

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XLVI/429/06
Rady Miejskiej w Pyskowicach**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.),

Rada Miejska w Pyskowicach

rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu dzielnicy Pyskowice Południe inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1. Inwestycje z zakresu:

- 1) budowy nowych dróg/ulic dojazdowych i ulicy lokalnej
- 2) uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno-ściekowej

- 3) oświetlenia ulic
2. Sposób realizacji:
 - 1) Inwestorem w/w inwestycji będzie Gmina Miasto Pyskowice
 - 2) okres realizacji inwestycji przyjmuje się na lata 2005 – 2010 zgodnie ze strategią Miasta Pyskowice zatwierdzoną Uchwałą nr XXIX/306/2000 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 4.10.2000 r. oraz na lata 2011 – 2020.
 - 3) szacunkowa wartość nakładów finansowych zgodnie z prognozą finansową skutków uchwalenia mpzp
3. Zasady finansowania inwestycji:
 - 1) finansowanie inwestycji będzie miało miejsce z budżetu miasta Pyskowice
 - 2) finansowanie inwestycji będzie miało miejsce z środków zewnętrznych, w tym środków Unii Europejskiej.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Żebrowski

4892

**UCHWAŁA NR XXXVI/596/06
Rady Gminy Zbroslawice**

z dnia 4 października 2006 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice
dla obszaru sołectwa Ptakowice**

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 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 14, 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszą zmianą), a także na podstawie uchwały IX/124/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy Zbroslawice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Ptakowice, na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy Zbroslawice
stwierdza:

zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Gminy Zbroslawice”, przyjętym Uchwałą Nr XVIII/312/04 Rady Gminy z dnia 28.10.2004;

uchwała:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Ptakowice, zwaną dalej planem.

§ 1

Treść Uchwały obejmuje następujące ustalenia Planu:

1. W rozdziale 1 – ustalenia dotyczące całego obszaru planu i inne ustalenia ogólne;
2. W rozdziale 2 – ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z innymi ustaleniami szczegółowymi;
3. W rozdziale 3 – zestawienie inwestycji celu publicznego;
4. W rozdziale 4 – przepisy końcowe.

Rozdział 1

**Ustalenia dotyczące całego obszaru planu
i inne ustalenia ogólne**

§ 2

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru sołectwa Ptakowice, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z załącznikami;

1. Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na połączonej mapie sytuacyjno-wysokościowej wraz z mapą własnościową w skali

- 1 : 2000 pod nazwą „Rysunek planu”;
2. Załącznik nr 2 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice”;
3. Załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbroslawice o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
4. Załącznik nr 4 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbroslawice w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3

1. Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz jej załączników określono graficznie na rysunku planu.
2. W rysunku planu obowiązują ponadto następujące ustalenia graficzne dotyczące:
 - 2.1. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 2.2. przeznaczenia terenu określonego symbolami cyfrowo-literowymi;
 - 2.3. nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2.4. przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.5. przebiegu projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.6. stanowisk archeologicznych;
 - 2.7. obiektów o znaczeniu kulturowym, historycznym i krajobrazowym, do objęcia lokalną ochroną konserwatorską oznaczonych symbolami graficznymi na rysunku planu;
 - 2.8. stref i obiektów ochrony konserwatorskiej;
 - 2.9. alei i dróg obsadzonych;
 - 2.10. stref ochronnych cmentarzy;
 - 2.11. dróg i szlaków rowerowych;
 - 2.12. przebiegów hydroizobaty o poziomie 2m.

§ 4

1. Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

W obrębie obszaru objętego planem wyznacza się poszczególne tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrą porządkową, opisane w dalszej części niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tych terenów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 2.1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, które zostały opisane w

ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów;

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla realizacji nowych obiektów budowlanych określone na rysunku planu – oznaczają linie, do których nowe obiekty mogą, ale nie muszą przylegać swoją najbliższą krawędzią od strony ulicy;
- c) odległości nowo realizowanych obiektów do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

3.1. Ustala się zakaz:

- a) użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- b) realizacji w obrębie zabudowy mieszkalnej i użyteczności publicznej przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
- c) zanieczyszczania wód, gleby i powietrza, w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
- d) odprowadzania ścieków do wód i do ziemi za wyjątkiem wód opadowych pochodzących z dróg i dachów;
- e) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- f) stosowania ogrodzeń uniemożliwiających wędrowki drobnych zwierząt leśnych i polnych na terenach nie zainwestowanych oraz kompleksów zieleni parkowej i izolacyjnej, zieleni leśnej (zakaz stosowania podmurówki, ogrodzenie ażurowe);
- g) zasypywania dolin rzecznych;
- h) lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0m od krawędzi rowów. Odległości te mogą być zmienione w uzgodnieniu z administratorem cieku;
- i) stosowania systemów grzewczych i technologicznych o niskiej sprawności dla wszystkich nowych obiektów;
- j) lokalizacji budynków innych niż gospodarce w strefach technicznych elektroenergetycznych linii WN oraz innych urządzeń elektroenergetycznych.

3.2. Ustala się nakaz:

- a) stosowania urządzeń do gromadzenia odpadów w miejscach i obiektach publicznych, na terenach rekreacyjno-sportowych, w miejscach intensywnego ruchu pieszego oraz gospodarstwach domowych, z zapewnieniem ich wywozu na składowiska zorga-

nizowane;

- b) magazynowania odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych;
- c) przestrzegania warunków ochrony ustalonych dla obiektów i obszarów prawnie chronionych;
- d) przy realizacji nowej zabudowy należy dostosować formę architektoniczną do walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru;
- e) ograniczenia uciążliwości związanej z dopuszczoną działalnością usługowo-wytwórczą odpowiednio w granicach działki;
- f) stosowania urządzeń grzewczych proekologicznych o wysokiej sprawności dla wszystkich obiektów innych niż mieszkalne,
- g) uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń zagospodarowania i użytkowania terenów dla obszarów znajdujących się w zasięgu pośredniej strefy ochronnej ujęć wody.

3.3. Zaleca się dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie proekologicznych, wysokowydajnych urządzeń grzewczych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

4.1. Wyznacza się **Strefę „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej** z bezwzględnym priorytetem wymogów konserwatorskich, która obejmuje tereny szczególnie wartościowe pod względem historycznym, o zachowanych elementach dawnej struktury przestrzennej. Obszar objęty strefą „A” podlega rygorom bezwzględnej ochrony zabudowy, utrzymania istniejącej substancji o wartościach kulturowych, zachowania historycznego przebiegu ciągów komunikacyjnych. Wszelkie działania w strefie „A” wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obowiązuje ochrona układu urbanistycznego (rozplanowanie ulic i placów, historyczne podziały parcelacyjne, zachowanie linii zabudowy, lokalizacja poszczególnych obiektów, itp.). Istnieje możliwość wprowadzenia nowej zabudowy i funkcji – zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej. Nowe obiekty winny być lokalizacją gabarytem, formą, architekturą dostosowane do zabytkowych elementów strefy, a jednocześnie świadczyć o współczesnym nam czasie powstania. Strefa „A” obejmuje podziemia zabytkowej kopalni rud srebrno-żelaznych oraz sztolni „Czarnego Pstrąga”, nr rejestru 608/66, oraz pomnik historii (wylot oraz świetliki Czarnego Pstrąga).

4.2. Wyznacza się **Strefę „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej**, obejmującą zespół dworsko-parkowy, ograniczony od północy ul. Reptowską, od wschodu ul. Poprzeczną, od południa zabudową przy ul. Wyzwolenia (wg oznaczeń na mapie), o rygorze zachowania

zasadniczych elementów rozplanowania, zabytkowej zabudowy oraz innych historycznych elementów krajobrazu kulturowego. Wszelkie działania w obrębie strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej – należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej wprowadza się następujące wymogi:

- zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem zachowania istniejącej skali zabudowy, lokalizacji wg historycznej linii i wg historycznego układu, z zastosowaniem materiałów tradycyjnych;
- w miarę możliwości należy likwidować budynki dysharmonizujące;
- nowa zabudowa winna odpowiadać regionalnemu typowi budownictwa.

4.3. Wprowadza się zalecenia dotyczące obiektów o wartościach historycznych nie będących w rejestrze zabytków, mające na celu ich zabezpieczenie i konserwację, tak aby mogły jeszcze długo tworzyć niepowtarzalny charakter sołectwa. W przypadku konieczności rozbioru obiektu powstałego przed 1945 rokiem, wykazanego w opracowaniu „Wartości kulturowe gminy Zbrostawice”, ustala się konieczność wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej (w postaci tzw. „białej karty obiektu”):

- Zabudowania gospodarcze ob. PGR-u – położonych przy ul. Reptowskiej i Poprecznej
- Dom ul. Wyzwolenia 1
- Dom ul. Reptowska 26
- „Domy celne” ul. Reptowska 5,7,9
- Dom wraz z zabudowaniami gospodarczymi ul. Reptowska 3
- Dom ul. Popreczna 4
- wylot i roznos sztolni Czarnego Pstrąga wraz ze świetlikami przy trasie sztolni.

Przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie tych obiektów wskazanych na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych i historycznych nie będących obiektami wpisanymi do rejestru zabytków dokonać oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;

Wszelkie prace przy w/w obiektach powinny być opiniowane przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4.4. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych i strefy 40m wokół stanowisk oznaczonych na rysunku planu; wszelkie planowane prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi.

Dopuszcza się działalność inwestycyjną w obszarze stanowisk archeologicznych po

uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków na określonych indywidualnie warunkach po wyprzedzającym badaniu na koszt inwestora. Uzgodnienia z WUOZ wymagają również wszelkie większe prace inwestycyjne obejmujące swym zasięgiem cały lub częściowy obszar gminy, gdyż bez względu na stan ewidencji wymagają zapewnienia nadzoru konserwatorskiego (na koszt inwestora w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków).

