

Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice.

Śląsk.2000.28.444 z dnia 2000.08.31

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 31 sierpnia 2000 r.

Wejście w życie:

15 września 2000 r.

**UCHWAŁA NR XXII/188/2000
RADY GMINY W ZBROSŁAWICACH**

z dnia 30 czerwca 2000 r.

**w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
Gminy Zbrosławice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami), oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), na wniosek Zarządu Gminy **Rada Gminy w Zbrosławicach**

uchwała

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZBROSŁAWICE**

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianami planu oraz zakresu obowiązywania rysunków zmian planu,

ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne,

ROZDZIAŁ 3: Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy,

ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i dóbr kultury,

ROZDZIAŁ 5: Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów,

ROZDZIAŁ 6: Zasady i warunki podziału terenów na działki,

ROZDZIAŁ 7: Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu,

ROZDZIAŁ 8: Przepisy końcowe i przejściowe.

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianami planu oraz zakresu obowiązywania rysunków zmian planu

§ 1.

1. Zmianom ulega miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy

Zbrośławice, zatwierdzony Uchwałą Nr XXIX/207/94 Rady Gminy w Zbrośławicach z dnia 27 maja 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Katowickiego Nr 14, poz. 161 z 15.12.1994 r.).

Zmiany planu dotyczą obszarów położonych w południowo-zachodniej części Sołectwa Szańska, a granice terenów objętych zmianami planu określone są na rysunku zmian planu.

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

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu jest:

1) Umożliwienie realizacji interesów prywatnych, przy uwzględnieniu celów publicznych lokalnych i ponadlokalnych w zakresie:

- a) zapewnienia rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej z zielenią towarzyszącą w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny,
- b) kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska przy założeniu ekorozwoju jako podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania na środowisko przyrodnicze projektowanych obiektów.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny oznaczone na rysunku zmian planu:

- 1) zmiana Nr 1 obejmuje tereny: Z/1-MN, Z/2-MN, Z/3-MN, Z/4-MN, Z/5-ZP, Z/6-ZP, Z/7-ZN/Gw, 01-D1/2,KX, 02-D1/2,KX, 03-D1/2,KX, 04-D1/2,KX, 05-D1/2,KX i DX.
- 2) zmiana Nr 2 obejmuje tereny: Z/U i 06-D1/2,KX.

2. Tereny o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

§ 4.

1. Zmiany planu, o których mowa w § 1 obejmują:

- 1) ustalenia, stanowiące treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunek zmian planu w skali 1:5000, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Na rysunkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania: jako linie ciągle-obligatoryjne, które mogą być zmienione tylko w trybie zmian w planie miejscowym,
- 2) zasady przeprowadzenia ulic dojazdowych oznaczonych symbolem: D,
- 3) zasady uzbrojenia terenu:
 - a) **Ww** - zaopatrzenia w wodę,
 - b) **Gw** - zaopatrzenia w gaz,
 - c) **E** - zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym En - linie napowietrzne, Ek - linie kablowe oraz Tr - lokalizacje stacji transformatorowych,
 - d) **Ks** - odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - e) **Kd** - odprowadzanie ścieków deszczowych.
- 4) symbole identyfikacyjne terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami

rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały, z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń zmian planu.

§ 6.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Zbrosławicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia dla zmian planu, o której mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunki zmian planu - należy przez to rozumieć rysunki zmian planu w skali 1:5000,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dla osiągnięcia realizacji funkcji dominującej,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć, że na terenach przeznaczonych dla funkcji dominującej jest możliwe przeznaczenie części terenu dla funkcji uzupełniających funkcję podstawową, bądź innych funkcji nie kolidujących z funkcją podstawową, a nie zmieniających generalnego charakteru obszaru, któremu wyraz nadaje funkcja podstawowa,
- 6) planie ogólnym - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice, zatwierdzony uchwałą jak określono w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 7) ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami),
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku zmian planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 7.

1. W zmianach planu zakłada się przekształcenie istniejącego użytkowania terenów. Uwzględnia się istniejący stan własności. W ustaleniach zmian planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń zmiany planu, lecz informacją o tym stanie.
3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, urządzeń melioracji szczegółowej t.j. rowów otwartych i drenażu oraz działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń należy podejmować w uzgodnieniu z właściwym administratorem tych urządzeń.

Rozdział 2

Tereny publiczne

§ 8.

