**UCHWAŁA NR IX/93/11**
**RADY GMINY ZBROSŁAWICE**

z dnia 5 września 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla części obszaru sołectwa Boniowice i Karchowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr XXXI/375/09 z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla części obszaru sołectwa Boniowice i Karchowice, na wniosek Wójta Gminy Zbrosławice

**Rada Gminy Zbrosławice stwierdza**

zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla części obszaru sołectwa Boniowice i Karchowice ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice" przyjętego uchwałą nr XVIII/312/04 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 28 października 2004 roku

**i uchwala:**

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice przyjętego uchwałą nr XXXVIII/611/06 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 27 października 2006 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 145, poz. 419 z dnia 08.12.2006 r.), dla części obszaru sołectwa Boniowice i Karchowice zwana dalej "planem" obejmuje obszary, których granice określone są na rysunku zmiany planu, zwanym dalej "rysunkiem planu".

**§ 2.** 1. Ustaleniami planu są:

1) tekst planu, stanowiący niniejszą uchwałę;

2) rysunek planu w skali 1:2000 wymieniony w § 1, który obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego nr 1.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest ponadto załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie, o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 zawiera następujące ustalenia planu, którymi są:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami identyfikującymi te tereny;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia sytuowania budynków jednorodzinnych;

5) nieprzekraczalna linia sytuowania budynków jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych;

6) miejsce włączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego do drogi publicznej.

4. Poza ustaleniami, wymienionymi w ust. 3, rysunek planu zawiera:

1) treści informacyjne określające:

a) wielkość powierzchni terenu wydzielonego linią rozgraniczającą w niniejszym planie,

b) ustalenia dla przyległego do obszaru planu terenu komunikacji publicznej, przeniesione z rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice przyjętego uchwałą nr XXXVIII/611/06 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 27 października 2006 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 145, poz. 419 z dnia 08.12.2006 r., obejmujące:

- symbol literowy i cyfrowy terenu,

- przebieg linii rozgraniczającej teren komunikacji publicznej;

2) oznaczenia mapy ewidencyjnej, na której sporządzono rysunek planu:

a) granice działki ewidencyjnej z numerem,

b) granice użytków gruntowych wraz z symbolami tych użytków.

**§ 3.** 1. Stosuje się następujące główne symbole terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 2:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W przypadkach występowania więcej niż jednego terenu oznaczonego tym samym głównym symbolem literowym, wyróżnia się takie tereny numerami porządkowymi.

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

1) **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci do płaszczyzny poziomej – nie większym niż 12%;

3) **dojeździe** – należy przez to rozumieć dojazd pojazdem samochodowym;

4) **dojeździe wewnętrznym** – należy przez to rozumieć niewydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, istniejącą lub konieczną do wykonania drogę/ulicę, która jest lub będzie niezbędna dla zapewnienia dojazdu do działek i obiektów; przebieg tej drogi/ulicy może być korygowany i ustalony na etapie projektowania inwestycji, w tym projektu podziału działek;

5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

6) **komunikacji wewnętrznej** – należy przez to rozumieć rozwiązania zapewniające obsługę ruchu kołowego lub pieszego, takie jak: droga wewnętrzna, plac manewrowy, sięgacz, ciąg pieszy lub pieszo-jezdny;

7) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych;

8) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć zrealizowane w formie garaży, parkingów terenowych, wydzielone miejsca dla pojazdów samochodowych, o ile ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji, schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów;

10) **nieprzekraczalnej linii sytuowania budynków jednorodzinnych** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu symbolem „A” linię prowadzoną w odległości 50,0 m od zewnętrznej krawędzi istniejącej drogi krajowej;

11) **nieprzekraczalnej linii sytuowania budynków jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu symbolem „B” linię prowadzoną w odległości 50,0 m od zewnętrznej krawędzi istniejącej drogi krajowej;

12) **obiektach rekreacji** – należy przez to rozumieć altanki, baseny kąpielowe i inne urządzenia służące rekreacji, stanowiące zagospodarowanie przestrzeni na działce, na której lokalizowany jest budynek jednorodzinny;

13) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć łącznie wszystkie obszary w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały;