4.5. Ustala się objęcie pełną ochroną konserwatorską krzyży, kapliczek, pomników i figur przydrożnych powstałych przed 1945 rokiem:

- Krzyż przydrożny (ul. Reptowska 22) przy skrzyżowaniu z ul. Wyzwolenia Wszelkie prace przy w/w obiekcie należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Należy objąć ochroną konserwatorską park; prace przy zieleni należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.6. Wszelkie prace budowlane i zabudowa terenów winny uwzględniać właściwą ekspozycję zespołów lub obiektów objętych ochroną konserwatorską. Graniczne wielkości gabarytów dla nowo realizowanej zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wyznaczonych do zabudowy.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

6. Określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

6.1. Ustala się konieczność kontynuacji charakteru przestrzennego wsi z zabudową mieszkaniową wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i zabudową gospodarczą w głębi działek, z przyległymi terenami rolnymi.

6.2. Przyjęte parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, zawarte są w ustaleniach szczegółowych i zróżnicowane w zależności od przeznaczenia funkcjonalnego poszczególnych terenów.

7. Określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

7.1. Na terenie objętym planem grunty rolne, tereny wód i leśne oznaczone na rysunku:

- 1RZ, 4RZ, 6RZ, 7RZ, 16RZ, 18RZ, 19RZ, 44RZ,

49RZ, 51RZ, 55RZ, 58RZ, 60RZ, 61RZ, 63RZ, 72RZ, 73RZ, 80RZ, 82RZ, 84RZ, 86RZ, 93RZ, 99RZ, 114RZ, 115RZ, 123RZ, 124RZ, 127RZ, 129RZ, 130RZ, 135RZ, 138RZ, 141RZ, 142RZ, 143RZ, 145RZ, 147RZ;

- 2R, 5R, 11R, 21R, 25R, 27R, 29R, 32R, 36R, 44(a)R, 46R, 47R, 50R, 52R, 59R, 62R, 67R, 69R, 76R, 77R, 83R, 92R, 100R, 122R, 125R, 131R, 137R;

- 3ZL, 9ZL, 10ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 17ZL, 20(a)ZL, 26ZL, 28ZL, 37ZL, 40ZL, 48ZL, 56ZL, 71(a)ZL, 78ZL, 79ZL, 81ZL, 101ZL, 106ZL, 108ZL, 136ZL, 139ZL, 140ZL, 144ZL, 148ZL;

- 41WS, 64WS, 109WS
objęte są zakazem zabudowy i ograniczeniami w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

7.2. Przy projektowaniu i realizacji nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

7.3. Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny ani obiekty zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Przy tworzeniu nowych działek należy dążyć do miarowych proporcji ustalonych w przepisach szczegółowych zawartych w rozdziale 2

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

9.1. Na terenie objętym planem grunty rolne, tereny wód i leśne oznaczone na rysunku:

- 1RZ, 4RZ, 6RZ, 7RZ, 16RZ, 18RZ, 19RZ, 44RZ, 49RZ, 51 RZ, 55RZ, 58RZ, 60RZ, 61RZ, 63RZ, 72RZ, 73RZ, 80RZ, 82RZ, 84RZ, 86RZ, 93RZ, 99RZ, 114RZ, 115RZ, 123RZ, 124RZ, 127RZ, 129RZ, 130RZ, 135RZ, 138RZ, 141RZ, 142RZ, 143RZ, 145RZ, 147RZ;

- 2R, 5R, 11R, 21R, 25R, 27R, 29R, 32R, 36R, 44(a)R, 46R, 47R, 50R, 52R, 59R, 62R, 67R, 69R, 76R, 77R, 83R, 92R, 100R, 122R, 125R, 131R, 137R;

- 3ZL, 9ZL, 10ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 17ZL, 20(a)ZL, 26ZL, 28ZL, 37ZL, 40ZL, 48ZL, 56ZL, 71(a)ZL, 78ZL, 79ZL, 81ZL, 101ZL, 106ZL, 108ZL, 136ZL, 139ZL, 140ZL, 144ZL, 148ZL;

- 41WS, 64WS, 109WS
objęte są zakazem zabudowy i ograniczeniami w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

10.1. Zaopatrzenie w wodę – z istniejących sieci wodociągowych. Dla projektowanych terenów mieszkaniowo-usługowych przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej. Sieć wodociąg-

gową przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „W”. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez projektowany system kolektorów sanitarnych kierujących ścieki poprzez przepompownię na oczyszczalnię Kamieniec. Kierunki odprowadzenia ścieków sanitarnych przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „Ks”. Do czasu realizacji kanalizacji ścieki sanitarne należy odprowadzić do szczelnych, bezodpływowych zbiorników lub stosować inne rozwiązania ekologiczne. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych do czasu realizacji systemu kolektorów w maksymalnym stopniu w obrębie działki z wykorzystaniem systemów rozsączania wód opadowych oraz do udrożnionego istniejącego systemu rowów i cieków powierzchniowych. Docelowo odprowadzenie wód opadowych poprzez system kolektorów deszczowych do odbiorników naturalnych.

10.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej wzdłuż układu drogowego poprzez budowę lokalnych przyłączy. Dla terenów 39MNU, 120(a)MNU, konieczna jest budowa stacji transformatorowej z odcinkiem linii sN oraz budowa odcinka linii nN; dla terenów 20UT, 23US konieczna jest budowa odcinka linii nN ze stacji 245; dla terenów 91MNU, 74MNU, 71UC konieczna jest budowa nowej stacji transformatorowej wraz z odcinkiem napowietrznej linii sN i budowa odcinka linii nN z tej stacji; dla terenów 96MNU, 98MNU, 102MNU konieczna jest budowa stacji transformatorowej i włączenie istniejącej sieci nN do tej stacji. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię konieczna będzie wymiana niektórych transformatorów. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.5. Zaopatrzenie w energię gazową – z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, która zarówno pod względem przepustowości, jak i pokrycia obszaru zapewnia obsługę całego terenu objętego opracowaniem. Nie przewiduje się realizacji SRP. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – Nie projektuje

się sieci ciepłej dla terenów objętych opracowaniem.

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

10.8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej

a) Przyjmuje się następujące ustalenia:

- adaptuje się istniejący układ dróg publicznych;
- potrzeby parkingowe wywołane realizowaną funkcją mieszkaniową, usługową, wytwórczą lub magazynową muszą być zaspakajane w granicach władania terenem;
- na terenie objętym planem w miarę potrzeb mogą być wydzielane i realizowane wewnętrzne drogi dojazdowe służące udostępnieniu bezpośredniego dojazdu do działki z drogi publicznej. Wydzielona droga wewnętrzna musi zapewniać możliwość dojazdu straży pożarnej, pogotowia, pojazdów gospodarki komunalnej i pogotowia technicznego i nie może być węższa niż 4m;
- niektóre drogi i ulice posiadają lokalne przewężenia (zgodnie z rysunkiem planu): co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu – przewężenia te nie powodują utrudnienia we właściwym przeprowadzeniu korony jezdni;
- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się możliwość występowania istniejących ogrodzeń działek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się również możliwość stawiania nowych ogrodzeń, jednak tylko w przypadku uzupełnienia przerw w linii ogrodzeń istniejących;
- dopuszcza się realizację szlaków i ścieżek rowerowych (w tym nieutwardzonych) w liniach rozgraniczających dróg.

b) Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów MN i MNU ustala się obowiązek przeprowadzenia przez właścicieli gruntów pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych. Ustala się następujące wymagania dla tych terenów:

- zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i

zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;

- szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 10 m z dopuszczeniem lokalnych zawężeń do 6m, z koniecznością odsunięcia wjazdów bramowych na prostopadłe do tej drogi działki na odległość 1,5m w głąb tych działek licząc od linii rozgraniczającej drogę
- układ jezdni, skrzyżowania, oznakowanie, nawierzchnie, elementy wyposażenia ulicznego, mała architektura – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- ustala się nakaz stosownego odwodnienia dróg wewnętrznych do rowów realizowanych w szerokości pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych

11.W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

11.2.W ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zakazuje się wznoszenia trwałych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na cele ustalone planem na okres dłuższy niż jeden rok.

12.Zasady określenia stawek procentowych służących do ustalenia opłat (zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym Dz. 80 z dnia 10 maja 2003 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Stawki procentowe służące do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

13.Ilekoć w poszczególnych paragrafach rozdziału 2 uchwały zastosowano oznaczenia cyfrowe różnicujące ustalenia szczegółowe, należy rozumieć, że oznaczają one treść i charakter ustaleń szczegółowych uzupełniających ustalenia ogólne niniejszego paragrafu.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z innymi ustaleniami szczegółowymi

§ 5

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **24MNU, 30MNU, 31MNU, 35MNU, 39MNU, 42MNU, 45MNU, 53MNU, 54MNU, 66MNU, 68MNU, 74MNU, 75MNU, 85MNU, 87MNU, 89MNU, 91MNU, 94MNU, 96MNU, 97MNU, 98MNU, 102MNU, 103MNU,**

107MNU, 110MNU, 110(b)MNU, 117MNU, 120MNU, 120(a)MNU, 126MNU – przeznacza się na cele mieszkalnictwa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych

2. Ustala się:

2.1.nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 20m od krawędzi ulic KG;

2.2.zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:

3.1.zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie,

3.2.zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;

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

4. Ustala się:

4.1.przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;

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

5. Ustala się:

5.1.konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;

5.2.możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);

5.3.powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 35% powierzchni działki;

5.4.dachy we wszystkich budynkach poza garażami i gospodarczymi obowiązkowo, a w budynkach garażowych i gospodarczych dopuszczalnie, co najmniej dwuspadowe (symetryczne), o

- kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 35-45 stopni;
- 5.5.nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;
- 5.6.możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5.7.możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
6. Dopuszcza się:
stosowanie dachów płaskich poza terenami z przeważającą zabudową istniejącą.
7. Ustala się;
- 7.1.przy projektowaniu i realizacji nowych obiektów budowlanych uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych;
- 7.2.na terenach, przez które prowadzą linie energetyczne wysokiego napięcia, rozmieszczenie zabudowy jest możliwe wyłącznie zgodnie z wymogami energetycznych norm branżowych.
8. Ustala się:
- 8.1.przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2.minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
- 8.3.zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;
- 8.4.możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
- 10.Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 11.Na terenach MNU, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
- 12.Dla terenów MNU ustala się stawkę procentową o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie
1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **34MN**, **110(a)MN** przeznacza się na cele budownictwa mieszkaniowego niskiej wysokości zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług zajmujących do 30% powierzchni mieszkalnej wyłącznie w obrębie kubatury obiektów mieszkaniowych.
2. Ustala się:
- 2.1.nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 20 m od krawędzi ulic KG;
- 2.2.zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
- 3.1.Zakaz realizacji usług, dla których obowiązkowe jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 3.2.Zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 3,5 t; inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
- 3.3.Ustala się zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza kubaturę budynku mieszkaniowego.
4. Ustala się przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się:
- 5.1.konieczność zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 5.2.możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 5.3.powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 5.4.zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza gospodarczymi i garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30-45 stopni;
- 5.5.nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to

- garaże – minimum 2 miejsca postojowe;
- 5.6.możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5.7.możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
6. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich poza terenami z przeważającą zabudową istniejącą.
7. Ustala się:
- 7.1.przy projektowaniu i realizacji nowych obiektów budowlanych uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych;
- 7.2.na terenach, przez które prowadzą linie energetyczne wysokiego napięcia, rozmieszczenie zabudowy jest możliwe wyłącznie zgodnie z wymogami energetycznych norm branżowych
8. Ustala się:
- 8.1.przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją $\pm 15^\circ$) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2.minimalną szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
- 8.3.zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;
- 8.4.możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Na terenach MN do czasu docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
11. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 12.Dla terenów MN ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 7

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **57UH**, **65UI** – przeznacza się na tereny nieuciążliwych usług różnych, w tym: rzemiosła, innych usług centrotwórczych, gastronomii, handlu, usług administracji oraz usług zdrowia i opieki społecznej.
2. Dla terenów **57UH**, **65UI** ustala się zasadę kon-

tynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 8 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD.

3. Ustala się:

- 3.1.zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
- 3.2.zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się:
- 5.1.konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 5.2.możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 5.3.powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 5.4.zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 5.5.nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
- 5.6.możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5.7.możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi
6. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie obiektów budowlanych uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych.
7. Ustala się:
- 7.1.przy tworzeniu działek budowlanych obowiązuje nakaz tworzenia działek o powierzchni

co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;

- 7.2. minimalna szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
- 7.3. dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
- 7.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 3,0;
8. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
10. Na wyżej wymienionych terenach – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
11. Dla terenów UH ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 8

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **88UH/UR** – przeznacza się na tereny usług handlu, rzemiosła, drobnej wytwórczości i innych usług nieuciążliwych.
2. Dla terenów UH/UR ustala się zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 8m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD oraz 15 m od ulic oznaczonych KZ.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
 - 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się:
 - 5.1. konieczność zachowania minimum 40%

powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;

- 5.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 5.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 5.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
- 5.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi
6. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie obiektów budowlanych uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych.
7. Ustala się:
 - 7.1. przy tworzeniu działek budowlanych obowiązuje nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 7.2. minimalna szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
 - 7.3. dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
 - 7.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 3,0;
8. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
10. Na wyżej wymienionych terenach - do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
11. Dla terenów UH/UR ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 9

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **111UH/UR/VO** – przeznacza się na tereny usług handlu, rzemiosła, obiektów oświaty i szkolnictwa oraz innych nieuciążliwych usług.
2. Dla terenów 111UH/UR/VO ustala się zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 20m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KG.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
 - 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się:
 - 5.1. konieczność zachowania minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 5.2. możliwość zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 5.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30% powierzchni działki;
 - 5.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
 - 5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
 - 5.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 5.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w

granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.

6. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie obiektów budowlanych uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych.
7. Ustala się:
 - 7.1. przy tworzeniu działek budowlanych obowiązuje nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją $\pm 15^\circ$) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 7.2. minimalna szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
 - 7.3. dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
 - 7.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 3,0;
8. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
10. Na wyżej wymienionych terenach – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
11. Dla terenów 111UH/UR/VO ustala się stawkę procentową o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 10

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **71UC** – przeznacza się na tereny usług generujących funkcje centrotwórcze – administracji, handlu, rzemiosła, hotelarstwa, handlu, administracji i gastronomii.
2. Ustala się:
 - 2.1. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;

- 3.3.zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się konieczność nawiązania skalą architektury do obiektów istniejących na sąsiednim terenie.
5. Ustala się:
- 5.1.konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 5.2.możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 14,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 5.3.powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 55% powierzchni działki;
- 5.4.zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 5.5.nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
- 5.6.możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5.7.możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
6. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
7. Ustala się:
- 7.1.przy tworzeniu działek budowlanych obowiązuje nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 640m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 7.2. minimalna szerokość działki 20,0m od strony wjazdu;
- 7.3.dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
- 7.4.zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 2,0 : 3,0; zagospodarowania działek sąsiednich.
8. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki.

9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 10.Na wyżej wymienionych terenach – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
- 11.Ustala się dla terenów 71UC – stawkę procentową o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 11

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu **33RU, 128RU** – przeznaczają się na tereny obsługi rolnictwa, tereny usług nieuciążliwych, tereny produkcji nieuciążliwej.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
- 2.1.zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi istniejących ulic;
- 2.2.możliwość rozbudowy i przebudowy zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki;
- 2.3.zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych;
- 2.4.zakaz realizacji inwestycji, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
- 2.5.zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5 t; inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
- 2.6.zakaz realizacji inwestycji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
- 2.7.konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 2.8.zabudowę projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 2.9.powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 50% powierzchni działki przy działkach o powierzchni od 540,0m²;
- 2.10.zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 35 – 45 stopni;
- 2.11.możliwość rozbudowy i przebudowy zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w

głęb działki;

- 2.12. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 2.13. nakaz zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 4 miejsca postojowe;
- 2.14. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.15. możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz hodowlą zwierząt;
- 2.16. stawkę procentową o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 12

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu **70RU/ZP** – przeznaczają się na tereny obsługi rolnictwa, tereny usług nieuciążliwych, tereny zieleni.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich terenów MNU, jednakże nie bliżej niż 10m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KL i 15m od krawędzi jezdni KZ;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych;
 - 2.3. możliwość rozbudowy i przebudowy zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głębi działki;
 - 2.4. zakaz realizacji inwestycji, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 2.5. zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5 t; inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
 - 2.6. zakaz realizacji inwestycji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
 - 2.7. na terenie 70RU/2P strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie prace budowlane prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków;
 - 2.8. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwar-

dzonej i niezabudowanej;

- 2.9. zabudowę projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 2.10. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 50% powierzchni działki przy działkach o powierzchni od 540,0m²;
- 2.11. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 2.12. nakaz zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 4 miejsca postojowe;
- 2.13. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.14. możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz hodowlą zwierząt;
- 2.15. stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 13

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu **43RO, 95RO** – przeznaczają się na tereny upraw ogrodnich, sadów i tereny upraw rolniczych (tereny RO).
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. ochronę na mocy odrębnych przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 2.2. zakaz uprawy uciążliwej dla sąsiadujących terenów zabudowy;
 - 2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem namiotów, szklarni, magazynów owoców i urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą nie wymagających pozwolenia na budowę;
 - 2.4. zakaz przenawożenia upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych.

§ 14

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **83(a)KK** – przeznaczają się na tereny komunikacji kolejowej.
2. Wszystkie ustalenia dla tych terenów – zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi kolei.

§ 15

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i

oznaczone na rysunku planu symbolami: **30(a)RM** – przeznacza się wyłącznie na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

2. Ustala się:

2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD i 15m od krawędzi ulic KZ.

2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty;

2.3. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako funkcji towarzyszącej zabudowie służącej produkcji rolnej.

3. Ustala się:

3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;

3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;

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

4. Ustala się:

4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;

4.2. nakaz szczególnego nacisku na wysoką estetykę zagospodarowania działek;

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

5. Z uwagi na widokową ekspozycję terenu od strony wjazdu do sołectwa, należy zachować odpowiednią niską skalę obiektów budowlanych.

6. Ustala się:

6.1. konieczność zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;

6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);

6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie

większą niż 35% powierzchni działki;

6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;

6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;

6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.

7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:

8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 3000m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;

8.2. minimalną szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;

8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:2,8;

8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

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

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Na terenach RM, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Dla terenów RM ustala się stawkę procentową o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 16

1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolami **23US** przeznacza się na teren usług sportu.