1. Zmiana Nr 1. Realizacja zagospodarowania terenów mieszkaniowo-usługowych i usługowych, przebiegać będzie przy założeniu nie naruszania istniejących terenów o funkcjach publicznych jak droga dojazdowa prowadząca od drogi krajowej nr 908 relacji Gliwice-Tarnowskie Góry do obszarów: Z/2-MN i Z/3-MN, oraz dalej do terenów leśnych. Dla uzyskania odpowiednich parametrów tej drogi ustala się połowę pasa drogowego o szerokości=6,0 m, który w granicach obszaru objętego sporządzeniem zmiany planu, oznaczony jest symbolem 05-D1/2,KX. Połączenie obszaru objętego zmianą planu, od strony Gliwic w kierunku sołectwa Szałsza realizowane będzie poprzez drogi dojazdowe oznaczone symbolami: 01-D1/2,KX, 01-D1/2,KX i 03-D1/2,KX. Połączenia wewnętrzne poprzez drogi oznaczone symbolem DX.

2. Zmiana Nr 2. Realizacja zagospodarowania terenu usługowego, przebiegać będzie przy założeniu nie naruszania istniejących terenów o funkcjach publicznych jak droga krajowa nr 908 relacji Gliwice-Tarnowskie Góry oraz droga dojazdowa do zespołu kościelno-pałacowego. Ustalony w planie ogólnym pas pod drogę krajową nr 908, mieści się poza granicami sporządzenia zmian planu. Dla poprawy parametrów drogi dojazdowej ustala się poszerzenie istniejącego pasa drogowego 2,0 m, który w granicach obszaru objętego sporządzeniem zmiany planu, oznaczony jest symbolem 06-D1/2,KX.

Rozdział 3

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakaz zabudowy

§ 9.

1. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń o funkcji innej niż dominująca, nie może powodować ponadnormatywnych szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla zdrowia ludzi i dla środowiska.

2. Ustala się zakaz lokalizacji na wszystkich terenach objętych zmianami planu, zakładów i urządzeń szkodliwych dla środowiska.

3. W stosunku do istniejących cieków wodnych (wzdłuż lasu i przez obszar objęty zmianą planu Z-1 w obrębie terenów oznaczonych symbolami Z/5-ZP i Z/6-ZP, ustala się zakaz ich likwidacji oraz zrzutu nieoczyszczonych ścieków komunalnych i innych.

4. Ustala się zakaz składowania odpadów agresywnych dla środowiska oraz zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na powierzchniowe i podziemne zasoby wody pitnej.

5. Ustala się ograniczenie hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego.

6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających ze spalania nieuszlachetnionego węgla,
- 2) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków.

Rozdział 4

Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i dóbr kultury

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

§ 11. Dla ochrony wartości krajobrazowych, wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze architektonicznym oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przekryć dachowych. Szczególnych względów w obrębie zmiany Nr 2, wymaga kształtowanie zabudowy i zieleni z uwagi na położenie obszaru w sąsiedztwie drewnianego kościoła oraz założenia pałacowo-parkowego wpisanych do rejestru zabytków.

Rozdział 5

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 12. ZMIANA Nr 1

Tereny: Z/1-MN, Z/2-MN, Z/3-MN i Z/4-MN

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa usługowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty biurowe, z wykluczeniem lokalizacji hurtowni, usług produkcyjnych, warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego, szczególnie pojazdów ciężkich,
- b) zabudowa gospodarcza,
- c) uzbrojenie działki, w tym dojazdu,
- d) zielen i ogrody przydomowe.

3) Nakazy:

- a) usługi nieuciążliwe z wykluczeniem lokalizacji hurtowni, usług produkcyjnych, warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego, szczególnie pojazdów ciężkich,
- b) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy jak określono w § 15 niniejszej uchwały,
- c) linia zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenów Z/3-MN i Z/4-MN, nie mniejsza aniżeli 30,0 m, licząc od ściany lasu,
- d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i towarzysząca jej zabudowa usługowa o wys. do 3 kondygnacji, do 14,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- e) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa o wys. do 4 kondygnacji, do 18,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- f) zabudowa gospodarcza o wysokości do 2 kondygnacji, do 7,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- g) preferowane formy dachów: symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z

dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych 30-40°, budynków gospodarczych 15-30°,
h) dopuszcza się zastosowanie innych aniżeli preferowane i zalecane w pkt. e), pod warunkiem zachowania jednorodności rozwiązań w skali zespołu lub ciągu ulicznego,
i) adaptacja pomieszczeń lub realizacja odrębnych obiektów usługowych, w tym biurowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska oraz zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki. Wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej,
j) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
k) do czasu realizacji kanalizacji grupowej, dopuszcza się zastosowanie lokalnych sprawnych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej na terenie działki,
l) podział wewnętrzny działek wymaga zapewnienia dojazdu o szerokości min. 5,0 m.

