Uchwała Nr XII/115/07
Rady Gminy Zbrosławice

z dnia 26 października 2007r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla obszaru północno-zachodniego sołectwa Szałsza.

Na podstawie art.7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 14, 15, 20 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/130/03 z dnia 29 października 2003r. Rady Gminy w Zbrosławicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla obszaru północno-zachodniego sołectwa Szałsza, na wniosek Wójta Gminy Zbrosławice

Rada Gminy Zbrosławice

po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbrosławice"

uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBROSŁAWICE DLA OBSZARU PÓŁNOCNO-ZACHODNIEGO SOŁECTWA SZAŁSZA

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W ROZDZIAŁACH

Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu,
Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
Rozdział 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
Rozdział 7: Granice i sposoby 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.
Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
Rozdział 9: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
Rozdział 10: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
Rozdział 11: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Rozdział 12: Przepisy końcowe i przejściowe, w tym stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla obszaru północno-zachodniego sołectwa Szałsza, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar położony w granicach określonych w Uchwale Nr IX/130/03 Rady Gminy w Zbrosławicach z dnia 29 października 2003r, który położony jest w południowo-zachodniej części Gminy Zbrosławice.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego Nr-1.
3. Załącznikiem Nr-2 do uchwały jest wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice.

4. Załącznikiem Nr-3 do uchwały jest rozstrzygnięcie Rady Gminy Zbrosławice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
5. Załącznikiem Nr-4 do uchwały stanowiącej plan jest rozstrzygnięcie Rady Gminy Zbrosławice, które dotyczy sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
6. Plan ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego jednego z ważnych obszarów w strategii rozwoju Gminy Zbrosławice przewidzianego dla rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej, usługowej i usługowo-produkcyjnej w strefie związanej z rozwojem ponadlokalnego układu komunikacyjnego.

§ 2

1. Ustalone na rysunku planu symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenie podstawowe terenów:
   1) MNU mieszkaniowo - usługowe
   2) UM usługowo-mieszkaniowe
   3) US usług sportu i rekreacji
   4) UK usług kultu religijnego
   5) UO,UA usług oświaty i administracji
   6) UCP usługowe, usługowo- produkcyjne i inżynierii
   7) ZC cmentarza wraz ze strefą
   8) ZP parków , zieleńców
   9) ZL lasów
   10) ZU zieleni urządzonej
   11) RZ łąk i pastwisk
   12) R rolnicze
   12) ZN zieleni w strefach bezpieczeństwa gazociągów wysokiego ciśnienia
   13) ZI zieleni izolacyjnej
   14) W wód otwartych
   15) wc cieków wodnych
   16) EG istniejące stacje redukcyjno pomiarowe gazu
   17) komunikacji w tym*:*
      a) KDGP głównych przyspieszonych dróg publicznych
      b) KDG głównych dróg publicznych
      c) KDL lokalnych dróg publicznych
      d) KDD dojazdowych dróg publicznych
      e) KDw dojazdowych dróg wewnętrznych
   18) głównych sieci infrastruktury technicznej, w tym:
      a) wodociąg magistralny Ø 1000,
      b) gazociągi wysokiego ciśnienia,
      c) linia energetyczna 20 kV.
2. Tereny o których mowa w ust.1 mogą być wykorzystane na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

§ 3

1. Plan, o którym mowa w §1 obejmuje:
   1) ustalenia, stanowiące treść niniejszej uchwały,
   2) rysunek planu w skali 1:2000, który jest załącznikiem graficznym Nr-1 do niniejszej uchwały i obowiązuje w zakresie określonym w tej uchwale.
2. Na rysunku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 obowiązują następujące ustalenia:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, jako linie ciągłe - ściśle określone,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) strefy bezpieczeństwa sieci i urządzeń uzbrojenia terenu
   5) strefa sanitarna cmentarza,
   6) strefy “A” i “B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy “K” ochrony krajobrazu,
   7) obiekty zabytkowe chronione prawem na mocy ustawy (wpisane do rejestru zabytków) i obiekty zabytkowe chronione prawem miejscowym (objęte ewidencją zabytków),
   8) założenia historyczne parków,
   9) cmentarz historyczny,
   10) stanowiska archeologiczne,
   11) punkty widokowe,

12) strefę ochrony ujęć wody pitnej,
13) numery i symbole identyfikacyjne terenów, o których mowa w §2 ust.1.

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Zbrosławice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z innych aktów prawnych,
4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem graficznym Nr-1 do niniejszej Uchwały,
5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (dominować) na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) *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,
7) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym wyznaczony na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi,
8) *obszarze* - należy przez to rozumieć cały obszar położony w granicach planu,
9) *sieci i urządzenia uzbrojenia terenu* – należy przez to rozumieć główne i rozdzielcze sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazociągi średnio i niskoprężne, linie telefoniczne,
10) *przyłączach* - należy przez to rozumieć podłączenia obiektów kubaturowych i działek do sieci określonych w pkt. 9),
11) *działalności usługowej* – należy przez to rozumieć funkcję usługową jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia w budynku mieszkalnym (np. fryzjer, gabinety lekarskie, kosmetyczka, administracja, biura),
12) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, a stopień korzystania ze środowiska pozostaje na poziomie skutków wywołanych funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej (obiekty kultury, kultu, handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia i nieuciążliwego rzemiosła), z wykluczeniem działalności, której zasięg niekorzystnego oddziaływania na środowisko przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz narusza prawa osób trzecich,
13) *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 urządzonej (np. parki, skwery, urządzenia sportowo-rekreacyjne), w ustalonych na rysunku planu liniach rozgraniczających. Do przestrzeni publicznych zalicza się również dostępne dla ogółu wnętrza obiektów budowlanych użytku publicznego (np. ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji i łączności, oświaty, kultury handlu i gastronomii) oraz przynależne do tych obiektów dostępne dla ogółu: dojścia, dojazdy, dziedzińce i parkingi, zieleń urządzoną i ogrody. Tereny, urządzenia i obiekty gdzie występują przestrzenie publiczne, przeznaczone są i między innymi służą dla realizacji celów publicznych.
14) *dojazdach nie wydzielonych* - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne ulice dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów.
Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym opracowania projektów podziału terenu na działki budowlane,
15) *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),

