

**Uchwała Nr XXXI/526/06
Rady Gminy Zbrosławice**

z dnia 06.04.2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Kopienica

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt1, 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/123/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy Zbrosławice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Kopienica, 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.
uchwała:**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Kopienica, 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 Kopienica, 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. stref i obiektów ochrony konserwatorskiej;
 - 2.9. alei i dróg obsadzonych;
 - 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 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 wędrówki 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 3,0 m 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 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 zapewnieniem 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. 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 obejmuje zespół dworski wraz z zabudową gospodarczą oraz otaczający go park zlokalizowany przy ul. 1-go Maja i znajdujący się w kompleksie dwór z XIX w., klasycystyczny, murowany, nr rej. 1013/69.
- 4.2. Wyznacza się Strefę „B” - pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmującą teren 51MN, 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. W przypadku konieczności rozbioru obiektu powstałego przed 1945 rokiem, wykazanego w opracowaniu „Wartości kulturowe gminy Zbroślawice”, ustala się konieczność wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej (w postaci tzw. „białej karty obiektu”):

- park krajobrazowy dworski przy ul. 1-go Maja;
- obora przy ul. 1-go Maja;
- stodoła przy ul. 1-go Maja;
- domy ul. 1-go Maja 1, 42;
- dom ul. Strażacka 6;
- Kopacz, zabudowania dawnego folwarku - przy ul. Pyskowickiej

Przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie 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.

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

4.5. 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).

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

- krzyż Męki Pańskiej na posesji p. Czempik ul. Pyskowicka 33;
- kamienny krzyż, Pasja, wnęka bez figury - Kopienice ul. 1-go Maja 76;
- krzyż Męki Pańskiej, kamienny, Pasja, wnęka z figurą Matki Boskiej z Lourdes; skrzyżowanie ul. 1-go Maja i Straż;

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

Ponadto należy objąć ochroną park podworski; wszelkie prace przy zieleni należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.7. 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 publicznych

5.1. Sołectwo Kopienice jest zwartą jednostką funkcjonalno – przestrzenną, której charakter wiejski należy uhonorować i dążyć do harmonijnego kształtowania zabudowy - szczególnie wzdłuż pierzei ulicznych.

5.2. Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej sołectwa w obrębie skrzyżowania ulicy K11Z1/2 z ulicą K21L1/2. Obszar ten, jako jeden z elementów krystalizujących strukturę przestrzenną sołectwa, winien być ukształtowany w formie odpowiednio uformowanego placu, ze spowolnieniem kołowego ruchu tranzytowego oraz wkomponowaniem przyległych obiektów zabytkowych.

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:

- 2R, 3R, 6R, 8R, 10R, 11R, 19R, 21R, 32R, 31R, 36R, 36(a)R, 45R, 55R, 58R, 60R, 62R, 64R, 66R, 80R, 82R, 97R, 112R, 112(a)R, 120R, 128R, 133R, 135R, 141R, 145R, 148R, 149R, 150R, 153R, 155R, 153(a)R, 156R, 156(a)R, 157R, 159R, 164R, 165R, 166R, 168R, 169R - z przeznaczeniem na tereny upraw rolniczych (ze stanowiskami archeologicznymi w 21R, 23R, 45R oraz 97R);
- 1RZ, 4RZ, 7RZ, 8RZ, 12RZ, 13RZ, 17RZ, 18RZ, 20RZ, 22RZ, 33RZ, 38RZ, 39RZ, 39(a)RZ, 43RZ, 44RZ, 46RZ, 47RZ, 48RZ, 49RZ, 50RZ, 52RZ, 53RZ, 54RZ, 59RZ, 61RZ, 63RZ, 65RZ, 67RZ, 81RZ, 84RZ, 85RZ, 86RZ, 90RZ, 90(a)RZ, 95RZ, 96RZ, 109RZ, 110RZ, 111RZ, 113RZ, 114RZ, 115RZ, 116RZ, 117RZ, 118RZ, 119RZ, 121RZ, 123RZ, 127RZ, 129RZ, 130RZ, 136RZ, 137RZ, 138RZ, 143RZ, 144RZ, 146RZ, 151RZ, 154RZ, 154(a)RZ, 154(b)RZ, 154(c)RZ, 158RZ, 161RZ, 163RZ, 167RZ – z przeznaczeniem na rolnicze tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych;
- 25WS, 27WS, 29WS, 35WS, 40WS, 87WS, 162WS – z przeznaczeniem na tereny zbiorników wód powierzchniowych;
- 5ZL, 34ZL, 37ZL, 41ZL, 42ZL, 92ZL, 91ZL, 93ZL, 94ZL, 152ZL – z przeznaczeniem na tereny adaptowanych lasów.

