyleń połaci dachowych aniżeli preferowane i zalecane w pkt e), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu drogowego,
   g) połączenie do projektowanej drogę zbiorczej 03Z1/2Kx. i lokalnej 06L1/2Kx,
   h) z uwagi na ekspozycję wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych i towarzyszących,
   i) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
4) Zakazy:
   a) realizacji zabudowy obiektami kubaturowymi, parkingami i podjazdami, powyżej 80% ogólnej powierzchni terenu,

b) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
e) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.
d) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

Tereny: **ZUs**

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) linie elektroenergetyczne i strefy bezpieczeństwa tych linii,
b) zieleń urządzona w strefach bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych,
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) parkingi w odległości mniejszej aniżeli 20,0m (mierząc w poziomie) od skrajnych przewodów linii 400kV,
b) sieci i urządzenia uzbrojenia.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) urządzenie zieleni niskiej z uwzględnieniem położenia z w strefach bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
b) szerokość stref bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych 110kV i 400kV jak określono w §16 ust. 1 pkt 4),
c) parkingi i garaże na skraju strefy bezpieczeństwa, przy zastosowaniu przepisów odrebnych związanych z utrzymanie i eksploatacją linii elektroenergetycznych 110kV i 400kV oraz w uzgodnieniu z zarządzającymi tymi liniami,
d) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu o znaczeniu ponadlokalnym.
4) Zakazy:
a) zabudowy obiektami kubaturowymi za wyjątkiem garaży na skraju strefy od strony terenu MNU oraz lokalizacja parkingów, w odległości mniejszej aniżeli 20,0m (mierząc w poziomie) od skrajnych przewodów linii 400kV,
b) ogrodzenia terenu.

Teren: **ZNW**

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zieleń niska i wysoka,
b) potok,
c) strefy bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) sieci i urządzenia uzbrojenia.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącego potoku,
b) utrzymanie i rozbudowa zieleni niskiej i wysokiej z uwzględnieniem położenia w dolinie potoku oraz w strefach bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
c) zabezpieczenie lokalizacji przepompowni ścieków lub oczyszczalni ścieków,
d) utrzymanie przebiegu systemowego o znaczeniu ponadlokalnym uzbrojenia terenu,
e) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów związanych z ochroną przeciwpowodziową, w tym spływu wód z rejonu Wieszowy.
4) Zakazy:
a) likwidacji i ograniczania przepływu wód potoku, w tym wód powodziowych,
b) zabudowy obiektami kubaturowymi za wyjątkiem urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków oraz odwodnieniem terenu,
c) ogrodzenia za wyjątkiem urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
d) likwidacji urządzeń lub ograniczenia możliwości odwodnienia terenów, w tym rolnych,
e) obudowy koryta potoku i regulacji jego linii brzegowej.

Teren: 1RPm, 2RPm, 3RPm

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny użytków rolnych, w tym łąki i pastwiska.
b) zabudowa związana z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno-spożywczym.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
b) dojazdy nie wydzielone.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) zabudowa związana z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno-spożywczym w rozumieniu art. 4 pkt 2) ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
b) zabudowa obiektami kubaturowymi oraz podjazdami i parkingami do 80% ogólnej powierzchni,
c) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 13

niniejszej uchwały,
d) zabudowa o wys. do 3 kondygnacji, do 20,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków 15-35°,
f) dopuszcza się zastosowanie innych pochyleń połaci dachów aniżeli preferowane i zalecane w pkt e), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu drogowego/ulicznego,
g) z uwagi na ekspozycję przy drodze krajowej, wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne wszystkich obiektów,
h) realizacja zabudowy wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
i) połączenia z drogą krajową nr 94 (01G22/Kx - główna) poprzez projektowane drogi zbiorcze 03Z1/2Kx i 04Z1/2Kx. Decyzje związane ze sposobem włączenia dróg zbiorczych do drogi krajowej (w tym rozjazdów w obrębie terenów XUP), wymagają uprzedniego sporządzenia koncepcji zagospodarowania włączeń w uzgodnieniu z administratorem drogi krajowej,
j) podział terenów, na mniejsze działki może odbywać się po uprzednim zaopiniowaniu wstępnego projektu podziału nieruchomości na działki, sporządzonego w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi z dopuszczeniem odniesienia do fragmentu tego terenu w przypadku gdy nieruchomości przylegają do ustalonych liniami rozgraniczającymi ulic, lub posiadają istniejące i możliwe do utrzymania w okresie przejściowym dojazdy oraz z uwzględnieniem innych ustaleń podanych w rozdziale 6 niniejszej uchwały.