§ 5

1. Warunki wymagane w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt. 2) z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 6

1. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów treść podkładów mapowych numery i różnego rodzaju nazwy nie są treścią ustaleń planu lecz informacją o tym stanie.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 7

1. TERENY MIESZKANIOWO- USŁUGOWE

1.1. Tereny: **2MNU, 6MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU,13MNU,**

1) Przeznaczenie podstawowe:
 a) zabudowa mieszkaniowa,
 b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze) oraz dojazdy,
 c) zieleń i ogrody przydomowe.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
 a) zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności w ramach usług nieuciążliwych,
 b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej,
 b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 22,
 c) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i atrialnej oraz towarzysząca jej zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Przy przebudowie i nowych realizacjach, dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,
 d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości do 2,0 kondygnacji, do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 e) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych z wykluczeniem dachów przesuniętych w kalenicy. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45°, budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy, lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej oraz zabudowy atrialnej, 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.
 h) realizacja usług wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
 i) w obrębie nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 40%, a w obrębie zabudowy szeregowej i atrialnej przeznaczenie min.30% ogólnej powierzchni działek pod powierzchnię biologicznie czynną,
 j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych,
 k) w obrębie terenu 10MNU przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować wymagania w zakresie odległości obiektów kubaturowych i innych linii uzbrojenia od wodociągu Ø1000 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wszelkie wymogi określone dla strefy ochrony konserwatorskiej B,
 l) w obrębie terenu 10MNU dla działki nr 93/8 dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy zgodnie z uzgodnieniami dokonanymi przez zarządcę drogi,
 ł) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 8 uchwały,
 m) 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 inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;

b) lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, stacji paliw, inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
c) realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
d) zabudowy działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, a dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej zabudowy działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,
e) realizacji zabudowy usługowej powyżej 50% ogólnej powierzchni działki,
f) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
g) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,
h) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
i) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg bez ich wstępnego oczyszczenia,
j) nadbudowy i podwyższenia budynków istniejących (w tym w szczególności obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej), jeżeli zakres prac narusza skalę budynków sąsiednich oraz przekracza liczbę 3 kondygnacji,
l) realizacji obiektów z wyniesionymi parterami o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,
ł) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych oraz ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych

1.2 Tereny: **1MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 7MNU, 14MNU,15MNU,16MNU**

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich) oraz dojazdy,
c) zieleń i ogrody przydomowe.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności w ramach usług nieuciążliwych - z wykluczeniem lokalizacji hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) realizacja zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach jako kontynuacja rozwoju zabudowy istniejącej w oparciu o istniejące ulice i konieczny do zrealizowania układ ulic dojazdowych,
b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic jak określono w § 22,
c) minimalne linie zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni: od drogi KDL = 12,0m, od drogi KDD= 10m i nie mniej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tej drogi i od drogi KDw= 8,0m i nie mniej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tej drogi,
d) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub atrialnej i towarzysząca jej zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji tj. do 12,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu,
e) zabudowa gospodarcza, w tym garaże o wysokości do 1,5 kondygnacji tj. do 6,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
f) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych z wykluczeniem dachów przesuniętych w kalenicy. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-45,°a budynków gospodarczych 15-30°. Zalecana kolorystyka dachów: czerwony, czerwono-brązowy, brązowy, lub ciemno szary, kolorystyka tynków: jasna, stonowana. Dla obiektów usługowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej i zabudowy atrialnej, dopuszcza się dachy o mniejszym stopniu nachylenia dachu,
g) zastosowanie innych form dachu aniżeli preferowane i zalecane w pkt. e), wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
h) 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,
i) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
j) w obrębie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, przeznaczenie min. 40%, a w obrębie zabu-

dowy szeregowej i atrialnej przeznaczenie min. 30% ogólnej powierzchni działek pod powierzchnie biologicznie czynną w formie zieleni urządzonej,

k) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych,

l) podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale 8 uchwały,

ł) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy działki wspólnie z sąsiadem w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie,

m) dla terenów 7 MNU obowiązuje zachowanie wymogów określonych dla strefy ochrony konserwatorskiej B.

4) Zakazy:

a) realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;

b) lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, stacji paliw, inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;

c) realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;

d) zabudowy działki powyżej 60% jej ogólnej powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, a dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i atrialnej zabudowy działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,

e) realizacji zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, powyżej 40% ogólnej dopuszczonej do zabudowy powierzchni działki,

f) użytkowania mieszkań i usług bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,

g) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,

h) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,

i) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg bez ich wstępnego oczyszczenia,

j) realizacji obiektów z wyniesionymi parterami o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,

k) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych oraz ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych

§ 8

2. TERENY USŁUGOWO- MIESZKANIOWE

2.1. Teren: **17UM**

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) miejsca noclegowe, obiekty biurowe i administracyjne,

b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),

c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, w tym dojazdy, miejsca postojowe,

d) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejącego pałacu neogotyckiego otoczonego parkiem krajobrazowym,

b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic jak określono w § 22 uchwały,

c) utrzymanie obiektów przy spełnieniu wymogów ochrony dóbr kultury, renowacja i remonty oraz wszelkie działania wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,

d) realizacja funkcji usługowych wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości,

e) minimalna powierzchnia terenu wymagająca przeznaczenia dla powierzchni biologicznie czynnej - 20% w formie zieleni urządzonej,

f) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy działki wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.

4) Zakazy:

a) realizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz realizacji stacji paliw,

b) wprowadzania obiektów budowlanych (poza elementami małej architektury),

c) użytkowania obiektów i pomieszczeń usługowych oraz mieszkań bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
d) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,
e) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
f) odprowadzania do cieków wodnych wód opadowych z parkingów i dróg bez ich oczyszczenia,
g) realizacji nadbudowy i podwyższenia budynku istniejącego (obiekt zabytkowy wpisany do rejestru),
h) realizacji obiektów z wyniesionymi parterami o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,
i) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych oraz realizacji ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych.