14) **reklamie** – należy przez to rozumieć dowolnego rodzaju kształtu i wielkości nośnik treści reklamowych i informacyjnych, nie będący szyldem, znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami będący konstrukcją samodzielną lub montowany na zewnętrznych elementach innych obiektów budowlanych; reklamą są również treści reklamowe i informacyjne naniesione bezpośrednio na powierzchnię ściany zewnętrznej budynku;

15) **reklamie małoformatowej** – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 $m^2$ , nie wliczając w to elementów konstrukcyjnych;

16) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną do niniejszej uchwały, stanowiącą załącznik oznaczony numerem 1;

17) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć główne i rozdzielcze sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazociągi średnio i niskoprężne, linie teletechniczne wraz z obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie;

18) **szyldzie** – należy przez to rozumieć niewielkich rozmiarów nośnik treści informacyjnych, nie będący reklamą, znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę, bądź elementem Systemu Informacji Miejskiej, umieszczony na ogrodzeniu posesji lub ścianie budynku, dotyczący podmiotu gospodarczego użytkującego tę posesję, budynek, lub lokal w budynku;

19) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem identyfikującym;

20) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

21) **urządzeniach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć realizowane na wydzielonych działkach place zabaw dla dzieci, miejsca do grillowania, boiska do małych gier (m.in. siatkówka, koszykówka, piłka ręczna, tenis ziemny);

22) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej (wpb)** – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej konieczny do zapewnienia w obrębie działki budowlanej, ustalony według następującego wzoru: **wpb = (pb/pd)x100%** , gdzie:

   a) **pb** to suma powierzchni gruntu rodzimego oraz wody powierzchniowej, powiększona o 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 $m^2$ urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną wegetację, pd to powierzchnia działki budowlanej,

   b) **pd** to powierzchnia działki budowlanej;

23) **wskaźniku powierzchni zabudowy (wpz)** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowanej dopuszczonej w obrębie działki budowlanej, ustalony według następującego wzoru: **wpz = (pz/pd)x100%** , gdzie:

   a) **pz** to suma powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych budynku, bez uwzględniania balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku,

   b) **pd** to powierzchnia działki budowlanej;

24) **wskaźniku intensywności zabudowy (wiz)** – należy przez to rozumieć wskaźnik, określany dla działki budowlanej, ustalany według następującego wzoru: **wiz=pzb/pd** , gdzie:

   a) **pzb** to suma powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji budynków na działce, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian każdej z tych kondygnacji, bez uwzględniania balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku,

   b) **pd** to powierzchnia działki budowlanej;

25) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, bądź wymiar liczony od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci;

26) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;

27) **zieleni o funkcjach ochronnych** – należy przez to rozumieć roślinność o przeważającym składzie zimozielonych gatunków drzew i krzewów, których dojrzałe formy osiągają wysokość nie mniejszą niż 2 m, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcje całorocznej osłony wizualnej i bariery przeciwhałasowej.

2. Użyty w treści uchwały skrót:

1) **wpb** – oznacza wskaźnik, o którym mowa w ust.1 pkt 22;

2) **wpz** – oznacza wskaźnik, o którym mowa w ust.1 pkt 23;

3) **wiz** – oznacza wskaźnik, o którym mowa w ust.1 pkt 24.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

**§ 5.** Ustala się dla obszaru objętego planem:

1) zaopatrzenie w wodę uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej oraz uzbrojenie wszystkich terenów w sieć wodociągową;

2) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

   a) zastosowanie systemu kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych,

   b) ścieki komunalne, będące ściekami bytowymi, ścieki komunalne inne niż ścieki bytowe, oraz ścieki przemysłowe po ich uprzednim podczyszczeniu, winny być odprowadzone do oczyszczalni projektowanych poza obszarem planu,

   c) do czasu realizacji systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, lub oczyszczalnie przydomowe,

   d) odprowadzenie ścieków z odwodnienia dróg oraz powierzchni zanieczyszczonych, w tym parkingów terenowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu tak, aby spełniały wymagania dla ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;

3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

   a) przyjmuje się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych:

      - zasilanych gazem, olejem opałowym lub energią elektryczną,

      - wykorzystujących energię odnawialną, w szczególności takich jak: pompy cieplne, kolektory słoneczne,

   b) dopuszcza się, inne niż wymienione w lit. a, urządzenia grzewcze małej mocy na paliwa stałe spełniające kryteria energetyczne i emisyjne na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”,

   c) dopuszcza się stosowanie systemów grzewczych zdalaczynnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będą istniejące poza planem, bądź rozbudowywane na jego obszarze linie elektroenergetyczne,

   b) dopuszcza się lokalizacje nowych stacji transformatorowych,

   c) noworealizowane linie energetyczne dopuszcza się wyłącznie jako kablowe.