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

2.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje

- znaczące oddziaływanie;
- 2.2. zakaz wznoszenia obiektów, których skala zakłócałaby lokalny krajobraz sołectwa i zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 2.3. możliwość realizacji wyłącznie obiektów i urządzeń służących funkcjom sportowym i je obsługującym;
 - 2.4. możliwość realizacji obiektów małej gastronomii i innych usług towarzyszących obiektom sportowym;
 - 2.5. możliwość realizacji parkingów samochodowych wyłącznie towarzyszących obiektom sportowym i obsługującym te obiekty;
 - 2.6. zabudowę budynkami o wysokości od poziomu terenu do kalenicy nie przekraczającej 12m;
 - 2.7. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 40% powierzchni działki;
 - 2.8. możliwość podziału nieruchomości dostosowaną do lokalizacji planowanych funkcji;
 - 2.9. konieczność zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2.10. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 4 miejsca postojowe;
 - 2.11. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 2.12. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu;
 - 2.13. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.14. stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów US nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 17

1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolami **20UT**, – przeznaczają się na teren usług turystyki, hotelarstwa, baz noclegowych, gastronomii, usług sportu.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 2.2. zakaz wznoszenia obiektów, których skala zakłó

- całaby lokalny krajobraz sołectwa i zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2.3. możliwość realizacji wyłącznie obiektów i urządzeń służących funkcjom jak w pkt 1 niniejszego paragrafu i je obsługującym;
 - 2.4. możliwość realizacji parkingów samochodowych wyłącznie towarzyszącym obiektom jak w pkt 1 niniejszego paragrafu i obsługujących te obiekty,
 - 2.5. zabudowę budynkami o wysokości od poziomu terenu do kalenicy nie przekraczającej 15m,
 - 2.6. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 40% powierzchni działki; zabudowę inną niż zgodną z art. 29 ust. 1 pkt 1, 12, 13, 14, 16, 21, 24, 26 ustawy z dn. 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (z późniejszymi zmianami) w odległości nie większej niż 150m od ulicy Reptowskiej
 - 2.8. możliwość podziału nieruchomości dostosowaną do lokalizacji planowanych funkcji;
 - 2.9. konieczność zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2.10. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 5 miejsc postojowych;
 - 2.11. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 2.12. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu;
 - 2.13. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.14. stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów UT nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 18

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **2R, 5R, 11R, 21R, 25R, 27R, 29R, 32R, 36R, 44(a) R, 46R, 47R, 50R, 52R, 59R, 62R, 67R, 69R, 76R, 77R, 83R, 92R, 100R, 122R, 125R, 131R, 137R** – przeznaczają się na tereny upraw rolniczych nie przekraczających wysokością uprawianych roślin 4,5m (ze stanowiskami archeologicznymi w 5R, 2R, 76R, 77R, 100R, 122R, 137R);
 - b) **1RZ, 4RZ, 6RZ, 7RZ, 16RZ, 18RZ, 19RZ, 44RZ,**

- 49RZ, 51RZ, 55RZ, 58RZ, 60RZ, 61RZ, 63RZ, 72RZ, 73RZ, 80RZ, 82RZ, 84RZ, 86RZ, 93RZ, 99RZ, 114RZ, 115RZ, 123RZ, 124RZ, 127RZ, 129RZ, 130RZ, 135RZ, 138RZ, 141RZ, 142RZ, 143RZ, 145RZ, 147RZ** – przeznacza się na tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych (ze stanowiskami archeologicznymi w 18RZ);
- c) **3ZL, 9ZL, 10ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 17ZL, 20(a)ZL, 26ZL, 28ZL, 37ZL, 40ZL, 48ZL, 56ZL, 71(a)ZL, 78ZL, 79ZL, 81ZL, 101ZL, 106ZL, 108ZL, 136ZL, 139ZL, 140ZL, 144ZL, 148ZL** – przeznacza się na tereny adaptowanych lasów (ze stanowiskami archeologicznymi w 37ZL);
- d) **41WS, 64WS, 109WS** – przeznacza się na otwarte zbiorniki wody
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
- 2.1. ochronę archeologiczną – z uwagi na występujące zidentyfikowane stanowiska archeologiczne (oznaczone graficznie na Rysunku Planu) i brak wyznaczonych ścisłych granic ich stref ochrony archeologicznej „W”, należy w promieniu 40m od tych stanowisk zachować ochronę polegającą na tym, że wszystkie prace ziemne, planowane w tym obszarze, winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym;
- 2.2. ochronę na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niedopuszczalne jest przenawożenie upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych;
- 2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną niewymagających pozwolenia na budowę;
- 2.4. przy przebudowie szaty roślinnej uwzględnić zachowanie najatrakcyjniejszych przyrodniczo elementów.

§ 19

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **90G** przeznacza się tereny stacji redukcyjno pomiarowej sieci gazowej.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
- 2.1. nakaz zachowania stref bezpieczeństwa (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2.2. nakaz zapewnienia estetycznego wyglądu obiektów;
- 2.3. konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją
- 2.4. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami – **K11L1/2** przeznacza się na tereny ulic klasy „L – lokalna”.
2. Ustala się:
- 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15m poza obszarem zabudowanym i 12m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg,
- 2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi;

§ 21

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **K1Z1/2, K2Z1/2, K3Z1/2** przeznacza się na tereny ulic klasy „Z – zbiorcza”.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
- 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 20m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej;
- 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- 2.5. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K21D1/2, K22D1/2, K23D1/2, K24D1/2, K25D1/2, K26D1/2, K27D1/2, K28D1/2, K29D1/2, K31D1/2, K32D1/2, K33D1/2, K34D1/2, K35D1/2, K36D1/2, K37D1/2, K38D1/2** – przeznacza się na tereny ulic gminnych klasy „D – dojazdowa”.
2. Ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15m poza obszarem zabudowanym i 10m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
 - 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
 - 2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi;

§ 23

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K30W1/2** przeznacza się na tereny dróg wewnętrznych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie ze standardami przyjętymi w Gminie Zbroslawice;
 - 2.2. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 8,0m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z

- rysunkiem planu);
- 2.3. nawierzchnie jezdni utwardzone, szerokości 3,5m;
 - 2.4. chodniki o nawierzchni utwardzonej;
 - 2.5. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zestawienie inwestycji celu publicznego

§ 24

Wyznacza się następujące inwestycje celu publicznego:

1. w zakresie wydzielania gruntów pod budowę i utrzymywanie dróg, obiektów i urządzeń komunikacji publicznej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
2. w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z rysunkiem planu;
3. w zakresie ochrony obiektów i nieruchomości o wartościach kulturowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbroslawice.

§ 26

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

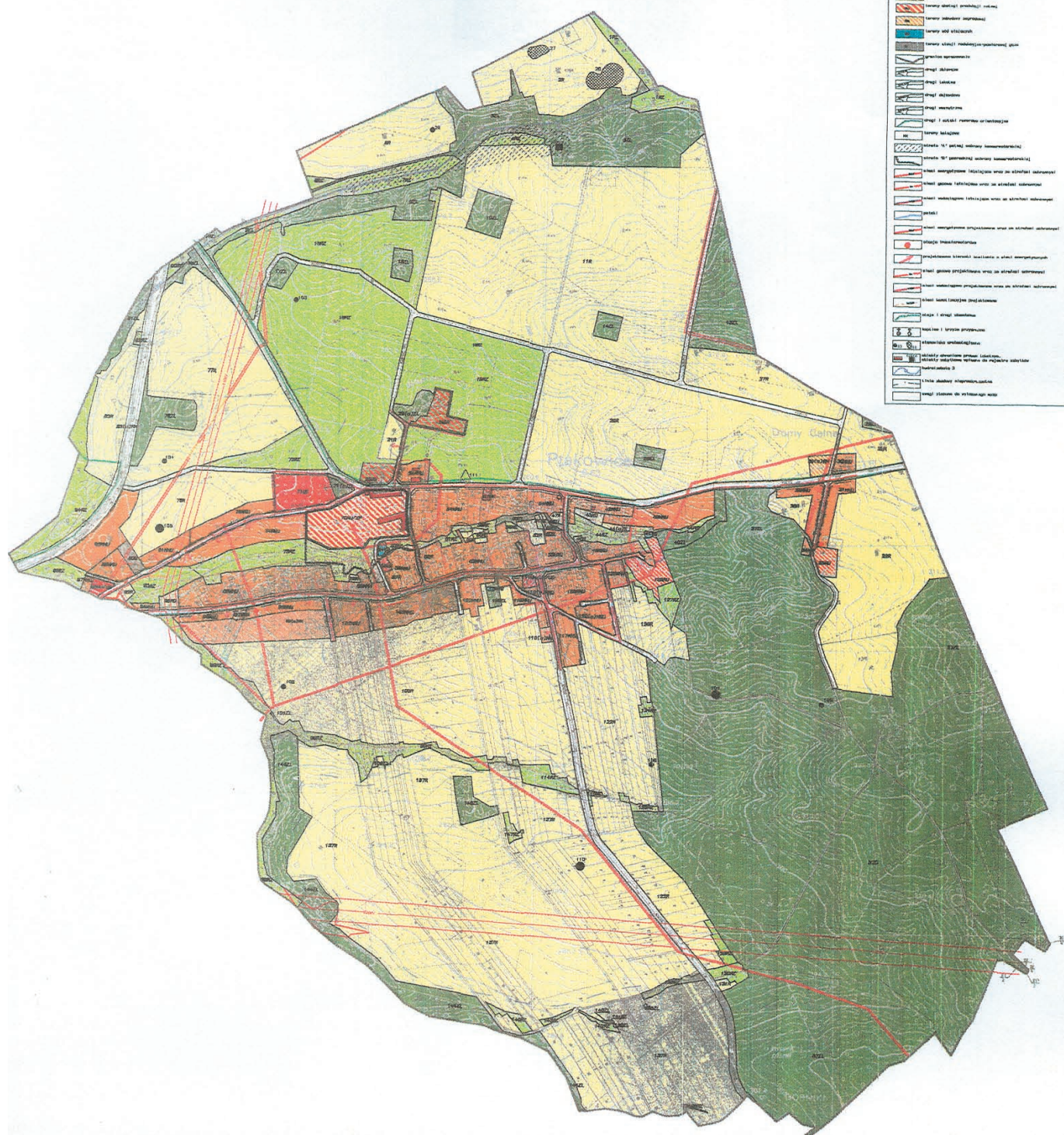
§ 27

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski

Andrzej Dromski





**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/596/06
Rady Gminy Zbrostawice
z dnia 4 października 2006 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Zbrostawice

§ 1

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrostawice – sołectwo Ptakowice dla terenu objętego Uchwałą Rady Gminy Zbrostawice nr IX/124/03 z dnia 29 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrostawice dla obszaru sołectwa Ptakowice, które wpłynęły w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

§ 2

w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) uwagi nie wpłynęły.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXVI/596/06
Rady Gminy Zbrostawice
z dnia 4 października 2006 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Zbrostawice

§ 1

rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami).