2.2. Teren: **18UM**

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa usługowa,
b) zabudowa mieszkaniowa.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) miejsca noclegowe, obiekty biurowe i administracyjne,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze w tym inwentarskie dla obsługi zespołu),
c) sieci i urządzenia uzbrojenia w tym dojazdy i miejsca postojowe,
d) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie, adaptacja istniejącego zespołu czworaków i przypałacowej zabudowy gospodarczej,
b) minimalna powierzchnia terenu wymagająca przeznaczenia dla powierzchni biologicznie czynnej - 30% w formie zieleni urządzonej,
c) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic jak określono w § 22 uchwały,
d) zachowanie istniejącej linii zabudowy,
e) utrzymanie zgodne z zasadami ochrony obiektów zabytkowych, renowacja, remonty, adaptacja po uzyskaniu uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
f) usługi, wymagają zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości,
g) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy działki wspólnie z sąsiadem w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie.
4) Zakazy:
a) realizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz realizacji stacji paliw,
b) zabudowy działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
c) użytkowania usług i mieszkań bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
d) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości,
e) likwidacji cieków wodnych oraz towarzyszącej tym ciekom zieleni niskiej i wysokiej,
f) odprowadzania do cieków wodnych wód opadowych z parkingów i dróg bez ich oczyszczenia,
g) realizacji nadbudowy i podwyższenia budynków istniejących jako obiektów zabytkowych oraz realizacji nowych obiektów o charakterze stałym,
h) realizacji obiektów z wyniesionymi parterami o wysokości podmurówki powyżej 1,40 m, licząc od poziomu gruntu,
i) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych. oraz ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 9

1.TERENY USŁUG, USŁUGOWO PRODUKCYJNE

1.1 Teren: **24US, 46US**

1) Przeznaczenie podstawowe
a) usługi sportu i rekreacji.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty biurowe i administracyjne oraz miejsca noclegowe,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, w tym dojazdy i parkingi,
d) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) realizacja usług związanych ze sportem i rekreacją,
b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic jak określono w § 22 uchwały,
c) minimalne linie zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni: od drogi KDL = 12,0m, od drogi KDD= 10m i nie mniej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tej drogi i od drogi KDw=8,0m i nie mniej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tej drogi,
d) maksymalna wysokość budynków obiektów biurowych i administracyjnych oraz hoteli do 16,0 m, tj. do 3,0 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
e) preferowane formy dachów dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°.Wyklucza się realizacje dachów przesuniętych w kalenicy,
f) utrzymanie w zespole zabudowy jednorodnej formy zabudowy, w tym przykryć dachowych,
g) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych,
h) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi 04KDL1/2, 06KDL1/2,
i) usługi, wymagają zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości,
j) dla terenu 24US zachowanie wymogów określonych dla strefy ochrony konserwatorskiej B,
k) zaleca się składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów.
4) Zakazy:
a) realizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
b) realizacji zblokowanych garaży jednokondygnacyjnych nie związanych z własnymi potrzebami właściciela lub użytkownika nieruchomości oraz z funkcjonowaniem obiektów o funkcji sportowej i rekreacyjnej,
c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg bez ich oczyszczenia,
d) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia z dopuszczeniem sytuacji określonych w przepisach odrębnych oraz ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych.

1.2. Teren 27UK
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi kultu religijnego
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) parkingi i dojazdy nie wydzielone.
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
c) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącego zabytkowego kościoła,
b) zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki,
c) utrzymanie zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych, wszelkie prace renowacyjne i remontowe można prowadzić po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
d) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi 01KDGP1/2,010KDD1/2,
e) zachowanie istniejącej linii zabudowy.

4) Zakazy:
a) nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa likwidacji wysokiego drzewostanu i prowadzenia prac ziemnych w sposób naruszający istniejące ukształtowanie terenu oraz prac renowacyjnych i remontowych bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1.3. Tereny 25UO,UA , 26UO,UA
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi oświaty i administracji.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego,
b) parkingi i garaże, dojazdy nie wydzielone.
c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
d) zieleń towarzysząca usługom.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) realizacja nowych usług z zakresu oświaty i administracji,

b) przeznaczenie min. 30 % ogólnej pow. działki pod powierzchnie biologicznie czynną w formie zieleni urządzonej,
c) w ramach posiadanej nieruchomości, należy zabezpieczyć odpowiednią ilości miejsc parkingowych,
d) maksymalna wysokość budynków do 3,0 kondygnacji do 18,0m łącznie z użytkowymi poddaszami, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
e) preferowane formy dachów: dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°. Wyklucza się realizację dachów przesuniętych w kalenicy
f) główne kierunki wjazdów oraz uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi 09KDD1/2 dla terenu oznaczonego symbolem 25UO, UA.
g) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 26 UO, UA wyłącznie od strony układu drogowego lokalnego - istniejącego lub projektowanego (KDL), główne kierunki wjazdów i uzbrojenia działki od strony ulicy-drogi 06KDL1/2 oraz od strony nie wydzielonych dojazdów. Obsługa komunikacyjna pozostałych terenów przylegających do drogi krajowej na warunkach określonych w ust. 1.4 pkt.3 ppkt i (jak dla terenu 22UCP i 23UCP).
h) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic jak określono w § 22 uchwały,
i) minimalne linie zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni od drogi:KDGP=25,0m, od drogi KDL = 12,0m, od drogi KDD= 10m i nie mniej niż 5,0m od linii rozgraniczającej drogi.

4) Zakazy:
a) utrzymania i realizacji obiektów bez zapewnienia sprawnej gospodarki wodno-ściekowej.