5) w zakresie gospodarki odpadami:

   a) sposób postępowania z wytworzonymi odpadami zgodnie z planem gospodarki odpadami w gminie,

b) miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych powinny być dostępne od strony drogi;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę urządzeń i sieci gazowej,

b) stacje redukcyjno-pomiarowe należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów;

7) w zakresie obsługi użytkowników systemów telekomunikacji – dopuszcza się obiekty oraz urządzenia infrastruktury telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej.

**§ 6.** 1. Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż ustalona zgodnie z poniższymi wskaźnikami:

1) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce parkingowe na lokal użytkowy, lecz nie mniej niż jest to określone w ust. 2 dla rodzaju działalności prowadzonej w wydzielonym lokalu.

2. Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym usługom obowiązują w liczbie nie mniejszej niż ustalona zgodnie z poniższymi wskaźnikami:

1) dla handlu detalicznego – 20 miejsc parkingowych na 1000 $m^2$ powierzchni sprzedaży;

2) dla działalności związanej z usługami gastronomicznymi – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;

3) dla pozostałych działalności – 10 miejsc parkingowych dla 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej, lub 20 miejsc na 100 zatrudnionych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, należy lokalizować na działce budowlanej na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

**§ 7.** 1. Dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w ustawie Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r., obowiązują na:

1) terenach oznaczonych głównym symbolem MN – jak dla terenów przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową;

2) terenach oznaczonych głównym symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczanych na cele mieszkaniowo-usługowe

2. Na terenach oznaczonych głównym symbolem MNU oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330-Gliwice; ustala się zakaz podejmowania działań bezpośrednio skutkujących zanieczyszczeniem wód podziemnych.

**§ 8.** 1. W obszarze planu zakazuje się sytuowania reklam za wyjątkiem terenu MNU, na którym dopuszcza się wyłącznie reklamy małoformatowe.

2. Dopuszcza się lokalizację szyldów, przy czym nie mogą one być realizowane inaczej niż jako:

1) szyldy na ogrodzeniu posesji;

2) szyldy na ścianie zewnętrznej budynku.

3. Ustala się następujące warunki sytuowania szyldów, o których mowa w ust. 2 pkt 1:

1) obrys szyldu wraz z elementami konstrukcyjnymi nie może być większy niż kwadrat o boku 150 cm;

2) szyld nie może wystawać poza obrys ogrodzenia, na którym się znajduje.

4. Ustala się następujące warunki sytuowania szyldów, o których mowa w ust. 2 pkt 2:

1) szyld nie może być sytuowany w odległości mniejszej niż 1 m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy oraz znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej, ustawionych przez jednostki administrujące lub gminę;

2) szyld nie może być umieszczony wyżej niż:

a) linia gzymsu nad parterem,

b) 30 cm, licząc w dół od dolnej linii okien pierwszego piętra;

3) szyld nie może odstawać od lica ściany zewnętrznej na więcej niż 10 cm.

**§ 9.** Dla wszystkich terenów w obszarze planu, określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 15% (słownie: piętnaście procent).

## Rozdział 3.
## Ustalenia dla terenów

**§ 10.** 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o symbolach: **1MN** i **2MN** – oznaczenie na rysunku planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym na terenie 2MN dopuszcza się wyłącznie budynki wolnostojące;

2) garaże z wykluczeniem wolnostojących;

3) budynki gospodarcze, a także obiekty rekreacji służące potrzebom rodzin mieszkających w budynkach jednorodzinnych;

4) miejsca parkingowe;

5) obiekty małej architektury;

6) zieleń przydomową oraz zieleń o funkcjach ochronnych;

7) komunikację wewnętrzną w rozumieniu § 4 pkt 6;

8) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

2. W budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się poza jednym mieszkaniem, wydzielenie jednego lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Obowiązują następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) wysokość budynku mieszkalnego nie może być większa niż 12,0 m i przekraczać 3 kondygnacji, przy czym przy stosowaniu formy przekrycia budynku, o której mowa w pkt 3 lit. a, trzecią kondygnację należy zrealizować pod dachem stromym;