4. Zakazy:
a) zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym oraz z infrastrukturą techniczną,
b) realizacji zabudowy (obiektami kubaturowymi, parkingami i dojazdami) powyżej 80% ogólnej powierzchni wydzielonej działki,
c) realizacji zabudowy mieszkaniowej,
d) realizacji uciążliwych dla środowiska obiektów i urządzeń, gdzie uciążliwość obiektów i urządzeń może przekroczyć granice posiadanej działki,
e) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
f) bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 94 (01G2/2Kx)
g) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.
h) lokalizacji obiektów związanych z produkcją rolną i przetwórstwem rolno spożywczym dla terenu oznaczonego symbolem 3RPm bliżej niż 20m licząc od linii rozgraniczającej teren 2MNU.

Teren: UT,KS

1) Przeznaczenie podstawowe
a) zaplecze komunikacji samochodowej i obsługi ruchu turystycznego.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa gospodarcza (garaże ,budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
b) parkingi i dojazdy,
c) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
d) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) zespół motelowo-gastronomiczny ze stacją paliw,
b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 13 niniejszej uchwały,
c) zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji, do 18,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
d) zabudowa gospodarcza o wysokości do 2 kondygnacji, do 9,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych.. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-35°,
f) dopuszcza się zastosowanie innych pochyleń połaci dachowych aniżeli preferowane i zalecane w pkt e), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
g) z uwagi na ekspozycję przy drodze krajowej, wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych i towarzyszących,
h) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
i) połączenie stacji paliw i pozostałych obiektów do drogi krajowej nr 94 (01G22/Kx - główna), poprzez projektowaną drogę zbiorczą 04Z1/2Kx. Decyzje związane ze sposobem włączenia drogi zbiorczej do drogi krajowej (w tym rozjazdów w obrębie terenów UT,KS i XUP), wymagają uprzedniego sporządzenia koncepcji zagospodarowania włączeń w uzgodnieniu z administratorem drogi krajowej,
j) ustala się nakaz oczyszczania ścieków deszczowych, z zastosowaniem separatora błota, oleju i benzyn.

4) Zakazy:
a) realizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza zewnętrzne granice dróg (01G2/2Kx i 04Z1/2Kx) oraz nie będzie miała wpływu na otaczające tereny XUP
b) zabudowy obiektami kubaturowymi, powyżej 60% ogólnej powierzchni terenu
c) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, w tym oczyszczania ścieków deszczowych
d) bezpośredniego włączenia do drogi krajowej nr 94 (01G2/2Kx)
e) realizacji obiektów bez zapewnienia dojazdów.

§ 13

Tereny grupy "0"

1. Droga główna oznaczona symbolem 01G2/2,Kx (krajowa nr 94).
1) Przeznaczenia podstawowe:
a) droga główna, docelowo o dwóch jezdniach z dwoma pasami ruchu w każdym kierunku,
2) Przeznaczenia uzupełniające:
a) ciągi piesze i rowerowe,
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, w tym magistralne wodociągi.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) linie rozgraniczające o szerokości minimum 50 m,
b) linie zabudowy minimum 25,0 m, liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni,
c) połączenia z terenami przyległymi poprzez drogi zbiorcze 03Z1/2Kx i 04Z1/2Kx, na zasadach określonych w § 12 niniejszej uchwały dla terenów: XU, XUP i UT,KS,
d) w okresie przejściowym dopuszcza się funkcjonowanie jednej jezdni.
4) Zakazy:
a) naruszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy,
b) włączenia poza wyznaczonymi skrzyżowaniami z drogami zbiorczymi.

2. Drogi i ulice zbiorcze oznaczone symbolami: 02Z1/2Kx, 03Z1/2Kx, 04Z1/2Kx.
1) Przeznaczenia podstawowe:
a) drogi i ulice zbiorcze dla obsługi zespołów mieszkaniowych usługowych i infrastruktury logistyczno- przemysłowej.
2) Przeznaczenia uzupełniające:
a) ciągi piesze i rowerowe,
b) sieci i urządzenia i uzbrojenia terenu,
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) linie rozgraniczające o szerokości min. 20,0 m,
b) minimalne linie zabudowy 12,0 m, liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni linii, przy czym dla terenów RPm minimalna linia zabudowy 15m liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni,
c) połączenia dróg 03Z1/2Kx i 04Z1/2Kx z drogą główną i jej obwodnicą (droga krajowa nr 94) na zasadach określonych w § 12 niniejszej uchwały dla terenów: XU, XUP i UT,KS,
4) Zakazy:
a) naruszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy.

3. Drogi lokalne oznaczone symbolami 05L1/2,Kx, 06L1/2,Kx

1) Przeznaczenie podstawowe
a) ulice lokalne
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi piesze i rowerowe
b) sieci i urządzenia uzbrojenie terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m,
b) minimalne linie zabudowy 10,0 m, liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni, przy czym dla terenu RPm minimalne linie zabudowy 15,0m liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni linii,
c) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.
4) Zakazy:

a) naruszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy.