1.4. Tereny 22UCP, 23UCP

1) Przeznaczenie podstawowe
a) usługowe, usługowo-produkcyjne i inżynierii,

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty biurowe i administracyjne, miejsca noclegowe,
b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich i mieszkalnych),
c) magazyny i składy,
d) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, w tym dojazdy,
e) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) realizacja różnego rodzaju zakładów usługowo-produkcyjnych i magazynowo-składowych oraz zabudowy usługowej, z wykluczeniem lokalizacji obiektów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia poza granice posiadanej nieruchomości,
b) maksymalna wysokość budynków do 3,0 kondygnacji nadziemnych tj. 20,0m, liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
c) przeznaczenie min. 15 % ogólnej pow. działki wydzielonej pod poszczególne inwestycje, na powierzchnie biologicznie czynną w formie zieleni urządzonej,
d) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic jak określono w § 22 uchwały,
e) minimalne linie zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni od drogi:KDGP=25,0m, od drogi KDL = 12,0m.
f) kształtowanie zabudowy w sposób jednorodny- forma dostosowana do skali krajobrazu,
g) zalecana kolorystyka elewacji jasna, stonowana,
h) przeprowadzenie wewnętrznych ulic dojazdowych w dostosowaniu do podziału terenu na mniejsze działki,
i) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych,
j) realizacja inwestycji o przeznaczeniu podstawowym, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
k) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 22UCP, 23UCP wyłącznie od strony układu drogowego lokalnego (KDL) istniejącego lub projektowanego główne kierunki wjazdów i uzbrojenia terenów od strony ulic: 06-KDL1/2 oraz od strony nie wydzielonych dojazdów. Dla pozostałych terenów przyległych do drogi krajowej obsługa komunikacji poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych. W przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej tych terenów z układu lokalnego, dopuszcza się wyjątkowi bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi krajowej, przy czym dla działek sąsiadujących ze sobą należy urządzić zjazd wspólny.

4) Zakazy:
a) zabudowy działki obiektami kubaturowymi powyżej 60% jej ogólnej powierzchni,
b) użytkowania obiektów bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
c) odprowadzania do cieków wodnych ścieków deszczowych z parkingów i dróg, bez ich oczyszczenia,

d) realizacji od strony ulic lokalnych pełnego ogrodzenia za wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych oraz ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 10

1.TERENY ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH

1.1. Teren 28ZC

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) teren cmentarza, miejsce pochówku zmarłych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, parkingi.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie istniejącego starodrzewu,
   b) strefa wokół cmentarza o szerokości 50,0m.
4) Zakazy:
   a) lokalizacji obiektów kubaturowych o innej funkcji aniżeli obsługa miejsca pochówku zmarłych.

1.2. Teren 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 38ZL

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny lasów.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) otuliny cieków wodnych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie przestrzeni zieleni leśnej,
b) wykonywanie prac na terenie lasów zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami dotyczącymi ochrony przyrody i o lasach. Zaleca się stosowanie poza ustawowych form ochrony przyrody jak:
   - ochrona drzewostanów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym,
   - ochrona drzewostanów nasiennych wyłączonych i gospodarczych,
   - ochrona drzewostanów zachowawczych,
   - ochrona miejsc kultu religijnego o charakterze historycznym.
4) Zakazy:
a) likwidacji lub ograniczanie terenów leśnych.

1.3. Tereny 29ZP

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny zieleni parkowej urządzonej – obszar zabytkowego parku krajobrazowego chronionego prawem miejscowym.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) ciągi piesze,
   b) obiekty małej architektury,
   c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie przestrzeni zieleni o charakterze zabytkowego parku z utrzymaniem typu kompozycji, ochrona starodrzewia,
   b) ochrona i uporządkowanie parku przy założeniu utrzymania i uzupełnienia istniejącego drzewostanu po uzyskaniu pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.
4) Zakazy:
   a) nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa i zabiegami pielęgnacyjnymi, likwidacji istniejącego drzewostanu,
   b) lokalizacji nowych obiektów kubaturowych oraz prowadzenie wszelkich prac bez uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków

1.4. Tereny: 34ZU, 35ZU

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny zieleni urządzonej niskiej i wysokiej przylegającej do cieku wodnego.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
   b) sieci i urządzenia uzbrojenia.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie i rozbudowa zieleni niskiej i wysokiej jako elementu wspomagającego system ekologiczny zespołu mieszkaniowego,
   b) zabezpieczenie terenu pod lokalizację przepompowni ścieków,

c) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,

4) Zakazy:

a) zabudowy terenu obiektami kubaturowymi za wyjątkiem urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków oraz odwodnieniem terenu,

b) likwidacji lub ograniczenia możliwości odwodnienia terenów, w tym leśnych.

1.5. Tereny: 36RZ, 37RZ, 38RZ, 39RZ, 40RZ, 41RZ, 42RZ

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny łąk i pastwisk

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) cieki wodne

b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,

c) dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie zespołów zieleni łąk i pastwisk w dolinach potoków oraz w rejonie dopływów tych potoków, jako elementu głównego systemu przyrodniczego gminy i rejonu,

b) utrzymanie istniejących wód otwartych potoków i cieków wodnych z dopuszczeniem realizacji stawów hodowlanych,

c) realizacja ciągów i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związanych z energetyką (stacje transformatorowe) z wyłączeniem terenu **41RZ,**

d) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowych, w tym miejsc do czerpania wody.

4) Zakazy:

a) zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną niewymagających pozwolenia na budowę,

b) nieuzasadnionej likwidacji zadrzewień śródpolnych.

1.6. Tereny: R,

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny pól uprawnych, łąk i pastwisk.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,

b) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpożarowych, przeciwpowodziowych dla potrzeb rolnictwa,

c) dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

b) utrzymanie i ochrona istniejących użytków rolnych wraz z ciekami ,

c) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,

d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w tym lokalizacji urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie, oczyszczalnie) oraz związane z energetyką stacje transformatorowe,

e) dopuszczenie urządzenia terenów zieleni oraz zalesień, ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,

4) Zakazy:

a) zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną niewymagających pozwolenia na budowę,

b) nieuzasadnionej likwidacji zadrzewień.