7.2. Przy projektowaniu i realizacji nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić 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 umiadowych 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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1RZ, 4RZ, 7RZ, 8RZ, 12RZ, 13RZ, 17RZ, 18RZ, 20RZ, 22RZ, 33RZ, 38RZ, 39RZ, 39(a)RZ, 43RZ, 44RZ, 46RZ, 47RZ, 48RZ, 49RZ, 50RZ, 52RZ, 53RZ, 54RZ, 59RZ, 61RZ, 63RZ, 65RZ, 67RZ, 81RZ, 84RZ, 85RZ, 86RZ, 90RZ, 90(a)RZ, 95RZ, 96RZ, 109RZ, 110RZ, 111RZ, 113RZ, 114RZ, 115RZ, 116RZ, 117RZ, 118RZ, 119RZ, 121RZ, 123RZ, 127RZ, 129RZ, 130RZ, 136RZ, 137RZ, 138RZ, 143RZ, 144RZ, 146RZ, 151RZ, 154RZ, 154(a)RZ, 154(b)RZ, 154(c)RZ, 158RZ, 161RZ, 163RZ, 167RZ;
- 2R, 3R, 6R, 8R, 10R, 11R, 19R, 21R, 32R, 31R, 36R, 36(a)R, 45R, 55R, 58R, 60R, 62R, 64R, 66R, 80R, 82R, 97R, 112R, 112(a)R, 120R, 128R, 133R, 135R, 141R, 145R, 148R, 149R, 150R, 153R, 155R, 153(a)R, 156R, 156(a)R, 157R, 159R, 164R, 165R, 166R, 168R, 169R;
- 5ZL, 34ZL, 37ZL, 41ZL, 42ZL, 92ZL, 91ZL, 93ZL, 94ZL, 152ZL;
- 25WS, 27WS, 29WS, 35WS, 40WS, 87WS, 162WS 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 terenu;
 - 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 4 m;
 - 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 6 m, z koniecznością odsunięcia wjazdów bramowych na prostopadłe do tej drogi działki na odległość 1,5 m 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 wodociągową przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „W”. Docelowo projektuje się zasadniczy układ zamknięty - pierścieniowy dla sieci wodociągowej. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.
- 10.3. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** - poprzez projektowany system kolektorów sanitarnych kierujących ścieki na oczyszczalnię Jasiona. 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.
- 10.4. **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.
- 10.5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej wzdłuż układu drogowego poprzez budowę lokalnych przyłączy oraz dla terenów oznaczonych 56MN, 69MNU, 68MN, 72MN, 75MN - poprzez budowę odcinków linii napowietrznej ze stacji 389 i 390; dla terenu 139(a) MN - poprzez budowę odcinka linii napowietrznej nn. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię konieczna będzie wymiana niektórych transformatorów. Przewiduje 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 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.

10.7. **Zaopatrzenie w energię ciepłą** - nie projektuje się sieci ciepłej dla terenów objętych opracowaniem.

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

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. Ilekroć 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: **24MN, 26MN, 28MN, 30MN, 51MN, 56MN, 68MN, 72MN, 75MN, 105MN, 106MN, 107MN, 108MN, 124MN, 125MN, 126MN, 138(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 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10 m od krawędzi ulic KL, 18 m 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 zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza kubaturę mieszkaniową.