§ 2

przewiduje się, że całkowity szacunkowy koszt realizacji zobowiązań wynikających z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego Uchwałą nr IX/124/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy Zbrostawice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrostawice dla obszaru sołectwa Ptakowice, planu wynosi około **2 059 000,- zł**

§ 3

Przyjmuje się następujące zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury:

1. Przewidywany termin realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej 2006-2013

§ 4

Wskazuje się odpowiedzialne za wykonanie zadań jednostki finansowane ze środków własnych gminy

§ 5

Dopuszcza się zmiany sposobu finansowania wskazanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski

4893

**UCHWAŁA NR XXXVI/597/06
Rady Gminy Zbrostawice**

z dnia 4 października 2006 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrostawice
dla obszaru sołectwa Przechlebie**

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 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 14, 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 z późniejszą zmianą), a także na podstawie uchwały IX/137/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy Zbrosławice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Przezchlebie, na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy Zbrosławice

I. stwierdza:

zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Gminy Zbrosławice”, przyjętym Uchwałą Nr XVIII/312/04 Rady Gminy z dnia 28.10.2004;

II. uchwala:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Przezchlebie, zwaną dalej planem.

§ 1

Uchwała obejmuje następujące ustalenia planu:

1. W rozdziale 1 – ustalenie obszaru planu i ustalenia ogólne
2. W rozdziale 2 – ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z ustaleniami szczegółowymi
3. W rozdziale 3 – zestawienie inwestycji celu publicznego
4. W rozdziale 4 – przepisy końcowe.

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu i ustalenia ogólne

§ 2

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru sołectwa Przezchlebie, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

1. Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na połączonej mapie sytuacyjno-wysokościowej wraz z mapą własnościową w skali 1 : 2000 pod nazwą „Rysunek planu”
2. Załącznik nr 2 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice”;

3. Załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbrosławice o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
4. Załącznik nr 4 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbrosławice w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3

1. Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz jej załączników określono graficznie na rysunku planu.
2. W rysunku planu obowiązują ponadto następujące ustalenia graficzne dotyczące:
 - 2.1.linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 2.2.przeznaczenia terenu określonego symbolami cyfrowo-literowymi;
 - 2.3.nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2.4.przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.5.przebiegu projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.6.stanowisk archeologicznych;
 - 2.7.obiektów o znaczeniu kulturowym, historycznym i krajobrazowym, do objęcia lokalną ochroną konserwatorską, oznaczonych symbolami graficznymi na rysunku planu;
 - 2.8.alei i dróg obsadzonych;
 - 2.9.stref ochronnych cmentarzy;
 - 2.10.dróg i szlaków rowerowych;
 - 2.11.przebiegów hydroizobaty o poziomie 2m.

§ 4

1. Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

W obrębie obszaru objętego planem wyznacza się poszczególne tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrą porządkową, opisane w dalszej części niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tych terenów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 2.1.Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla realiza-

cji nowych obiektów budowlanych określone na rysunku planu – oznaczają linie, do których nowe obiekty mogą, ale nie muszą przylegać swoją najbliższą krawędzią od strony ulicy;

- c) odległości nowo realizowanych obiektów do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

3.1. Ustala się zakaz:

- a) użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- b) realizacji w obrębie zabudowy mieszkalnej i użyteczności publicznej przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
- c) zanieczyszczania wód, gleby i powietrza, w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
- d) odprowadzania ścieków do wód i do ziemi za wyjątkiem wód opadowych pochodzących z dróg i dachów;
- e) stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, których konsekwencją jest odprowadzanie pozostałości do wód powierzchniowych i do gruntu;
- f) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- g) stosowania ogrodzeń uniemożliwiających wędrowki drobnych zwierząt leśnych i polnych na terenach nie zainwestowanych oraz kompleksów zieleni parkowej i izolacyjnej, zieleni leśnej (zakaz stosowania podmurówki, ogrodzenie ażurowe);
- h) zasypywania dolin rzecznych;
- i) lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0m od krawędzi rowów. Odległości te mogą być zmienione w uzgodnieniu z administratorem cieku;
- j) stosowania systemów grzewczych i technologicznych o niskiej sprawności dla wszystkich nowych obiektów;
- k) lokalizacji budynków innych niż gospodarcze w strefach technicznych elektroenergetycznych linii WN oraz innych urządzeń elektroenergetycznych.

3.2. Ustala się nakaz:

- a) stosowania urządzeń do gromadzenia odpadów w miejscach i obiektach publicznych, na terenach rekreacyjno-sportowych, w miejscach intensywnego ruchu pieszego oraz gospodarstwach domowych, z zapew-

nieniem ich wywozu na składowiska zorganizowane;

- b) magazynowania odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych;
- c) przestrzegania warunków ochrony ustalonych dla obiektów i obszarów prawnie chronionych;
- d) przy realizacji nowej zabudowy należy dostosować formę architektoniczną do walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru;
- e) ograniczenia uciążliwości związanej z dopuszczoną działalnością usługowo-wytwórczą odpowiednio w granicach działki;
- f) stosowania urządzeń grzewczych proekologicznych o wysokiej sprawności dla wszystkich obiektów innych niż mieszkalne;
- g) uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń zagospodarowania i użytkowania terenów dla obszarów znajdujących się w zasięgu pośredniej strefy ochronnej ujęć wody.

3.3. Zaleca się dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie proekologicznych, wysokowydajnych urządzeń grzewczych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

4.1. Ustala się objęcie ochroną konserwatorską krzyży, kapliczek, pomników i figur przydrożnych powstałych przed 1945 rokiem. W przypadku sołectwa Przezchlebie ochroną objęty jest:

- krzyż przy ul. Szkolnej 17
- kaplica przy ul. Szkolnej 22

Prace przy w/w obiektach należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.2. Wprowadza się zalecenia dotyczące obiektów o wartościach historycznych nie będących w rejestrze zabytków, które mają na celu ich zabezpieczenie i konserwację, tak aby mogły jeszcze długo tworzyć niepowtarzalny charakter danego sołectwa. W przypadku konieczności rozbioru obiektu powstałego przed 1945 rokiem, wykazanego w opracowaniu „Wartości kulturowe gminy Zbroslawice”, ustala się konieczność wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej (w postaci tzw. „białej karty obiektu”):

- szkoła podstawowa ul. Szkolna 44
- dom ul. Mikulczycka 3, 13, 44, 63, 64, 67
- dom ul. Szkolna 3, 18, 20, 22, 26, 45
- dwa budynki przy ul. Szkolnej wg. oznaczeń na mapie (brak numeracji)
- stacja trafo

Przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie tych obiektów wskazanych na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych i historycznych nie będących obiektami wpisanymi do rejestru zabytków dokonać należy oceny

wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania.

Wszelkie prace przy w/w obiektach powinny być opiniowane przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

6. Określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

6.1. Ustala się konieczność kontynuacji charakteru przestrzennego wsi z zabudową mieszkaniową wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i zabudową gospodarczą w głębi działek, z przyległymi terenami rolnymi.

6.2. Przyjęte parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, zawarte są w ustaleniach szczegółowych i zróżnicowane w zależności od przeznaczenia funkcjonalnego poszczególnych terenów.

7. Określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

7.1. Na terenie objętym planem, ochroną przed zabudową objęte są grunty rolne, tereny wód i leśne oznaczone na rysunku planu:

- 3R, 3(a)R, 7R, 12R, 14R, 16R, 20R, 23R, 27R, 30R, 35R, 40R, 43R, 46R, 49R, 52R, 73R, 81R, 85R, 88R, 89R, 94R, 98R, 103R, 106R, 110R, 112R, 115R, 115(a)R, 115(b)R;
- 2RZ, 5RZ, 5(a), 8RZ, 9RZ, 11RZ, 15RZ, 26RZ, 28RZ, 32RZ, 38RZ, 72RZ, 82RZ, 87RZ, 96RZ, 104RZ, 116RZ;
- 24WS, 69WS, 134WS, 135WS, 136WS, 137WS, 139WS, 140WS;
- 119W, 120W;
- 1ZL, 10ZL, 13ZL, 21ZL, 25ZL, 50ZL, 83ZL, 127ZL, 129ZL, 132ZL, 133ZL, 138ZL;
- 128ZLd, 129ZLd, 131ZLd, 132ZLd.

7.2. Przy projektowaniu i realizacji nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić:

- mogący okresowo występować względnie wysoki poziom wód gruntowych – zgodnie ze wskazaniami przebiegu hydroizobaty „2m”;
- oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

7.3. Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny ani obiekty zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Przy tworzeniu nowych działek należy dążyć do umiarowych proporcji ustalonych w przepisach szczegółowych zawartych w rozdziale 2.

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

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 3R, 3(a)R, 7R, 12R, 14R, 16R, 20R, 23R, 27R, 30R, 35R, 40R, 43R, 46R, 49R, 52R, 73R, 81R, 85R, 88R, 89R, 94R, 98R, 103R, 106R, 110R, 112R, 115R, 115(a)R, 115(b)R;
- 2RZ, 5RZ, 5(a), 8RZ, 9RZ, 11RZ, 15RZ, 26RZ, 28RZ, 32RZ, 38RZ, 72RZ, 82RZ, 87RZ, 96RZ, 104RZ, 116RZ;
- 24WS, 69WS, 134WS, 135WS, 136WS, 137WS, 139WS, 140WS;
- 119W, 120W;
- 1ZL, 10ZL, 13ZL, 21ZL, 25ZL, 50ZL, 83ZL, 127ZL, 129ZL, 132ZL, 133ZL, 138ZL;
- 128ZLd, 129ZLd, 131ZLd, 132ZLd

objęte są zakazem zabudowy i ograniczeniami w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

10.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej

a) Przyjmuje się następujące ustalenia:

- adaptuje się istniejący układ dróg publicznych;
- potrzeby parkingowe wywołane realizowaną funkcją mieszkaniową, usługową, wytwórczą lub magazynową muszą być zaspakajane w granicach władania terenem;
- na terenie objętym planem w miarę potrzeb mogą być wydzielane i realizowane wewnętrzne drogi dojazdowe służące udostępnieniu bezpośredniego dojazdu do działki z drogi publicznej. Wydzielona droga wewnętrzna musi zapewniać możliwość dojazdu straży pożarnej, pogotowia, pojazdów gospodarki komunalnej i pogotowia technicznego i nie może być węższa niż 4m;
- niektóre drogi i ulice posiadają lokalne przewężenia (zgodnie z rysunkiem planu), co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu – przewężenia te nie powodują utrudnienia we właściwym przeprowa-

dzeniu korony jezdni;

- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się możliwość występowania istniejących ogrodzeń działek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się również możliwość stawiania nowych ogrodzeń, jednak tylko w przypadku uzupełnienia przerw w linii ogrodzeń istniejących;
- dopuszcza się realizację szlaków i ścieżek rowerowych (w tym nieutwardzonych) w liniach rozgraniczających dróg.

b) Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów MN i MNU ustala się obowiązek przeprowadzenia przez właścicieli gruntów pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych. Ustala się następujące wymagania dla tych terenów:

- zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 8m z dopuszczeniem lokalnych zawężeń do 6m, z koniecznością odsunięcia wjazdów bramowych na prostopadłe do tej drogi działki na odległość 1,5m w głąb tych działek licząc od linii rozgraniczającej drogę;
- układ jezdni, skrzyżowania, oznakowanie, nawierzchnie, elementy wyposażenia ulicznego, mała architektura – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- ustala się nakaz stosownego odwodnienia dróg wewnętrznych do rowów realizowanych w szerokości pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych.