1.7. Tereny 48ZN, 49ZN

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) Tereny zieleni niskiej i wysokiej w strefie bezpieczeństwa gazociągów wysokiego ciśnienia,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,

b) ciągi i urządzenia komunikacyjne.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utworzenie zieleni niskiej i wysokiej w strefie bezpieczeństwa gazociągów jako elementu wspomagającego system ekologiczny zespołu mieszkaniowego,

b) zabezpieczenie przebiegu uzbrojenia terenu oraz ciągów i urządzeń komunikacyjnych dla obsługi zespołów mieszkaniowych, przy zachowaniu warunków wynikających z położenia w stosunku do gazociągów wysokiego ciśnienia,

c) dopuszcza się remonty i przełożenia gazociągów, pod warunkiem nie spowodowania przesunięcia ustalonych w planie stref bezpieczeństwa.

4) Zakazy:

a) realizacji zabudowy mieszkaniowej, prowadzenia sieci uzbrojenia terenu oraz ciągów i urządzeń komunikacyjnych dla obsługi zespołów mieszkaniowych, przy naruszeniu warunków wynikających

z położenia w stosunku do gazociągów wysokiego ciśnienia,
b) likwidacji lub ograniczenia możliwości odwodnienia terenów w rejonie przekroczenia cieków wodnych,
c) remontów i przełożenia gazociągów powodujących przesunięcia ustalonych w planie stref bezpieczeństwa.

1.8. Tereny 19W, 20W, 21W, 43W, 44W, i Wc

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) tereny wód otwartych,
b) cieki wodne.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) odprowadzanie wód opadowych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) odpowiednie utrzymanie urządzenie stawu oraz koryt potoków i cieków wodnych oraz ich brzegów wraz z bezpośrednim otoczeniem,
b) przy przekroczeniach potoków i cieków drogami i ciągami pieszymi stosowanie mostów i przepustów zapewniających przepływy wód burzowych,
c) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej, w tym miejsc czerpania wody.
4) Zakazy:
a) likwidacji zbiornika wodnego koryt wód potoków i ich dopływów oraz dewastacji terenów przybrzeżnych,
b) odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowo-komunalnych i innych.

§ 11

1. TERENY INŹYNIERII

1.1 47EG

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) teren urządzeń zaopatrzenia w gaz.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) uzbrojenie działki, w tym dojazdy,
b) zieleń urządzona.
3) Zasady zabudowy:
a) utrzymanie istniejącej stacji redukcyjno pomiarowej gazu,
b) w przypadku rozbudowy urządzeń ograniczenie strefy uciążliwości/bezpieczeństwa stacji redukcyjno-pomiarowej gazu do granicy działki,
4) Zakazy:
a) naruszania linii rozgraniczających drogi krajowej i lokalnej oraz biegnących wzdłuż tej drogi sieci uzbrojenia terenu, w tym urządzeń telekomunikacji.

Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12

1. Dla ochrony i kształtowania i ładu przestrzennego ustala się w obrębie terenów oznaczonych symbolami MNU, UM, UK, UO, UA, US, UPC, następujące zasady:
   1) zastosowanie wysokości zabudowy, formy dachów, kolorystyki budynków, rytmu zabudowy w sposób zapewniający harmonijną całość,
   2) uwzględnienie w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych w historycznej strukturze przestrzennej.
2. Dla ochrony i kształtowania i ładu przestrzennego ustala się w obrębie terenów oznaczonych symbolami ZL, ZP, ZN, ZI, RZ, R i W następujące zasady:
   1) utrzymanie istniejącego przeznaczenia i użytkowania terenów, w tym wysokiego drzewostanu,
   2) w obrębie terenów RZ, R zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13

1. Dla spełnienia wymogów podanych w § 12 dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowo-usługowej oraz terenom usługowo-produkcyjnym.
2. Położenie części obszaru objętego planem w dolinie potoku, występowanie dużych areałów łąk i pastwisk, nakazuje utrzymanie otwartych terenów zielonych.

3. W ramach otwartych terenów szczególnej ochronie podlegają obszary lasów oraz łąk i pastwisk.

§ 14

Do głównego systemu przyrodniczego rejonu i gminy zalicza się tereny, dla których ustala się zakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: ZL, ZP, ZI, RZ, R,W, Wc.

1. Tereny objęte ochroną krajobrazu:
   1) tereny lasów, oznaczone symbolem: ZL,
   2) tereny parków, oznaczone symbolem ZP,
   3) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem RZ,
   4) teren rolniczy R,
   5) tereny wód otwartych – cieków wodnych oznaczone symbolem: W, Wc.

Rozdział 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej

§ 15

1. Obiekty i zespoły podlegające ochronie wartości kulturowych na obszarze objętym planem:
   1) obiekty chronione prawem na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (wpisane do rejestru zabytków);

Adres	Rodzaj	Data powstania	Nr rejestru
Szałsza	pałac	ok.1877	1066/66
Szałsza	Kościół p.w.Matki Boskiej	1460/1784	282/60

2) obiekty chronione planem miejscowym:
   a) Obiekty architektury i budownictwa;

Adres	Rodzaj	Data powstania
Szałsza	zespół zabudowy folwarcznej	2 poł. XIX w.
Szałsza ul.Tarnogórska nr 6	Dom mieszkalny	1 poł. XX w.
Szałsza ul.Tarnogórska nr 5	Dom mieszkalny	1 poł. XX w.
Szałsza ul.Tarnogórska nr 7	Dom mieszkalny	1 poł. XX w.
Szałsza ul.Ziemiecicka nr 4	Dom mieszkalny	1 poł. XX w.

   b) Krzyże i kapliczki przydrożne;

Lokalizacja	Rodzaj	Data powstania
cmentarz przykościelny	Krzyż	1891 r.

   c) Parki, cmentarze, aleje;

Lokalizacja	Rodzaj	Czas powstania
Szałsza	park krajobrazowy	2 poł. XIX w.

   d) Stanowiska archeologiczne;

Nr stan. w obrębie obszaru AZP	Nr stan. w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna, kulturowa
Obszar 96-45			
36	2	osada (?)	późne średniowiecze

3. Wprowadza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
   Strefa "A" pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary szczególnie wartościowe o dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej do bezwzględnego zachowania: pałac wraz z najbliższym otoczeniem, ochrona starodrzewia oraz kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym (ochrona zabytkowych nagrobków). Granice strefy określono na rysunku planu.
   NAKAZY:
   - zachowanie historycznie ukształtowanego sposobu zagospodarowania działki,

- zachowanie istniejących obiektów zabytkowych,
- poddanie istniejących obiektów zabytkowych rewaloryzacji.