4. Ustala się:

- 4.1. strefę „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej na terenie 51MN, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Budowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów, wyłącznie w skali obiektów istniejących, prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków;
 - 4.2. na pozostałych terenach przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej każdorazowo dokonać oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
 - 4.3. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej, w miarę możliwości nawiązywać do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się zalecenie tworzenia pierzei 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 12,0 m (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 1,5 m 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 540 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - 8.2. nakaz tworzenia działek zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją $\pm 15^\circ$) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 8.3. minimalną szerokość działki 18,0 m – dla zabudowy wolnostojącej;
 - 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: **14MNU, 15MNU, 16MNU, 57MNU, 58MNU, 69MNU, 70MNU, 71MNU, 73MNU, 74MNU, 76MNU, 77MNU, 78MNU, 83MNU, 88MNU, 99MNU, 100MNU, 100(a)MNU, 100(b)MNU, 103(a)MNU, 104MNU, 104(a)MNU, 104(b)MNU, 132MNU, 134MNU, 139MNU, 140MNU, 142MNU, 160MNU, 160(a)MNU** -

przeznacza się na cele mieszkalnictwa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, w tym usług zdrowia i opieki społecznej 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 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10 m od krawędzi ulic KL, 18 m 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 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. strefę „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmującą tereny 99MNU, 100MNU, 100(a)MNU, 100(b)MNU i 103(a)MNU oznaczoną graficznie na rysunku planu. Wszelkie prace budowlane na tych terenach prowadzić w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

5. Ustala się zalecenie uzupełniania istniejących pierzei zabudowy na terenach 78MNU, 88MNU i 104(b)MNU w obrębie skrzyżowania ulicy K11Z1/2 z ulicą K21L1/2.

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 1,5 m 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

- 540 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - 8.2. nakaz tworzenia działek zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją $\pm 15^\circ$) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 8.3. minimalną szerokość działki 18,0 m – dla zabudowy wolnostojącej;
 - 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 symbolem **131RPU** – przeznacza się na tereny obsługi rolnictwa i produkcji rolnej, tereny usług nieuciążliwych, tereny produkcji nieuciążliwej. Dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz hodowlą zwierząt.
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 6 m 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 realizacji inwestycji, obiektów i produkcji, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 2.4. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
 - 2.5. przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność nawiązywania, zwłaszcza skalą wysokości do obiektów istniejących;
 - 2.6. konieczność harmonijnego ukształtowania pierzei zabudowy przyległej do ulicy K22L1/2;
 - 2.7. budynki nowo realizowane o maksymalnej wysokości nie przekraczającej wysokości budynków istniejących;
 - 2.8. dachy w budynkach nowo realizowanych co najmniej dwuspadowe (o symetrycznych spadkach połaci głównych), o nachyleniu połaci pod kątem 35-45 stopni;
 - 2.9. nakaz zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu - minimum 4 miejsca postojowe;
 - 2.10. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
 - 2.11. podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji;
 - 2.12. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.13. możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz hodowlą zwierząt;
 - 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.

§ 8

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **144(a)RM** przeznacza się na tereny niskiej zabudowy zagrodowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych.

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 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 25 m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 15 m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym oraz 20 m od krawędzi ulic KG;
 - 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;
 - 2.4. możliwość obsługi komunikacyjnej wyłącznie od strony drogi K22L1/2.
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.
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 12,0 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 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 1,5 m 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 3000 m², 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 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.

§ 9

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **101UO, 102UO, 102(a)UO** – przeznacza się na tereny usług oświaty lub innych usług nieucieżliwych.
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 18 m od krawędzi ulicy KZ;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane i przebudowywane obiekty. Sala obiektów nowej zabudowy, rozbudowy lub adaptacji nie może przekraczać skali wysokościowej obiektów znajdujących się na terenie 102UO.
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. strefę „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej terenów 101UO, 102UO oraz 102(a)UO. Wszelkie prace budowlane prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków;
 - 4.2. przy budowie, nadbudowie, rozbudowie lub przebudowie - konieczność nawiązania skalą architektury do obiektu na terenie 102UO.
5. Ustala się przy adaptacji, rozbudowie lub przebudowie obiektów budowlanych - konieczność nawiązania rozwiązaniami zwłaszcza zagospodarowania terenu i malej architektury do dawnego, całościowego założenia parkowo-dworskiego wraz z terenami 103UO/RL/ZP.
6. Ustala się:
 - 6.1. 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 równolegle 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.