10.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejących sieci wodociągowych. Dla projektowanych terenów mieszkaniowo-usługowych przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej. Sieć wodociagową przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „W”. Docelowo projektuje się zasadniczy układ zamknięty – pierścieniowy dla sieci wodociągowej.

10.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez projektowany system kolektorów sanitarnych kierujących ścieki na oczyszczalnię Przezchlebie.

10.4. Odprowadzenie ścieków deszczowych w maksymalnym stopniu w obrębie działki z wykorzystaniem systemów rozsączania wód

opadowych oraz do udrożnionego istniejącego systemu rowów i cieków powierzchniowych. Odprowadzenie wód deszczowych do odbiorników naturalnych.

10.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i uzupełnianej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej wzdłuż układu drogowego z następującymi uwagami i zaleceniami:

- Dopuszcza się lokalizację nowych transformatorów w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.6. Zaopatrzenie w energię gazową – z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia DN 110 i 80, która zarówno pod względem przepustowości, jak i pokrycia obszaru zapewnienia obsługę całego terenu objętego opracowaniem. Nie przewiduje się realizacji SRP.

10.7. Zaopatrzenie w energię cieplną – Nie projektuje się sieci ciepłej dla terenów objętych opracowaniem.

10.8. Obsługa teletechniczna – poprzez sieć teletechniczną oraz pokrycie terenu siecią operatorów telefonii komórkowej.

10.9. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

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

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

11.2. W ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zakazuje się wznoszenia trwałych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na cele ustalone planem na okres dłuższy niż jeden rok.

12. Zasady określenia stawek procentowych służących do ustalenia opłat (zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym Dz. 80 z dnia 10 maja 2003 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Stawki procentowe służące do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

13. Ileokroć w poszczególnych paragrafach rozdziału 2 uchwały zastosowano oznaczenia cyfrowe różnicujące ustalenia szczegółowe, należy rozumieć, że oznaczają one treść i charakter ustaleń szczegółowych uzupełniających ustalenia ogólne niniejszego paragrafu.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z innymi ustaleniami szczegółowymi

§ 5

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **4MN, 6MN, 18MN, 22MN, 31MN, 34MN, 37MN, 54MN, 55MN, 75MN, 78MN, 79MN, 80MN, 100MN, 101MN, 102MN, 108MN, 113MN, 114MN** – przeznacza się na cele budownictwa mieszkaniowego niskiej wysokości zgodnie z przepisami prawa budowlanego z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług zajmujących do 30% powierzchni mieszkalnej wyłącznie w obrębie kubatury obiektów mieszkaniowych.
2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 20m od krawędzi ulic KG;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza kubaturę mieszkaniową.
4. Ustala się:
 - 4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
 - 4.2. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się nakaz kształtowania zabudowy pierzejowej w strefach pierwszych linii zabudowy wzdłuż ulic.
6. Ustala się:
 - 6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 50% powierzchni działki;
 - 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich

- budynkach poza gospodarczymi i garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże – minimum 2 miejsca postojowe;
- 6.6. możliwość lokalizacji obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Ustala się:
 - 8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m² dla zabudowy wolnostojącej, 200m² dla zabudowy zwartej;
 - 8.2. nakaz tworzenia działek zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją +/- 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 8.3. minimalną szerokość działki 18,0m – dla zabudowy wolnostojącej; 7,20m – dla zabudowy zwartej od strony wjazdu;
 - 8.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;
 - 8.5. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach MN, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Dla terenów MN ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 6

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **17MNU, 19MNU, 29MNU, 33MNU, 36MNU, 37(a)MNU, 39MNU, 41MNU, 42MNU, 44MNU, 45MNU, 47MNU, 47(a)MNU, 48MNU, 51MNU, 53MNU, 56MNU, 58MNU, 59MNU, 61MNU, 64MNU, 65MNU, 67MNU, 68MNU, 71MNU, 84MNU, 86MNU, 90MNU,**

91MNU, 92MNU, 99MNU, 122MNU – przeznaczają się na cele mieszkalnictwa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

2. Ustala się:

2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 20m od krawędzi ulic KG;

2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:

3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;

3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;

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

4. Ustala się:

4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;

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

4.3. wszelkie prace budowlane przy obiektach i terenach oznaczonych jako obiekty objęte ochroną konserwatorską prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

5. Ustala się nakaz kształtowania zabudowy pierzejowej w strefach pierwszych linii zabudowy wzdłuż ulic.

6. Ustala się:

6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;

6.2. możliwość zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);

6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 35% powierzchni działki;

6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza gospodarczymi i garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;

6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;

6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;

6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.

7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:

8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 200m² dla zabudowy zwartej;

8.2. nakaz tworzenia działek zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją +/- 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;

8.3. minimalną szerokość działki 18,0m – dla zabudowy wolnostojącej; 7,20m – dla zabudowy zwartej, od strony wjazdu;

8.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;

8.5. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

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

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Na terenach MNU, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Dla terenów MNU ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 7

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
60UE, 70UE, 62UH, 63UG, 123UZ/UH/MN – przeznacza się na tereny nieuciążliwych usług różnych, w tym: handlu, gastronomii lub usług zdrowia i handlu z mieszkalnictwem niskiej wysokości.

2. Ustala się:

- 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy - oznaczone na rysunku planu, dla pozostałych terenów, dla których nie określono na rysunku planu takich linii przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10 m od krawędzi ulic KL, 18 m od krawędzi ulic KZ i 20 m od krawędzi ulic KG;

- 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane i przebudowywane obiekty.

3. Ustala się:

- 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;

- 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych.

4. Ustala się:

- 4.1. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nawiązywać pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu;

- 4.2. dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty o wartościach historycznych przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej każdorazowo dokonać oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;

- 4.3. dla obiektów i obszarów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty i obszary zabytkowe wszelkie prace prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

5. Na terenach UE, UH, UG i UZ/UH/MN projektowana zabudowa powinna uzupełniać istniejące pierzeje istniejących ulic.

6. Ustala się:

- 6.1. konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;

- 6.2. możliwość zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);

- 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 55% powierzchni działki;

- 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;

- 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;

- 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;

- 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.

7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:

- 8.1. przy tworzeniu działek budowlanych obowiązuje nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 640m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją +/- 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;

- 8.2. minimalna szerokość działki 20,0m od strony wjazdu;

- 8.3. dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;

- 8.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 2,0 : 3,0;

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

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Na wyżej wymienionych terenach – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Ustala się dla terenów UE, UH, UG i UZ/UH/MN – stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 8

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **57UO i 66UO** – przeznacza się na tereny usług oświaty lub innych usług nieuciążliwych.
2. Ustala się:
 - 2.1. zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD i 18m od krawędzi ulicy KZ;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane i przebudowywane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
 - 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się:
 - przy budowie, nadbudowie, rozbudowie lub przebudowie obiektów budowlanych – konieczność nawiązania skalą architektury do obiektów istniejących na terenie.
5. Ustala się:
 - przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej i przebudowywanej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
6. Ustala się:
 - 6.1. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
 - 6.2. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej,

przyległej do obowiązujących linii zabudowy wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach UO, do czasu innego, docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Ustala się dla terenów UO – stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 9

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **124MW i 125MW** – przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności z zabudową budynkami mieszkalnymi średniej wysokości zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z możliwością lokalizacji uzupełniających usług w obrębie kubatur budynków mieszkalnych.
2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 8m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KL i 15m od ulic KZ;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
 - 3.3. zakaz realizacji inwestycji których uciążliwość może wykraczać poza lokal przeznaczony dla tej usługi.
4. Ustala się:
 - 4.1. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się:

§ 10

- 5.1. konieczność zachowania minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 5.2. zasadę, że skala obiektów nowej zabudowy, rozbudowy lub adaptacji nie może przekraczać skali wysokościowej obiektów już znajdujących się na terenie;
 - 5.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 35% powierzchni działki;
 - 5.4. zasadę kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza gospodarczymi i garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni.
 - 5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;
 - 5.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 5.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
 6. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
 7. Ustala się:
 - 7.1. podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji;
 - 7.2. minimalną szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
 - 7.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;
 - 7.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
 8. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
 9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
 10. Na terenach **MW** do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
 11. Dla terenów **MW** ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.
1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **111P i 121P** – przeznacza się na tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji przemysłowej.
 2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
 3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
 4. Ustala się:
 - 4.1. możliwość realizacji garaży wielopoziomowych o wysokości maksimum 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 4.2. zapotrzebowanie na miejsca postojowe związane z funkcją terenu muszą być zbilansowane w granicach działki.
 5. Na terenach P projektowana zabudowa powinna uzupełniać, w miarę możliwości istniejące pierzeje istniejących ulic.
 6. Ustala się:
 - 6.1. konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wysokości nie przekraczającej 25,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej;
 - 6.4. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.
 7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na

rysunku planu.

8. Ustala się:

- 8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 2500m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją +/- 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 8.2. minimalną szerokość działki 50,0m od strony wjazdu;
 - 8.3. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach P – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Dla terenów P ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 11

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **141KK, 142KK, 143KK i 144KK** – przeznacza się na tereny komunikacji kolejowej.
2. Wszystkie ustalenia dla tych terenów – zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi kolei.