DOPUSZCZENIA:
- zmiana funkcji po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków

ZAKAZY:
- prowadzenia wszelkich prac bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- likwidacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Strefa "B" częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy : obszar dawnego parku pałacowego. Granice strefy wyznaczono na rysunku planu.

NAKAZY:
- utrzymanie przestrzeni zieleni o charakterze zabytkowego parku z utrzymaniem typu kompozycji, ochrona starodrzewia,
- ochrona i uporządkowanie parku przy założeniu utrzymania i uzupełnienia istniejącego drzewostanu po uzyskaniu pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- utrzymanie obiektów z zachowaniem formy, skali, wystroju architektonicznego i detali elewacji,
- wszelkie prace mogące mieć wpływ na formę zewnętrzną istniejących obiektów wymagają opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- likwidacja obiektów dysharmonizujących i dostosowanie ich do otaczającej architektury,
- wszelkie nowopowstające obiekty wymagają opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- utrzymanie i rewaloryzacja zabytkowego parku

DOPUSZCZENIA:
- adaptacja istniejących obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- dążenie do utrzymania tradycyjnych form,
- modernizacja obiektów dostosowana do współczesnych standardów,
- budowa nowych obiektów kubaturowych zgodnie z przeznaczeniem terenu po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ZAKAZY:
- zmiany formy zewnętrznej obiektów oraz ustalonego tradycją sposobu zagospodarowania działek (za wyjątkiem terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową).

Strefa "K" ochrony krajobrazu (z jej dominantami) i charakterystycznych jej fragmentów (z wyznaczonych miejsc i punktów widokowych oraz odcinków tras komunikacyjnych): obszar integralnie związany z parkiem krajobrazowym i zespołem pałacowo -folwarcznym. Granice strefy wyznaczono na rysunku planu.

Nakazy:
- utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania obszaru,
- utrzymanie zadrzewień śródpolnych,
- utrzymanie wielkoprzestrzennego rozłogu pól.

§ 16

1. Ochrona terenów wymienionych w § 15 polega na zakazie ich likwidacji, lokalizacji obiektów i urządzeń zmieniających ustalone w niniejszej uchwale funkcje podstawowe i uzupełniające, a także naruszających skalę chronionego krajobrazu.
2. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.
3. W przypadku prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych na obiektach objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami konieczność uzyskiwania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru oraz uwzględnienia pozytywnej opinii konserwatora przy obiektach chronionych prawem miejscowym.
4. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r, obiektów chronionych planem miejscowym należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię konserwatorską oraz należy wykonać dla nich konieczną dla celów archiwalnych dokumentację konserwatorską. Prace budowlane na obiektach chronionych prawem miejscowym, które pociągają za sobą istotne zmiany ich wizerunku wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi.
6. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie pozwolenia.
7. Punkty widokowe wyznaczono w miejscach gdzie szczególny nacisk należy położyć na ochronę zachowanych dotychczas widoków. Wszelka nowo powstająca zabudowa kubaturowa widoczna z tych punktów (tak-

że kształtowanie niskiej i wysokiej zieleni) powinna posiadać odpowiednią skalę oraz gabaryty wymagane dla zachowania i kształtowania ekspozycji widokowej z uwzględnieniem innych ustaleń uchwały.

8. Na obszarze objętym planem nie występują wymagające ochrony współczesne dobra kultury.

Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie narusza nia stanu istniejących terenów o funkcjach publicznych jak drogi o znaczeniu krajowym, powiatowym i lokal nym.
2. Do terenów, o których mowa w § 17 ust. 1 należą:
   1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: UK, UM, UO, UA, UCP, US,
   2) tereny wyznaczone pod utrzymanie istniejącej drogi głównej ruchu przyśpieszonego drogi głównej o znaczeniu krajowym, regionalnym i powiatowym, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01KDPG1/2 i 02KDG1/2.Tereny przeznaczone pod: drogi lokalne oznaczone symbolem 03KDL1/2, 04KDL1/2, 05KDL1/2, 06KDL1/2, drogi dojazdowe oznaczone symbolem 07KDD1/2, 08KDD1/2, 09KDD1/2, 010KDD1/2, 011KDD1/2, 012KDD1/2, 013KDD1/20, 14KDD1/2.
   3) obiekty oraz urządzenia istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 50EG.
3. Usługi zlokalizowane na terenach publicznych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ulice dojazdowe dla bezpośredniej obsługi terenów mieszkaniowo-usługowych, usługowych, usługowo- produkcyjnych i inżynierii mogą być realizowane ze środków innych aniżeli budżetowe.
4. Realizacja ulic 03KDL-1/2, 05KDL1/2, 06KDL1/2, wymaga ukształtowania w formie ulic reprezentacyjnych dla obsługi nowych terenów budowlanych. Ciągi jezdne, piesze i rowerowe należy obsadzić zielenią wysoką i niską, wprowadzić elementy małej architektury, ujednolicić ogrodzenia.

Rozdział 7: Granice i sposoby 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.

§ 18

1. Obszar objęty planem położony jest nad wodami podziemnymi Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP). Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone są w rozdziale 2 i rozdziale 9 uchwały.
2. Południowo-zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach terenu górniczego "KWK Gliwice". Z uwagi, że KWK Gliwice" została zlikwidowana, nie występują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów z powodu eksploatacji górniczej.
3. W obrębie obszaru objętego planem nie występują wymagające określenia w rysunku planu tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Dla uniknięcia zagrożeń powodziowych ustalany jest zakaz zabudowy dolin potoków i cieków wodnych oraz nakaz ochrony ich koryt i brzegów.