§ 10

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
103UO/RL/ZP - przeznacza się na tereny parkowe otoczenia zabytkowego dworu mieszczącego obecnie szkołę - Zespół dworsko-parkowy z 1844 r. w stylu romańskim, murowany, nr rej. 1013/69. Park z I poł. XIX w. w typie krajobrazowym o przewadze drzewostanu introdukowanego rodzimego z kilkoma egzemplarzami egzotów. Kompozycja częściowo wykorzystująca istniejącą rzeźbę terenu, częściowo otwarta. Zachowane fragmentarycznie promieniste kasztanowce i jesionowe aleje doprowadzające. Stan zachowania: dwór - średni (obecnie szkoła podstawowa), park - średni.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. strefę całkowitej ochrony konserwatorskiej „A” – wszelkie prace inne niż bieżące utrzymanie wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
 - 2.2. zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej, obiektów kubaturowych związanych z rozwojem bazy szkolnej oraz obiektów niewymagających pozwolenia na budowę;
 - 2.3. wytyczne: konieczny remont kapitalny dworu z konserwacją detalu architektonicznego wewnątrz;
 - 2.4. w obrębie parku nakaz leczenia drzewostanu i pełnej rewitalizacji parku;
 - 2.5. nakaz niezwłocznej likwidacji dzikich wysypisk śmieci.

§ 11

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **103(a)US** – 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 zakłóciłaby wymogi strefy „A” ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Kopienicy;
 - 2.3. konieczność uwzględnienia wymogów strefy „A” ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Kopienicy;
 - 2.4. możliwość realizacji wyłącznie obiektów i urządzeń służących funkcjom sportowym i je obsługującym;
 - 2.5. możliwość realizacji obiektów małej gastronomii i innych usług towarzyszących obiektom sportowym;
 - 2.6. możliwość realizacji parkingów samochodowych wyłącznie towarzyszącym obiektom sportowym i obsługującym te obiekty;
 - 2.7. zabudowę budynkami o wysokości od poziomu terenu do kalenicy nie przekraczającej 12 m;
 - 2.8. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 40 % powierzchni działki;
 - 2.9. możliwość podziału nieruchomości dostosowaną do lokalizacji planowanych funkcji;
 - 2.10. konieczność zachowania minimum 60 % powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2.11. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 4 miejsca postojowe;
 - 2.12. 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;
 - 2.13. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu;
 - 2.14. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

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

§ 12

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
79UC, 89UZ, 90UH - przeznacza się na tereny nieuciążliwych usług różnych, w tym: rzemiosła, usług centrotwórczych, handlu, gastronomii lub usług administracji, łączności oraz usług zdrowia i opieki społecznej.
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;
5. Na terenach UZ i UH projektowana zabudowa powinna uzupełniać istniejące pierzeje przestrzeni publicznej w obrębie skrzyżowania ulicy K11Z1/2 z ulicą K21L1/2.
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 30 % 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 1,5 m 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 540 m², 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. dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
 - 8.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0.
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. Do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
 12. Ustala się dla terenów 79UC, 89UZ, 90UH - 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 symbolem: **98NO** – przeznacza się na teren urządzeń usuwania, przepompowywania i odprowadzania ścieków.
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.