§ 12

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **105US i 118US** – przeznacza się na tereny usług sportu.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty;
 - 2.2. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 2.3. możliwość realizacji wyłącznie obiektów i urządzeń służących funkcjom sportowym;
 - 2.4. możliwość realizacji obiektów małej gastronomii i innych usług towarzyszących obiektom sportowym;
 - 2.5. możliwość realizacji parkingów samochodowych wyłącznie towarzyszącym obiektom sportowym i obsługującym te obiekty;
 - 2.6. zabudowę budynkami o wysokości od poziomu terenu do kalenicy nie przekraczającej 12,0m;

- 2.7. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 40% powierzchni działki;
- 2.8. możliwość podziału nieruchomości dostosowaną do lokalizacji planowanych funkcji;
- 2.9. konieczność zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2.10. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 3 miejsca postojowe;
- 2.11. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 2.12. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 2.13. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.14. stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 13

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **74RO, 93RO, 95RO i 97RO** – przeznacza się na tereny upraw ogrodnich, sadów i terenów upraw rolniczych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. ochronę na mocy odrębnych przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 2.2. zakaz uprawy uciążliwej dla sąsiadujących terenów zabudowy;
 - 2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem namiotów, szklarni, magazynów owoców i urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą, nie wymagających pozwolenia na budowę;
 - 2.4. zakaz przenawożenia upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych.

§ 14

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **117ZP, 117(a)ZP oraz 126ZP** – przeznacza się na tereny zieleni parkowej.

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

- 2.1. ochronę na mocy odrębnych przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2.2. zakaz zabudowy obiektami innymi niż związanymi z funkcjami parkowymi z dopuszczeniem realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.3. zakaz przenoszenia upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych;
- 2.4. zalecenie wykonywania odpowiednich prac pielęgnacyjnych i sanitarnych przy drzewostanie.

§ 15

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

- **3R, 3(a)R, 7R, 12R, 14R, 16R, 20R, 23R, 27R, 30R, 35R, 40R, 43R, 46R, 49R, 52R, 73R, 81R, 85R, 88R, 89R, 94R, 98R, 103R, 106R, 110R, 112R, 115R, 115(a)R, 115(b)R** – przeznacza się na tereny upraw rolniczych;
- **2RZ, 5RZ, 5(a), 8RZ, 9RZ, 11RZ, 15RZ, 26RZ, 28RZ, 32RZ, 38RZ, 72RZ, 82RZ, 87RZ, 96RZ, 104RZ, 116RZ** – przeznacza się na tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych;
- **24WS, 69WS, 134WS, 135WS, 136WS, 137WS, 139WS, 140WS** – przeznacza się na otwarte zbiorniki wody;
- **119W, 120W** – przeznacza się na parkowe zbiorniki wody;
- **1ZL, 10ZL, 13ZL, 21ZL, 25ZL, 50ZL, 83ZL, 127ZL, 129ZL, 132ZL, 133ZL, 138ZL** – przeznacza się na tereny adaptowanych lasów;
- **128ZLd, 129ZLd, 131ZLd, 132ZLd** – przeznacza się na tereny dolesień.

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

- 2.1. ochronę archeologiczną – z uwagi na występujące zidentyfikowane stanowiska archeologiczne (oznaczone graficznie na Rysunku Planu) i brak wyznaczonych ścisłych granic ich stref ochrony archeologicznej „W”, należy w promieniu 40m od tych stanowisk zachować ochronę polegającą na tym, że wszystkie prace ziemne, planowane w tym obszarze, winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym;
- 2.2. ochronę na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niedopuszczalne jest przenoszenie upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych;
- 2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną niewymagających pozwolenia na budowę;
- 2.4. przy przebudowie szaty roślinnej uwzględnić

zachowanie najatrakcyjniejszych przyrodniczo elementów.

§ 16

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K1Z1/2** i **K2Z1/2** – przeznacza się na tereny ulicy klasy „Z – zbiorcza”.

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

- 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 20m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej;
- 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg.

§ 17

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K11L1/2**, **K12L1/2**, **K13L1/2**, **K14L1/2**, **K15L1/2** – przeznacza się na tereny ulic klasy „L – lokalna”.

2. Ustala się:

- 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15m poza obszarem zabudowanym i 12m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- 2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi.

§ 18

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K21D1/2, K22D1/2, K23D1/2, K24D1/2, K25D1/2, K26D1/2, K32D1/2, K33D1/2, K35D1/2, K38D1/2, K39D1/2, K40D1/2, K41D1/2, K42D1/2, K43D1/2**, – przeznacza się na tereny ulic klasy „D – dojazdowa”.
2. Ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15m poza obszarem zabudowanym i 10m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
 - 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
 - 2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi.

§ 19

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K27W1/2, K28W1/2, K29W1/2, K30W1/2, K31W1/2, K34W1/2, K36W1/2, K37W1/2, K44W1/2** przeznacza się na tereny dróg wewnętrznych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie ze standardami przyjętymi w Gminie Zbroslawice;
 - 2.2. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 8,0m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń

- z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2.3. nawierzchnie jezdni utwardzone, szerokości 3,5m;
- 2.4. chodniki o nawierzchni utwardzonej;
- 2.5. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zestawienie inwestycji celu publicznego

§ 20

Wyznacza się następujące inwestycje celu publicznego:

1. w zakresie wydzielania gruntów pod budowę i utrzymywanie dróg, obiektów i urządzeń komunikacji publicznej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
2. w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z rysunkiem planu;
3. w zakresie ochrony obiektów i nieruchomości o wartościach kulturowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbroslawice.