5. Tereny ulic wewnętrznych dojazdowych:
1) dla projektowanych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznych ulic dojazdowych minimalne linie rozgraniczające 10,0 m. W ramach pasów ulicznych, przeprowadzenie sieci uzbrojenia terenu. Minimalna odległość nowej zabudowy 6,0m liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni.
2) dla terenów objętych planem ustala się zasadę porządkowania i rozbudowy systemu parkowania

samochodów osobowych z zastrzeżeniem, że w sytuacji grupowania usług należy przy wyborze rodzaju i wielkości parkingów uwzględnić rozłożenie w czasie potrzeb (rotacja, układ dnia, układ tygodnia), przy pomocy zalecanych jako minimalne wskaźników:

Lp.	Rodzaj obiektu (usługi)	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych na jednostkę odniesienia
1.	Administracja	100 zatrudnionych	20- 30
2.	Urządzenia handlu	do 2000m^2	4,0 – 6,0
3.	Produkcja (przemysł, usługi)	100 zatrudnionych	15 - 25
4.	Zabudowa mieszkaniowa	na 1 mieszkanie	1-2
5.	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	15-20**

** bez funkcji widowiskowych

Ciągi piesze i rowerowe mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w projektach budowlanych.

Rozdział 6**. Zasady i warunki podziału terenów na działki.**

§ 14

1. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla zapisanych w planie funkcji i przeznaczenia nie naruszający granic własności terenu, z zastrzeżeniem podanym w ust.2 oraz § 5.

2.W sytuacjach szczególnych, gdy istniejące granice własności terenów uniemożliwiają ich wykorzystanie dla określonych w planie rodzajów zabudowy lub zagospodarowania i funkcji oraz kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia ulic i sieci infrastruktury technicznej, dla obsługi poszczególnych działek lub zespołów działek, wydzielenie następuje po spełnieniu tych warunków, a granice własności terenów ulegają zmianie. Do tego rodzaju zmian mają również zastosowanie ustalenia zawarte w § 5.

3.Jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany granic własności, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych, którzy posiadają prawo do dysponowania nieruchomością (własność lub wieczyste użytkowanie).

§ 15

1. Podziały terenu na działki w granicach jednej własności (prawa do dysponowania własnością) odbywać się mogą przez zainteresowanych w trybie indywidualnym.

2. Dokonywanie podziałów, o których mowa w § 14, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami i ochrony przeciwpowodziowej, a w uzasadnionych przypadkach również innych przepisów odrębnych.

3. Podziały terenów oznaczonych symbolami: MNU, MNUr i ZNW, wymagają uwzględnienia następujących zasad:
   1) podstawowa obsługa komunikacyjna poprzez drogi: 02-Z1/2Kx, 03-Z1/2Kx, 04-Z1/2Kx, 05-L1/2Kx i 06L1/2Kx z możliwością rozbudowy układu w ramach przewidzianych do obsługi terenów. W przy-padku zastosowania sięgaczy, zakończenie ich z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe placami manewrowymi o pow. min. 200 m^2.
   2) minimalne wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej:
      - 400 m^2 dla zabudowy zwartej,
      - 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
      - 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej.
   3) minimalne szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej-15,0 m, a dla wolnostojącej-18,0 m,
   4) dla zabudowy usługowej i logistyczno-przemysłowej, w obrębie posiadanej działki należy zapewnić potrzeby w zakresie miejsc parkingowych i zieleni oraz uwzględnić zasady kształtowania zabudowy w dostosowaniu do skali krajobrazu,
   5) podział terenów ZNW, w nawiązaniu do podziałów terenu MNUr - przy zakazie ogrodzeń licząc min. 20,0 m od osi potoku, bez wykraczania poza podstawy skarp stanowiących brzegi doliny tego potoku.

4. Podziały terenów oznaczonych symbolem XU, XUP, RPm wymagają uwzględnienia następujących zasad:
   1) podstawowa obsługa komunikacyjna poprzez drogi: 01G2/2,Kx, 03-Z1/2Kx, 04-Z1/2Kx i 06-L1/2Kx z możliwością rozbudowy układu w ramach przewidzianych do obsługi terenów. W przypadku zastosowania sięgaczy, zakończenie ich z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe placami manewrowymi o pow. min. 200 m^2.
   2) minimalne wielkości i szerokości działek dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i logistyczno-przemysłowej, jak określono w § 15 ust 3 niniejszej uchwały.
   3) dla terenów RPm ustala się minimalne powierzchnie działek na 3000 m²