4) Zakazy:

- a) realizacja uciążliwych dla środowiska obiektów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń związanych z ruchem ciężkich pojazdów samochodowych powodujących emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowa działki powyżej 55% jej ogólnej powierzchni,
- c) dla zabudowy zwartej jednorodzinnej zabudowa działki powyżej 70% jej ogólnej powierzchni,
- d) dla zabudowy zwartej wielorodzinnej, ograniczenie powierzchni ogólnodostępnej zieleni poniżej 20% ogólnej powierzchni zespołu,
- e) zabudowa usługowa powyżej 25% ogólnej powierzchni działki.

Tereny: Z/5-ZP i Z/6-ZP

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni niskiej i wysokiej przylegającej do cieku wodnego.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
- b) ciągi i urządzenia uzbrojenia.

3) Nakazy:

- a) utrzymanie i rozbudowa zieleni niskiej i wysokiej jako elementu wspomagającego system ekologiczny zespołu mieszkaniowego,
- b) zabezpieczenie lokalizacji przepompowni ścieków,
- c) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,

4) Zakazy:

- a) zabudowa obiektami kubaturowymi za wyjątkiem urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków oraz odwodnieniem terenu,
- b) likwidacja lub ograniczenie możliwości odwodnienia terenów, w tym leśnych.

Teren: Z/7-Zn/Gw

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni niskiej i wysokiej w strefie bezpieczeństwa wysokoprężnych gazociągów,
 - b) przesyłowe gazociągi wysokoprężne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu,
 - b) ciągi i urządzenia komunikacyjne.
- 3) Nakazy:
 - a) utworzenie zieleni niskiej i wysokiej w strefie bezpieczeństwa wysokoprężnych gazociągów jako elementu wspomagającego system ekologiczny zespołu mieszkaniowego,
 - b) zabezpieczenie lokalizacji przepompowni ścieków,
 - c) przebieg uzbrojenia terenu oraz ciągów i urządzeń komunikacyjnych dla obsługi zespołów mieszkaniowych, przy zachowaniu warunków wynikających z położenia w stosunku do gazociągów wysokoprężnych,
 - d) dopuszcza się remonty i przełożenia gazociągów, pod warunkiem nie spowodowania przesunięcia ustalonych w zmianach planu stref bezpieczeństwa, liczonych po 30,0 m od osi na zewnątrz każdego z gazociągów, plus odległość pomiędzy istniejącymi gazociągami.
- 4) Zakazy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa, prowadzenie sieci uzbrojenia terenu oraz ciągów i urządzeń komunikacyjnych dla obsługi zespołów mieszkaniowych, przy naruszeniu warunków wynikających z położenia w stosunku do gazociągów wysokoprężnych,
 - b) likwidacja lub ograniczenie możliwości odwodnienia terenów w rejonie przekroczenia cieką wodnego,
 - c) remonty i przełożenia gazociągów, powodujące przesunięcie ustalonej w zmianach planu stref bezpieczeństwa.

Tereny grupy "0"

01-D1/2,KX

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) ulica dojazdowa wzdłuż granicy strefy bezpieczeństwa od gazociągów wysokoprężnych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu.
- 3) Nakazy:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m,
 - b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.
- 4) Zakazy:
 - a) zabudowa bliżej aniżeli 10,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

02-D1/2,KX

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) ulica dojazdowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:

a) ciąg pieszy i rowerowy oraz uzbrojenie terenu.

3) Nakazy:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,

b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

a) zabudowa bliżej aniżeli 10,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

03-D1/2,KX

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) ulica dojazdowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:

a) ciąg pieszy i rowerowy oraz uzbrojenie terenu.

3) Nakazy:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,

b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

a) zabudowa bliżej aniżeli 10,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

04-D1/2,KX

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) ulica dojazdowa wzdłuż granicy strefy bezpieczeństwa od gazociągów wysokoprężnych.

2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:

a) ciąg pieszy i rowerowy oraz uzbrojenie terenu.

3) Nakazy:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,

b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

a) zabudowa bliżej aniżeli 10,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

05-D1/2,KX

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) ulica dojazdowa stanowiąca fragment połączenia od strony drogi krajowej nr 908 w kierunku terenów leśnych.

2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:

a) ciąg pieszy i rowerowy oraz uzbrojenie terenu.