§ 14

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - **2R, 3R, 6R, 8R, 10R, 11R, 19R, 21R, 32R, 31R, 36R, 36(a)R, 45R, 55R, 58R, 60R, 62R, 64R, 66R, 80R, 82R, 97R, 112R, 112(a)R, 120R, 128R, 133R, 135R, 141R, 145R, 148R, 149R, 150R, 153R, 155R, 153(a)R, 156R, 156(a)R, 157R, 159R, 164R, 165R, 166R, 168R, 169R** - przeznacza się na tereny upraw rolniczych (ze stanowiskami archeologicznymi w 21R, 23R, 45R oraz 97R);
 - **1RZ, 4RZ, 7RZ, 8RZ, 12RZ, 13RZ, 17RZ, 18RZ, 20RZ, 22RZ, 33RZ, 38RZ, 39RZ, 39(a)RZ, 43RZ, 44RZ, 46RZ, 47RZ, 48RZ, 49RZ, 50RZ, 52RZ, 53RZ, 54RZ, 59RZ, 61RZ, 63RZ, 65RZ, 67RZ, 81RZ, 84RZ, 85RZ, 86RZ, 90RZ, 90(a)RZ, 95RZ, 96RZ, 109RZ, 110RZ, 111RZ, 113RZ, 114RZ, 115RZ, 116RZ, 117RZ, 118RZ, 119RZ, 121RZ, 123RZ, 127RZ, 129RZ, 130RZ, 136RZ, 137RZ, 138RZ, 143RZ, 144RZ, 146RZ, 151RZ, 154RZ, 154(a)RZ, 154(b)RZ, 154(c)RZ, 158RZ, 161RZ, 163RZ, 167RZ** – przeznacza się na rolnicze tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych;
 - **25WS, 27WS, 29WS, 35WS, 40WS, 87WS, 162WS** – przeznacza się na tereny zbiorników wód powierzchniowych;
 - **5ZL, 34ZL, 37ZL, 41ZL, 42ZL, 92ZL, 91ZL, 93ZL, 94ZL, 152ZL** – przeznacza się na tereny adaptowanych lasów.
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 40 m 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.

§ 15

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K1G1/2** – przeznacza się na tereny ulicy klasy „G - główna” (droga powiatowa relacji Brynek - Pyskowice).
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 25 m, 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 i 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.

§ 16

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K11Z1/2** – przeznacza się na tereny ulic klasy „Z – zbiorcza” (relacji Łubie - Toszek).
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 20 m, 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 i 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 utrzymania i pielęgnacji istniejących szpalerów drzew;
 - 2.6. w obrębie skrzyżowania ulicy K11Z1/2 z ulicą K21L1/2 obszar przestrzeni publicznej. Obszar ten, jako jeden z elementów krystalizujących strukturę przestrzenną sołectwa, winien być ukształtowany w formie odpowiednio uformowanego placu, ze spowolnieniem kołowego ruchu tranzytowego, wkomponowaniem przyległych obiektów zabytkowych oraz wyróżniającym zastosowaniem odmiennych nawierzchni, elementów małej architektury i oświetlenia.

§ 17

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **K21L1/2**, **K22L1/2**, **K23L1/2** przeznacza się na tereny ulic klasy „L – lokalna”.
2. Ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15 m poza obszarem zabudowanym i 12 m 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;
- 2.6. w obrębie skrzyżowania ulicy K11Z1/2 z ulicą K21L1/2 obszar przestrzeni publicznej. Obszar ten, jako jeden z elementów krystalizujących strukturę przestrzenną sołectwa, winien być ukształtowany w formie odpowiednio uformowanego placu, ze spowolnieniem kołowego ruchu tranzytowego, wkomponowaniem przyległych obiektów zabytkowych oraz wyróżniającym zastosowaniem odmiennych nawierzchni, elementów małej architektury i oświetlenia.

§ 18

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **K31D1/2, K32D1/2, K33D1/2, K34D1/2, K35D1/2, K36D1/2, K37D1/2, K39D1/2, K41D1/2, K42D1/2, K44D1/2, K45D1/2, K46D1/2, K47D1/2, K48D1/2, K49D1/2, K50D1/2, K51D1/2, K52D1/2, K53D1/2, K54D1/2, K55D1/2, K56D1/2, K57D1/2, K58D1/2, K59D1/2, K60D1/2** – przeznacza się na tereny ulic klasy „D – dojazdowa”.
2. Ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15 m poza obszarem zabudowanym i 10 m 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 wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K38W1/2, K39(a)W1/2, K40W1/2, K43W1/2** 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 Zbrosławice;
 - 2.2. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 8,0 m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.3. nawierzchnie jezdni utwardzone, szerokości 3,5 m;
 - 2.4. 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 Zbroślawice.

§ 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 Zbroślawicach.