Rozdział 7. **Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu.**

§ 16

1. Obszar objęty planem będzie obsługiwany infrastruktura techniczna w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę z wodociągów gminnych i magistralnych od strony terenów zainwestowanych sołectw Karchowice i Boniowice. Przy projektowaniu i realizacji sieci należy uwzględniać wymogi związane z ochroną przeciwpożarową,
   2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do lokalnych urządzeń w obrębie działki lub dzia-łek, a po realizacji systemu, kolektorami sanitarnymi do oczyszczalni zlokalizowanej na terenie gminy Zbrosławice,
   3) kanalizacji odprowadzającej ścieki deszczowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów deszczowych i o ich oczyszczeniu do odbiorników naturalnych,
   4) zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących linii biegnących w rejonie terenów zainwestowanych sołectw: Karchowice i Boniowice lub z innych źródeł, poprzez realizację odcinków linii 20 kV oraz stacji transformatorowych w ilości i mocy dostosowanych do potrzeb wynikających z przyjętego do realizacji programu zainwestowania terenów. Ułożenia sieci kablowej niskiego napięcia na obszarze opracowania wraz z przyłączami do poszczególnych budynków. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających wszystkich ulic wymienionych § 13 niniejszej uchwały oraz w obrębie terenów przewidzianych do obsługi (MNU, MNUr, XUP, XU i ZUs). Ustala się utrzymanie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia En110kV i En400kV oraz stref bezpieczeństwa tych linii o łącznej szerokości 145,0m, w tym 50,0m. od osi linii 400kV i 25,0m. od osi linii 110kV. Dopuszcza się wymianę i remonty sieci pod warunkiem zachowania ustalonych w planie stref bezpieczeństwa.
   5) zaopatrzenia w gaz z gazociągów średnioprężnych od strony terenów zainwestowanych sołectwa Karchowice i stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej na terenie Karchowic, lub z innych źródeł. Planowane zaopatrzenie w gaz może nastąpić po spełnieniu techniczno-ekonomicznych warunków podłączenia do sieci. Rozbudowa sieci gazowej dla obsługi zwiększonego zapotrzebowania w obrębie obszaru objętego zmianą planu, wymaga każdorazowego poprzedzenia analizą opłacalności ekonomicznej przedsięwzięcia. Przy realizacji zagospodarowania terenów, należy uwzględniać strefy ochronne dla gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30.07. 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U.Nr.97 z 2001 r. poz. 1055).
   6) zaopatrzenia w energię cieplną dla celów grzewczych i socjalnych z lokalnych źródeł ciepła, zaleca się stosowanie kotłowni gazowych i olejowych,
   7) w zakresie telekomunikacji obsługa w systemie centrali “GOP” lub innych nowoczesnych systemów.
2. Gospodarka wodno-ściekowa uwarunkowana jest spełnieniem sanitarnych wymogów ochrony podziemnych zbiorników wody pitnej oraz ochrony wód powierzchniowych.
3. Dopuszcza się prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz innych terenów, pod warunkiem nie ograniczenia możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego tych terenów.
4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zmiany przebiegu oraz lokalizację nowych nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenów, w tym stacji transformatorowych, na wszystkich terenach, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości.

§ 17

1. Podane w § 16 ust.1 propozycje dotyczące uzbrojenie terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń ustalonych w rysunku planu, określają zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią, ustalonego prawa miejscowego programu. Szczegółowe programy, pozostają do ustalenia w projektach budowlanych i w decyzjach pozwolenia na budowę. Warunkiem zgodności inwestycji z zakresu obsługi infrastrukturą techniczną z planem jest utrzymanie zasad obsługi określonych w uchwale.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do nowej zabudowy, dopuszcza się jako niezbędne do czasu realizacji pełnego programu systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.
3. Na wszystkich terenach położonych w granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących (uwidocznionych i nie uwidocznionych na rysunku planu) przewodów i urządzeń infrastruktury tech-nicznej - pod warunkiem zachowania ciągłości systemów zaopatrzenie w poszczególne media i przy zachowaniu zasad określonych w § 16 ust. 1 i 2 uchwały oraz warunków określonych w przepisach odrębnych (w tym odległości sieci od zabudowy i odległości pomiędzy sieciami).
4. Podane w ust. 3 ustalenia nie dotyczą linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, których utrzymanie i realizacja, związana jest ze strefami ograniczającymi sposób zagospodarowania terenów.

Rozdział 8: **Przepisy końcowe i przejściowe.**

§ 18

1. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU,3MNUr, 1XU, 1XUP i 2XUP - 15% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Dla pozostałych terenów, w tym ulic, ustala się 0% stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu i powodu jak podano w ust. 1.

§ 19

Do czasu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Użytkowanie gruntów rolnych w okresie przejściowym odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących dróg śródpolnych

§ 20

Traci moc uchwała nr XXXV/571/06 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 16 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla części obszaru sołectwa Boniowice i Karchowice

§ 21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Zbrosławice.

§ 22

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

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.