3) Nakazy:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających w obrębie obszaru objętego zmianą planu Z-1=6,0 m,

b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

a) zabudowa bliżej aniżeli 10,0 m, licząc od granicy sporządzenia zmiany planu.

DX

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) wewnętrzna ulica dojazdowa.

- 2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
 - a) ciąg pieszy i rowerowy oraz uzbrojenie terenu.
- 3) Nakazy:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających planu - 5,0 m,
 - b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.
- 4) Zakazy:
 - a) zabudowa bliżej aniżeli 6,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogi.

§ 13. ZMIANA Nr 2

Teren Z/U

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń wysoka uzupełniająca założenie parkowe.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwe usługi, z wykluczeniem lokalizacji hurtowni, usług produkcyjnych i warsztatów,
 - b) zabudowa gospodarcza,
 - c) uzbrojenie działki, w tym dojazdu,
- 3) Nakazy:
 - a) zachowanie linii rozgraniczających dróg-ulic oraz linii zabudowy minimum 30,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 908 oraz 10,0 m, licząc od krawędzi jezdni drogi dojazdowej,
 - b) linia zabudowy w obrębie terenu Z/U nie mniejsza aniżeli 50,0 m, licząc od potoku przepływającego wzdłuż północnej granicy działki,
 - c) teren wykorzystany pod usługi typu gastronomiczno-handlowe, powinien przylegać do drogi dojazdowej i nie powinien przekraczać 20% ogólnej powierzchni objętej zmianą planu Nr 2,
 - d) zabudowa usługowa o wys. do 2,5 kondygnacji, do 11,0 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - e) zabudowa gospodarcza o wysokości do 2 kondygnacji, do 7,50 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - f) preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Zalecany kąt pochylenia połaci dachowych budynków usługowych 30-40°, budynków gospodarczych 15-30°,
 - g) wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, i towarzyszących oraz kształtowanie zieleni z uwagi na położenie obszaru w sąsiedztwie drewnianego kościoła wpisanego do rejestru zabytków pod nr 282/60 oraz założenia pałacowo-parkowego figurującego również w rejestrze zabytków pod nr 1066/69,
 - h) realizacja usług, wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
 - i) do czasu realizacji kanalizacji grupowej, dopuszcza się zastosowanie lokalnych sprawnych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej na terenie działki.
- 4) Zakazy:
 - a) realizacja uciążliwych dla środowiska obiektów i urządzeń oraz obiektów i

- urządzeń związanych z ruchem ciężkich pojazdów samochodowych powodujących emisję spalin, zwiększenie hałasu, tarasowanie i niszczenie ulic dojazdowych,
- b) zabudowa działki powyżej 20% jej ogólnej powierzchni,
 - c) zasypywanie doliny potoku i likwidacja drzewostanu w odległości 25,0 m na północ od istniejącej drogi dojazdowej,
 - d) naruszenie linii rozgraniczających drogi krajowej nr 908 oraz biegnących wzdłuż tej drogi sieci uzbrojenia terenu, w tym urządzeń telekomunikacji,
 - e) naruszenie przesyłowego rurociągu wody pitnej.

06-D1/2,KX

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) ulica dojazdowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
 - a) ciąg pieszy i rowerowy oraz uzbrojenie terenu.
- 3) Nakazy:
 - a) poszerzenie istniejącego pasa drogowego o 2,0 m dla uzyskania łącznie z terenem położonym poza granicami sporządzenia zmian planu pasa o szerokość w liniach rozgraniczających=10,0 m,
 - b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu.
- 4) Zakazy:
 - a) zabudowa bliżej aniżeli 10,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki

§ 14.

- 1. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla zapisanych w planie funkcji i przeznaczenia w sposób nie naruszający granic własności terenu, z zastrzeżeniem podanym w ust. 2 oraz § 5.
- 2. W sytuacjach szczególnych, gdy istniejące granice własności terenów uniemożliwiają ich wykorzystanie dla określonych w planie rodzajów zabudowy lub zagospodarowania i funkcji oraz kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia ulic i sieci infrastruktury technicznej, dla obsługi poszczególnych działek lub zespołów działek, wydzielenie następuje po spełnieniu tych warunków, a granice własności terenów ulegają zmianie. Do tego rodzaju zmian mają również zastosowanie ustalenia zawarte w § 5.
- 3. Jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany granic własności, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych, którzy posiadają prawo do dysponowania nieruchomością (własność lub wieczyste użytkowanie).

§ 15.