ROZDZIAŁ 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 19

1. Podziały lub scalanie nieruchomości na działki budowlane powinny być związane z realizacją infrastruktury technicznej zapewniającej dojazdy i uzbrojenie tych działek w poszczególne media.
2. Dokonywanie podziałów lub scaleń, o których mowa w ust. 1, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami, a dla terenu RZ również innych przepisów odrębnych.
   1) Połączenie działek budowlanych położonych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: MNU, UO, UA, US,UCP, z ulicami zewnętrznymi oraz z ulicami lokalnymi i dojazdowymi ustalonymi w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, odbywać się będzie przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania poprzez dojazdy nie wydzielone w rysunku planu jako wewnętrzne ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min.10,0 m z uwzględnieniem zasad włączenia wynikających z klasy i parametrów ulic zewnętrznych. W przypadku zastosowania sięgaczy wprowadza się nakaz zakończenia ich placami manewrowymi o pow. min. 200 m^2z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe.
3. Podziały lub scalanie nieruchomości położonych w obrębie terenu oznaczonego symbolami MNU, UO, UA, US, UCP, wymagają dostosowania do położenia w stosunku do istniejących wymagających przebudowy ulic oraz w stosunku do projektowanych ulic mogą odbywać się po uprzednim wykonaniu wstępnego projektu

podziału nieruchomości na działki, sporządzonego w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Dopuszcza się odniesienie podziału 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 2 i 9 uchwały.

1) Minimalne wielkości nowo wydzielanych działek dla zabudowy jednorodzinnej:
   - 250 m^2 dla zabudowy szeregowej i atrialnej,
   - 350 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
   - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej.

   Minimalne szerokości działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej -14,5 m, a dla zabudowy dla wolnostojącej -18,0 m.
2) Dla zabudowy usługowej i usługowo- produkcyjnej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni w granicach działki budowlanej.
3) Dla zabudowy istniejącej nie limituje się powierzchni i szerokości działek.
   Dopuszcza się odstępstwo w przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami terenu oraz zagospodarowaniem działki sąsiedniej (np. nakaz zabudowy bliźniaczej w przypadku gdy sąsiednie działki zabudowane są budynkami wolnostojącymi oraz dla powiększenia istniejących działek).Odstępstwo powinno mieć miejsce w granicach do 15% określonych w pkt. 1 minimalnych wielkości i szerokości działek pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 20

Plan nie limituje powierzchni i szerokości działek dla zabudowy usługowej oraz usługowo-produkcyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 25UO, UA, 26UO, UA , 24US, 46US, 22UCP, 23UCP.

ROZDZIAŁ 9 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 21

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ustaleń zawartych w § 13 i § 14, określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla wszystkich terenów objętych planem:

1. Zakazy obowiązują dla:
   1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń uciążliwych dla sąsiednich terenów,
   2) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach ochrony środowiska (w tym dla zdrowia ludzi),
   3) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej ustalonej w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowani przestrzennym,
   4) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
   5) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,
   6) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wgłębnych, w tym Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
   7) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
   8) zabudowy dolin potoków i cieków wodnych, za wyjątkiem budowy sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, gdzie lokalizacja oczyszczalni/przepompowni ścieków lub innych obiektów i urządzeń w podanych powyżej dolinach, wymaga uwzględnienia przepisów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej określonych w przepisach odrębnych.
2. Zasady i nakazy obowiązują:
   1) dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
      a) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nie ekologicznych procesach spalania,
      b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków oraz zastosowania najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń maksymalnie chroniących powietrze atmosferyczne przed zanieczyszczeniami (urządzenia grzewcze opalane paliwami ekologicznymi takimi jak: gaz, olej opałowy i wierzba energetyczna),
   2) realizacja zainwestowania terenów wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
      a) komunikacji: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,

b) związanych z obsługą ludności,
c) rekreacyjno- wypoczynkowych,

3) w stosunku do cieków wodnych ustala się nakaz ochrony brzegów cieków i wysokich brzegów dolin tych cieków,
4) naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej t.j. rowów otwartych i drenażu, wymaga 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) ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy danego terenu z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 22

1.GRUPA "0" - KOMUNIKACJA

1.1 komunikacja drogowa:

01-KDGP1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
a a) droga główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 78 relacji Gliwice - Tarnowskie Góry),
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
c) realizacja budowli służących izolacji akustycznej,
d) elementy wyposażenia ulicznego - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie i przebudowa drogi,
b) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających =15,0m licząc od osi jezdni, która stanowi granicę planu,
c) minimalne linie nowej zabudowy 25,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
d) na terenach zabudowanych wsi Szałsza dopuszcza się lokalne przewężenia drogi ze względu na utrzymanie istniejącej zabudowy,
e) realizacja ciągów pieszych i rowerowych.
4) Zakazy:
a) bezpośrednich włączeń w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
b) budowy, odbudowy ,rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg,

02-KDG1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) droga główna (powiatowa).
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
c) realizacja budowli służących izolacji akustycznej,
d) elementy wyposażenia ulicznego- zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie i przebudowa drogi,
b) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,5m licząc od osi jezdni, która stanowi granicę planu,
c) minimalne linie nowej zabudowy 12,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
d) na terenach zabudowanych wsi Szałsza dopuszcza się lokalne przewężenia drogi ze względu na utrzymanie istniejącej zabudowy,
e) realizacja ciągów pieszych i rowerowych.
4) Zakazy:
a) bezpośrednich włączeń w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
c) budowy, odbudowy ,rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg,

O3KDL1/2, 04KDL1/2, 05KDL1/2, 06KDL1/2

Przeznaczenie podstawowe:
a) drogi lokalne.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi piesze i rowerowe,
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
c) elementy wyposażenia ulicznego - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
b) minimalne linie nowej zabudowy 10,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
c) na terenach zabudowanych wsi Szałsza dopuszcza się lokalne przewężenia drogi ze względu na utrzymanie istniejącej zabudowy,
d) realizacja ciągów pieszych i rowerowych.
4) Zakazy:
a) bezpośrednich włączeń w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
b) budowy, odbudowy ,rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg,