2) wysokość budynku gospodarczego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie może być większa niż 1 kondygnacja i przekraczać 3,50 m;

3) z zastrzeżeniem pkt 4, jedynymi dopuszczalnymi rodzajami dachów są:

a) dach stromy, w którym symetryczny kąt nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej zawiera się w granicach 27-45 stopni,

b) dach płaski, którego kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej nie może być większy niż 12%;

4) dla budynków mieszkalnych na terenie 2MN można stosować wyłącznie dachy wymienione w pkt 3 lit. a;

5) zakazuje się kolorystyki dachów innej niż odcienie brązu lub grafitu;

6) powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż:

a) 1000 $m^2$ dla budynku wolnostojącego,

b) 500 $m^2$ dla budynku w zabudowie bliźniaczej,

c) 400 $m^2$ dla budynku w zabudowie zwartej,

d) 250 $m^2$ dla budynku w zabudowie szeregowej;

7) dla działki wymienionej w pkt 6 lit. a:

a) **wpz** nie może byćb większy niż 35%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 45%,

c) **wiz** nie może być większy niż 0,7;

8) dla działki wymienionej w pkt 6 lit. b:

a) **wpz** nie może być większy niż 35%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 45%,

c) **wiz** nie może być większy niż 0,8;

9) dla działki wymienionej w pkt 6 lit. c:

a) **wpz** nie może być większy niż 40%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 30%,

c) **wiz** nie może być większy niż 1,1;

10) dla działki wymienionej w pkt 6 lit. d:

a) **wpz** nie może być większy niż 50%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 25%,

c) **wiz** nie może być większy niż 1,3;

11) zgrupowanie budynków w zabudowie wymienionej w pkt 6 lit. c i d, nie może przekraczać sześciu w jednym zespole;

12) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, prowadzonych w odległości:

a) 15,0 m od linii rozgraniczających teren 1MN od strony drogi krajowej nr 94, następnie 5,0 m od wspólnej granicy z działką o numerze ewidencyjnym 107/41 i dalej po 4,0 m od linii rozgraniczających teren od południa i wschodu,

b) 5,0 m od linii rozgraniczających teren 2MN;

13) w pasie terenu ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy i nieprzekraczalną linię sytuowania budynków jednorodzinnych, oznaczoną symbolem „A”, ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków jednorodzinnych,

b) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem wymienionym w ust.1 pkt 3-8,

c) nakazuje się wprowadzenie zieleni o funkcjach ochronnych;

14) minimalną odległość sytuowania budynków od granicy działki służącej realizacji drogi wewnętrznej ustala się na 5,0 m;

15) zakazuje się ogrodzeń posesji:

a) z blachy,

b) z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem cokołów pod ogrodzenia panelowe lub siatkowe;

c) z siatki, jeśli dotyczą ogrodzeń realizowanych od strony dróg publicznych;

16) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 160 cm;

17) miejsca gdzie sytuowane są pojemniki na odpady, należy osłonić ścianką pełną o wysokości co najmniej równej wysokości ogrodzenia;

18) wymaganą liczbę miejsc parkingowych i sposób ich lokalizacji należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 6.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych wyłącznie dla realizacji:

a) zabudowy jednorodzinnej,

b) komunikacji wewnętrznej,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) szerokość frontu działki budowlanej pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż:

a) 20,00 m dla działki, o której mowa w ust. 3 pkt 6 lit. a,

b) 15,00 m dla działki, o której mowa w ust. 3 pkt 6 lit. b,

c) 10,00 m dla działki, o której mowa w ust. 3 pkt 6 lit. c,

d) 7,00 m dla działki, o której mowa w ust. 3 pkt 6 lit. d;

3) kąt położenia co najmniej jednej z granic działki, o której mowa w pkt 2, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej, bądź krawędzi jezdni drogi dojazdowej musi mieścić się w przedziale 80÷100 stopni.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się zjazdów na drogę krajową nr 94;

2) powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z projektowanymi drogami publicznymi sytuowanymi poza obszarem planu należy zapewnić w oparciu o następujące zasady:

a) na terenie 1MN działkom budowlanym nie posiadającym wspólnej granicy z działką oznaczoną – zgodnie z treścią mapy, na której sporządzono rysunek planu – numerem ewidencyjnym 107/41, obsługę komunikacyjną należy zapewnić drogami wewnętrznymi, realizowanymi na działce o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m; dopuszcza się nie więcej niż dwa dodatkowe włączenia poza wskazanymi na rysunku planu miejscami włączeń wewnętrznego układu komunikacyjnego do drogi publicznej, przy czym zjazdy w oznaczonych na rysunku planu miejscach włączeń winny posiadać parametry zjazdu publicznego;

b) na terenie 2MN działkom budowlanym nie posiadającym wspólnej granicy z działkami oznaczonymi – zgodnie z treścią mapy na której sporządzono rysunek planu – numerami ewidencyjnymi: 156/11, 157/11 i 216/11, 107/41, obsługę komunikacyjną należy zapewnić drogami wewnętrznymi realizowanymi na działce o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

**§ 11.** 1. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o symbolu: **MNU** – oznaczenie na rysunku planu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przeznacza się pod:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne;

2) budynki mieszkalno-usługowe, w których na cele usługowe wymienione w ust. 2, można wykorzystać powyżej 30% powierzchni ogólnej budynku, przy czym łączna powierzchnia działek budowlanych z udziałem tego rodzaju budynków nie może przekraczać 20% powierzchni terenu MNU;

3) zabudowę usługową, przez co rozumie się budynki usługowe wraz z zapleczem socjalno-technicznym, a także obiekty służące ogólnodostępnej rekreacji i wypoczynkowi; pod tego rodzaju zabudowę nie może być wykorzystane więcej niż 25% ogólnej powierzchni terenu MNU;

4) budynki gospodarcze i garaże, a także obiekty rekreacji, przeznaczone dla potrzeb osób mieszkających w budynkach, o których mowa w pkt 1 i 2;

5) miejsca parkingowe;

6) obiekty małej architektury;

7) zieleń, w tym ogrody i inne formy zieleni uporządkowanej towarzyszące budynkom mieszkalnym i usługowym;

8) zieleń o funkcjach ochronnych;

9) komunikację wewnętrzną w rozumieniu § 4 pkt 6;

10) sieci infrastruktury technicznej, jako element technicznego wyposażenia terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

2. Budynki i obiekty usługowe, a także lokale użytkowe wydzielone w budynku mieszkalnym mogą być wykorzystane dla prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej, a w szczególności na:

1) działalność biurową;

2) pozaszkolne formy edukacji;

3) praktykę lekarską;

4) pracownie artystyczne, galerie i drobne rzemiosło;

5) fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, salony tatuażu i piercingu oraz działalność związaną z poprawą kondycji fizycznej;

6) punkty usług: jubilerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, krawieckich, rymarskich, kaletniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, lutniczych, cateringowych, punkty napraw artykułów użytku osobistego, w tym dorabianie kluczy, a także kawiarnie internetowe;

7) obiekty gastronomii (restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej);

8) handel z wyłączeniem handlu hurtowego, sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw, autosalonów i komisów samochodowych.

3. Obowiązują następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 12,0 m i przekraczać 3 kondygnacji, przy czym trzecią kondygnację należy zrealizować pod dachem stromym;

2) wysokość budynku gospodarczego bądź garażowego nie może być większa niż 3,50 m;

3) z zastrzeżeniem pkt 4, jedynymi dopuszczalnymi rodzajami dachów są:

a) dach stromy, symetryczny, w którym kąt nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej zawiera się w granicach 27-45 stopni,

b) dach płaski, którego kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej nie może być większy niż 12%;

4) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego wyklucza się stosowanie dachów innych niż wymienione w pkt 3 lit. a; kolorystyka dachów wyłącznie w odcieniach brązu lub grafitu;

5) powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż:

a) 1000 $m^2$ dla budynku wolnostojącego,

b) 500 $m^2$ dla budynku w zabudowie bliźniaczej,

c) 400 $m^2$ dla budynku w zabudowie zwartej,

d) 250 $m^2$ dla budynku w zabudowie szeregowej;

6) powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę o której mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, nie może być mniejsza niż 1000 $m^2$ ;

7) dla działki wymienionej w pkt 5 lit. a:

a) **wpz** nie może być większy niż 35%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 45%,

c) **wiz** nie może być większy niż 0,7;

8) dla działki wymienionej w pkt 5 lit. b:

a) **wpz** nie może być większy niż 35%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 45%,

c) **wiz** nie może być większy niż 0,8;