- 1. Podziały terenu na działki w granicach jednej własności (prawa do dysponowania własnością) odbywać się mogą przez zainteresowanych w trybie indywidualnym.
- 2. Dokonywanie podziałów, o których mowa w § 14, wymaga stosowania przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.
- 3. Podziały terenów oznaczonych symbolami: Z/1-MN, Z/2-MN, Z/3-MN i Z/4-MN

wymagają uwzględnienia następujących zasad:

- 1) podstawowa obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych 01-D1/2,KX, 02-D1/2,KX, 03-D1/2,KX, 04-D1/2,KX, 05-D1/2,KX i DX, z możliwością rozbudowy układu w ramach przewidzianych do obsługi terenów. W przypadku zastosowania sięgaczy, zakończenie ich z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe placami manewrowymi o pow. min. 200 m²,
- 2) w działkach przylegających do terenów leśnych, należy uwzględnić wolny od zabudowy pas otuliny, w tym cieki wodne o szerokości min. 10,0 m od granicy sporządzenia zmiany planu oraz zapewnienie dostępności wzdłuż lasu dla akcji przeciwpożarowych,
- 3) minimalne wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej:
 - 250 m² dla zabudowy zwartej,
 - 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 4) minimalne szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej - 14,5 m, a dla wolnostojącej - 18,0 m,
- 5) dla zabudowy usługowej i biurowej, w obrębie posiadanej działki należy zapewnić potrzeby w zakresie miejsc parkingowych i zieleni oraz uwzględnić zasady kształtowania zabudowy w dostosowaniu do skali krajobrazu,
- 6) dla zwartej zabudowy wielorodzinnej, realizacja na 25% ogólnej powierzchni działki ogólnodostępnej zieleni urządzonej o charakterze przydomowym i osiedlowym oraz wielopoziomowych garaży, w tym w podziemiach budynków.

Rozdział 7

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenu

§ 16.

1. Ustala się, że tereny mieszkaniowo-usługowe obsługiwane będą w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę z wodociągów gminnych i magistralnych od strony terenów zainwestowania sołectwa Szalsza,
- 2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do lokalnych urządzeń w obrębie działki lub działek, a po realizacji systemu, kolektorami sanitarnymi do oczyszczalni zlokalizowanej na terenie miasta Gliwice lub do innych oczyszczalni,
- 3) kanalizacji odprowadzającej ścieki deszczowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów deszczowych i po ich podczyszczeniu do odbiorników naturalnych,
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących linii biegnących w rejonie terenów zainwestowanych sołectwa Szalsza i od strony miasta Gliwice, lub z innych źródeł, poprzez realizację odcinków linii 20 kV oraz stacji transformatorowych w ilości i mocy dostosowanych do potrzeb wynikających z przyjętego do realizacji programu zainwestowania terenów,
- 5) zaopatrzenia w gaz z istniejących gazociągów średnioprężnych w rejonie terenów zainwestowanych sołectwa Szalsza i stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej na terenie miasta Gliwice, lub z innych źródeł,

- 6) zaopatrzenia w energię ciepłą dla celów grzewczych i socjalnych z lokalnych źródeł ciepła, zaleca się stosowanie kotłowni gazowych i olejowych,
 - 7) w zakresie telekomunikacji obsługa w systemie centrali "GOP" lub innych nowoczesnych systemów.
2. Na obszarze objętym zmianą planu Z-1 dopuszcza się zmiany przebiegu oraz lokalizację nowych nie uwidoczniionych w rysunku zmian planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenów, w tym stacji transformatorowych, na wszystkich terenach, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości.

§ 11.

1. Na terenach przeznaczonych w zmianach planu do zabudowy, ogranicza się jako wyłącznie niezbędne do czasu realizacji pełnego programu kanalizacji sanitarnej, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i urządzeń do biologicznego ich oczyszczania.
2. W przypadku o którym mowa w ust. 1 decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu winny zawierać wymagania uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu z właściwymi organami ochrony środowiska i państwowej inspekcji sanitarnej.

Rozdział 8

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 18.

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenów oznaczonych symbolami Z/1-MN, Z/2-MN, Z/3-MN, Z/4-MN i Z/U - 15% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmian planu.
2. Dla pozostałych terenów, w tym ulic, ustala się zerową stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu i powodu jak podano w ust. 1.

§ 19. Dla terenów objętych zmianami planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Zbrosławicach jak podano w § 1 niniejszej uchwały.

§ 20. Do czasu wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Zbrosławicach.

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zbrosławice.

ZAŁĄCZNIK
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO, GMINA ZBROSŁAWICE

grafika