07KDD1/2, 08KDD1/2, 09KDD1/2, 010 KDD1/2, 011KDD1/2, 012 KDD1/2, 013 KDD1/2, 014 KDD1/2

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) drogi dojazdowe.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciąg pieszy i rowerowy,
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie i przebudowa dróg,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 10m z dopuszczeniem lokalnych przewężeń drogi ze względu na utrzymanie istniejącej zabudowy,
c) minimalne linie nowej zabudowy 10,0m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz nie mniej niż 5,0m licząc od linii rozgraniczającej drogi,
d) w przypadku braku odpowiedniej szerokości pasa drogowego, dopuszcza się funkcjonowanie drogi o jednym pasie jezdni z zaleceniem wykonania zatok dla wyprzedzania lub omijania pojazdów,
e) realizacja ciągów pieszych i rowerowych.
4) Zakazy:
a) bezpośrednich włączeń w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
b) budowy, odbudowy ,rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg,

01KDw, 02KDw, 03KDw, 04KDw, 05KDw, 06KDw

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) drogi dojazdowe wewnętrzne do zabudowań i użytków rolnych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) ciągi piesze i rowerowe,
b) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) szerokość liniach rozgraniczających 8,0m z dopuszczeniem lokalnych przewężeń ze względu na utrzymanie istniejącej zabudowy,
b) minimalne linie nowej zabudowy 8,0 m licząc od osi jezdni oraz nie mniej niż 5,0m licząc od linii rozgraniczającej drogi.
4) Zakazy:
a) bezpośrednich włączeń w obrębie skrzyżowań z innymi drogami,
b) zmniejszenia linii rozgraniczających i linii zabudowy.

1.2 Ciągi piesze i rowerowe mieszczą się w liniach rozgraniczających dróg i są do uściślenia w decyzjach administracyjnych.

§ 23

1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU, UO, UA, UM oraz UCP - określa się, że

przy realizacji zabudowy ilość miejsc parkingowych związanych z poszczególnym rodzajem zabudowy. wynosić będzie minimum:

-1 miejsce na 40 m^2 powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce,

-1 miejsce na 10 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce,

-1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce,

-1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce,

-2 miejsca na 1 mieszkanie

2. Na terenie parkingów należy zrealizować zieleń wysoką w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe.

2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 24

2.1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się strefę uzbrojenia terenu, która obejmuje wszystkie tereny, za wyjątkiem terenów leśnych i wysokich zadrzewień w dolinach potoków i cieków wodnych.

2.2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny mieszkaniowo- usługowe, usługowe oraz usługowo-produkcyjne obsługiwane będą infrastrukturą techniczną w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę z gminnych sieci wodociągowych poprzez ujęcie własne. W bilansach zapotrzebowania na wodę oraz w realizacji sieci należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,

2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych poprzez budowę systemu kolektorów sanitarnych i odprowadzenie do oczyszczalni lub przepompowni ścieków. Dostosowanie systemu lub rozwiązań alternatywnych do zlewni, które wyodrębniają się w poszczególnych strefach,

3) kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki opadowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów i rowów do odbiorników naturalnych jakie stanowią potoki i cieki wodne z zaleceniem zagospodarowania wód opadowych w maksymalnym zakresie w obrębie działek budowlanych z wykorzystaniem systemów takich jak przesiąkanie wód opadowych i zbiorniki powierzchniowe,

4) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejącą linię elektroenergetyczną 20 kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem " EN" i stacje transformatorowe oznaczone symbolem Tr. Sieć niskiego napięcia mieści się w liniach rozgraniczających wszystkich ulic lub wzdłuż ulic z wejściem na tereny posesji. W planie przewiduje się pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną. Przyjmuje się zasadę zaopatrzenia sołectwa poprzez modernizację i rozbudowę istniejącego systemu,

5) zaopatrzenia w gaz poprzez dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich mieszkań siecią gazową średniego ciśnienia ułożoną w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych z podłączeniami domowymi poprzez reduktory zamieszczone na elewacji budynków. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów.
Gazyfikacja obszaru objętego planem wymaga spełnienia techniczno- ekonomicznych warunków podłączenia oraz realizacji w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu. Przy utrzymaniu i realizacji budowy gazociągów należy uwzględniać strefy i odległości dla gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci,

6) zaopatrzenia w ciepło przy założeniu, że potrzeby cieplne istniejącego i projektowanego budownictwa pokrywane będą z indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii. W planie zakłada się realizację uciepłownienia budownictwa (przy spełnieniu warunków określonych w pkt 5) w oparciu o gaz ziemny. Pozostałe budynki ogrzewane będą przy wykorzystaniu źródeł energii takich jak olej opałowy, energia elektryczna, koks i węgiel w kotłach spełniających aktualne normy ekologiczne,

7) telekomunikacji: System obsługi telekomunikacji wymaga modernizacji w dostosowaniu do aktualnych potrzeb. Zakłada się rozbudowę central telefonicznych na obszarze gminy oraz sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów, ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wraz z podłączeniami do budynków.
Ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej z możliwością przebudowy i przełożenia w uzgodnieniu na etapy realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami i operatorami tych sieci.

§ 25

1. Podane w § 24 ust. 2.2 propozycje dotyczące uzbrojenia terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń ustalonych w rysunku planu, określają zasady uzbrojenia terenu i jako takie nie stanowią szczegółowego programu. Szczegółowe programy pozostają do ustalenia w projektach budowlanych i w decyzjach pozwolenia na budowę.
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 bezod-

pływowych i urządzeń do ich biologicznego oczyszczania. Dopuszcza się też realizację sprawnych oczyszczalni odprowadzających ścieki do wód lub ziemi na podstawie ważnego pozwolenia wodno-prawnego.

3. Na terenach objętym planem dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych, przyłączy do sieci przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
4. Podane w ust. 3 ustalenia nie dotyczą gazociągów wysokiego ciśnienia, których utrzymanie i realizacja związana jest ze strefami ograniczającymi sposób zagospodarowania terenów.

Rozdział 11: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26

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

Rozdział 12: Przepisy końcowe i przejściowe w tym stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27

1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt. 12 i art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu:
   - 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 7MNU, 8 MNU, 10MNU, 14MNU,15MNU, 16MNU, 18UM, 17UM, 22UCP, 23UCP, 25UO OA, 26 UO UA, 46 US,
   - 0% dla pozostałych terenów.

§ 28

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

§ 29

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

§ 30

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