9) dla działki wymienionej w pkt 5 lit. c:

a) **wpz** nie może być większy niż 40%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 30%,

c) **wiz** nie może być większy niż 1,1;

10) dla działki wymienionej w pkt 5 lit. d:

a) **wpz** nie może być większy niż 50%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 25%,

c) **wiz** nie może być większy niż 1,3;

11) dla działki wymienionej w pkt 6:

a) **wpz** nie może być większy niż 40%,

b) **wpb** musi wynosić co najmniej 25%,

c) **wiz** nie może być większy niż 1,0;

12) zgrupowanie budynków w zabudowie, wymienionej w pkt 5 lit. c oraz d, nie może przekraczać sześciu w jednym zespole;

13) ustala się określony na rysunku planu przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, prowadzonych w odległości: 15,0 m od linii rozgraniczających teren MNU od strony drogi krajowej nr 94, następnie 5,0 m od wspólnej granicy z działką o numerze ewidencyjnym 72/50, kolejne 5,0 m od wspólnej granicy z działką o numerze ewidencyjnym 52 i dalej 4,0 m od linii rozgraniczającej teren od wschodu;

14) w pasie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą teren dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania i sytuowanie reklam, o ile pozostałe ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;

15) w pasie terenu ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy i nieprzekraczalną linię sytuowania budynków jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych, oznaczoną symbolem „B”, ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych,

b) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem wymienionym w ust.1 pkt 3-10,

c) nakazuje się wprowadzenie zieleni o funkcjach ochronnych;

16) minimalną odległość sytuowania budynków od granicy działki służącej celom dojazdu wewnętrznego ustala się na 5,0 m;

17) zakazuje się ogrodzeń posesji:

a) z blachy,

b) z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem cokołów pod ogrodzenia panelowe lub siatkowe;

c) z siatki, jeśli dotyczą ogrodzeń realizowanych od strony dróg publicznych;

18) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 160 cm;

19) miejsca gdzie sytuowane są pojemniki na odpady, należy osłonić ścianką pełną o wysokości co najmniej równej wysokości ogrodzenia;

20) wymaganą liczbę miejsc parkingowych i sposób ich lokalizacji należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 6;

21) przy sytuowaniu reklam i szyldów stosuje się przepisy § 8 uchwały.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych wyłącznie dla realizacji:

a) zabudowy jednorodzinnej,

b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) zabudowy usługowej,

d) komunikacji wewnętrznej,

e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) szerokość frontu działki budowlanej pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż:

a) 20,00 m dla działki, o której mowa w ust. 3 pkt 5 lit. a,

b) 15,00 m dla działki, o której mowa w ust. 3 pkt 5 lit. b,

c) 10,00 m dla działki, o której mowa w ust. 3 pkt 5 lit. c,

d) 7,00 m dla działki, o której mowa w ust. 3 pkt 5 lit. d;

3) szerokość frontu działki budowlanej pod zabudowę, o której mowa w ust. 3 pkt 6 nie może być mniejsza niż 20,00 m;

4) kąt położenia co najmniej jednej z granic działki, wymienionej w pkt 2 i 3 w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej bądź krawędzi jezdni drogi dojazdowej musi mieścić się w przedziale 80-100 stopni.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej terenu MNU:

1) zakazuje się zjazdów na drogę krajową nr 94,

2) działkom budowlanym nie posiadającym wspólnej granicy z działkami oznaczonymi – zgodnie z treścią mapy na której sporządzono rysunek planu – numerami ewidencyjnymi: 72/50, 52, obsługę komunikacyjną należy zapewnić drogami wewnętrznymi realizowanymi na działce o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jan Fels**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/93/11

Rady Gminy Zbrosławice

z dnia 5 września 2011 r.

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. nr 157 poz.1240 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Zbrosławice**

**rozstrzyga**

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla części obszaru sołectwa Boniowice i Karchowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - w sposób następujący:

1) na terenie objętym zmianą planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i których finansowanie inwestycji będzie miało miejsce z budżetu Gminy Zbrosławice;

2) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na terenie objętym zmianą planu, będzie miało miejsce ze środków zewnętrznych zorganizowanych przez właścicieli bądź użytkowników tego terenu.

## Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IX/93/11 z dnia 5 września 2011 r.
*Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX 93 11 z dnia 5 września 2011 r.*
Zalacznik1.TIF