§ 22

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

§ 23

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

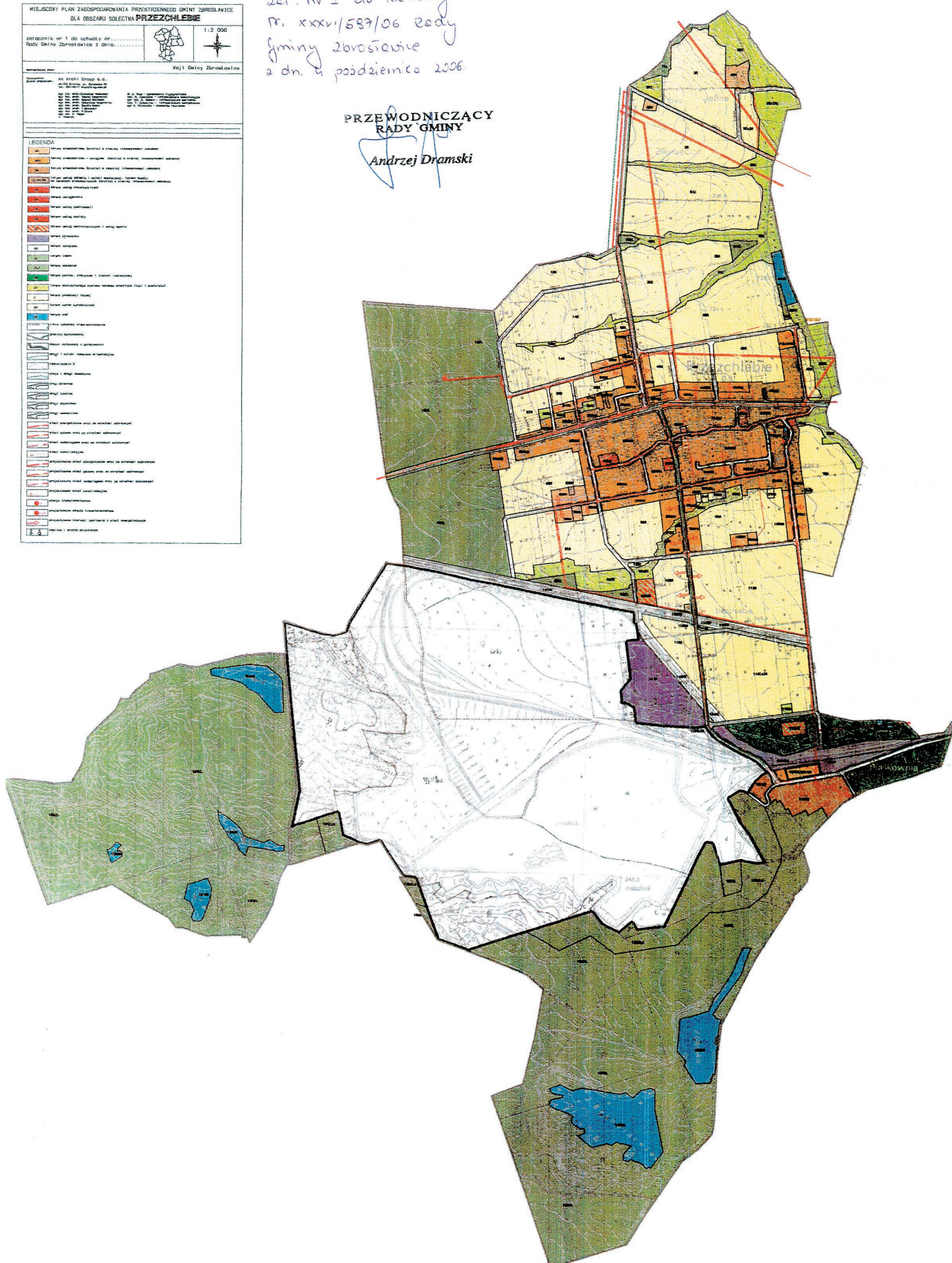
Andrzej Dramski

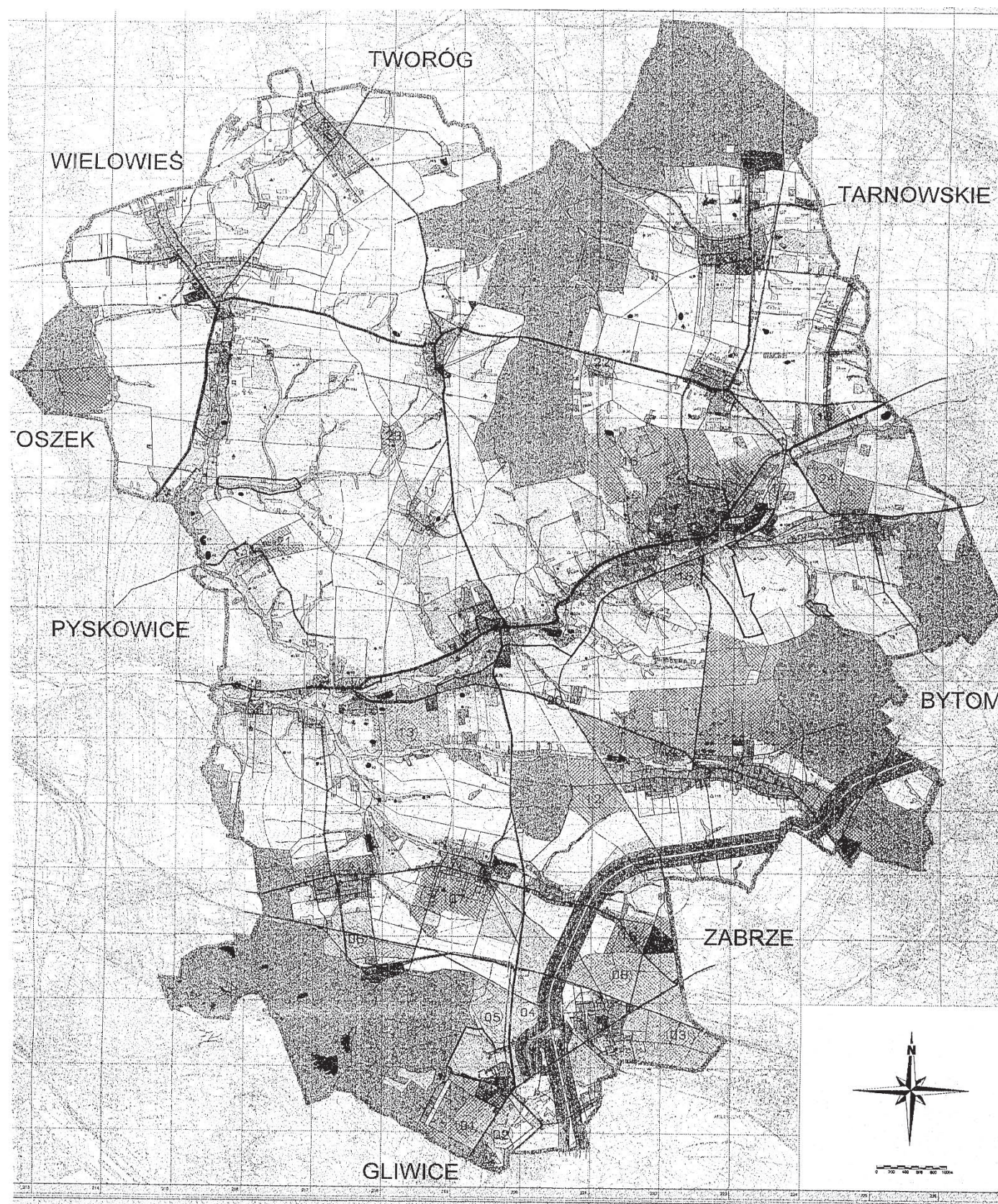


221. nr 1 do uchwały
Nr. XXV/587/06 Rady
gminy Zbroszowice
z dn. 4 października 2006.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Dramski





aczenia:
 gmina gminy
 gmina sołectwa
 rzeki
 punkty niwelet-ekspozycji o wysokich wzniesieniach
 stacje stacji
 obszary do ochrony - rezerwat, ciekaw, ujęty
 stacje wodowne typu wody
 stacje wodowne archaiczne
 kopalnie i kopalnie przyrodne
 obszary chronione i o wysokich wartościach kult.
 stacje A. ochrony konserwatorów

tereny przebiegu kolei
 drogi rowerowe krajowe
 drogi rowerowe przelazowe
 drogi i tereny komunikacji
 tereny leśne
 tereny wodne
 tereny wodne
 tereny wodne

Zet nr 2 do uchwały
 Nr XXXVII/589/06 Rady
 Gminy Zabrze
 z dnia 20 października 2006 r.

tereny doposażone dotychczas pod zaborem mieszkaniowym
 tereny rekreacyjne - zabudowane funkcje mieszkaniowo-usługowe
 tereny rekreacyjne - zabudowane funkcje usługowe
 tereny rekreacyjne - usługi sportu
 tereny produkcyjne i usługowe
 tereny rekreacyjne - usługi usługowe

PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY
 Andrzej Dramski

USTALENIA
 plansza zbiorcza ustalen

nr 4

**Załącznik Nr 3
do Uchwały nr XXXVI/597/06
Rady Gminy Zbroslawice
z dnia 4 października 2006 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Zbroslawice:

§ 1

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Przechlebie – terenu objętego uchwałą Nr IX/137/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy Zbroslawice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Przechlebie, które wpłynęły w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

§ 2

w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) wpłynęły:

- a) w dniu 7.06.2005 r. pismo pana Klaudiusza Fross zam. ul. Szkolna 20 w Przechlebie zawierające uwagę dotyczącą zasad kształtowania zabudowy (nachylenie dachów), zmiany przeznaczenia terenów działek 225/22, 331/22 oraz projektowanej minimalnej wielkości działek;
- b) w dniu 30.05.2005 r. pismo pana Krzysztofa Koźmińskiego zam. ul. Spółdzielna 19/7 w Gliwicach zawierające uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działek 485/144, 484/144 na tereny mieszkaniowe;
- c) w dniu 20.06.2005 r. pismo pana Josef Michael Kowolik zam. Frobelpatz 11, D-50823 Köln dot. zmiany przeznaczenia działek 100,101 na tereny mieszkaniowe

§ 3

Odrzuca następujące uwagi:

- a) pisma zgodnie z § 2 ppkt a) z następujących powodów:
 - w zakresie kształtowania nachylenia dachów wprowadzono zmianę zapisu z „obowiązku” na „zalecenie”;
 - w zakresie wielkości działek wprowadzono

zmianę regulującą wielkość działek dla zabudowy wolnostojącej (min. 540m²) oraz dla zabudowy zwartej (min. 200m²) określając wyłącznie minimalną wartość graniczną. Pozostałe parametry (maksymalna intensywność zabudowy, wymagany % powierzchni biologicznie czynnej) regulują możliwości zainwestowania oraz gwarantują właściwe zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

- uwaga częściowo została uwzględniona w zakresie dotyczącym zmiany przeznaczenia terenów na funkcję mieszkaniową – wprowadzono możliwość zabudowy części wnioskowanych działek.
- b) pisma zgodnie z § 2 ppkt b) z następujących powodów:
 - Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowy teren jako przeznaczony na uprawy rolne.
 - Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. nr 80 poz. 717 (art. 17); opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (art. 15 i 20). Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowe działki jako przeznaczone na zagospodarowanie funkcją inną niż zabudowa mieszkaniowa, w związku z tym niemożliwe jest zainwestowanie tych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ustawowej konieczności zgodności opracowanego projektu planu miejscowego z uchwalonym Studium.
 - W części, w której uwaga była zgodna z obowiązującym Studium została uwzględniona.
 - c) pisma zgodnie z § 2 ppkt c) z następujących powodów:
 - Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowy teren jako przeznaczony na uprawy rolne.
 - Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. nr 80 poz. 717 (art. 17); opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (art. 15 i 20). Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowe działki jako przeznaczona na zagospodarowanie funkcją inną niż zabudowa mieszkaniowa, w związku z tym niemożliwe jest zainwestowanie tych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ustawowej konieczności

zgodności opracowanego projektu planu miejscowego z uchwalonym Studium.

- Brak jest odpowiedniej infrastruktury technicznej dla prawidłowej obsługi terenów.

§ 4

Integralną częścią niniejszego załącznika jest zbiór uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrostawice dla terenu objętego uchwałą Nr IX/137/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy w Zbrostawicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrostawice dla obszaru sołectwa Przezchlebie, które wpłynęły w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Andrzej Dramski

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXVI/597/06
Rady Gminy Zbrostawice
z dnia 4 października 2006 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Zbrostawice

§ 1

rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które

należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami).

§ 2

przewiduje się, że całkowity szacunkowy koszt realizacji zobowiązań wynikających z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego Uchwałą nr IX/137/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy Zbrostawice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrostawice dla obszaru sołectwa Przezchlebie, planu wynosi około **3 187 000,- zł**

§ 3

Przyjmuje się następujące zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury:

1. Przewidywany termin realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej 2006 – 2013

§ 4

Wskazuje się odpowiedzialne za wykonanie zadań jednostki finansowane ze środków własnych gminy.

§ 5

Dopuszcza się zmiany sposobu finansowania wskazanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Andrzej Dramski

**Uwaga P.T. Prenumerotorzy
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego**

Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach
informuje, że przyjmowane są zgłoszenia na prenumeratę
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego.

Zgłoszenia proszę kierować na adres:
Zakład Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25.

Wszelkich informacji o prenumeracie udziela Zespół ds. Poligrafii Zakładu Obsługi
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, ul. Jagiellońska 25
pok. 20, tel. 20-77-720 w godzinach od 8⁰⁰ - 15⁰⁰

Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w Zespole ds Poligrafii
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego pok. 20, Katowice, ul. Jagiellońska 25.

**Informacje
o Dziennikach Urzędowych
Województwa Śląskiego
znajdują się na stronie Internetowej
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
w Katowicach**

www.katowice.uw.gov.pl

Wydawca: Wojewoda Śląski

Redakcja: Wydział Prawny i Nadzoru Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25, tel. 207-74-99, 207-74-95

Tłoczono z polecenia Wojewody Śląskiego z dnia 29 grudnia 2006 r. w Poligrafii Zakładu Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach
w nakładzie 130 egz.

ISSN 1643-2800

Cena 23,90 zł (w tym 7% VAT)