

**UCHWAŁA NR III/11/10
RADY GMINY ZEBRZYDOWICE**

z dnia 21 grudnia 2010 r.

w sprawie: uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice w projektowanym obszarze górniczym "Bzie - Dębina 1 - Zachód".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Zebrzydowice po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice przyjętego uchwałą Nr XLI/377/10 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 26 sierpnia 2010 r., **Rada Gminy Zebrzydowice uchwala**

**ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZEBRZYDOWICE -
W PROJEKTOWANYM OBSZARZE GÓRNICZYM "BZIE - DĘBINA 1 - ZACHÓD"**

składający się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE:**

- przedmiot regulacji przepisami planu
- definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały
- przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

**Rozdział 2.
USTALENIA DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU:**

- tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
- tereny zabudowy usługowej
- tereny obiektów przemysłowych
- tereny rolnicze
- tereny zieleni łąkowej
- tereny lasów
- tereny zalesień
- tereny ogrodów przydomowych
- tereny komunikacji

**Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW**

**Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE:**

- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Przedmiot regulacji przepisami planu

1. Przedmiotem regulacji przepisami zmiany planu zwanej dalej planem są tereny o łącznej powierzchni około 302,78 ha obejmujące tereny w granicach administracyjnych gminy Zebrzydowice.

2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi sposoby zagospodarowania i zabudowy terenów, na których planuje się utworzenie obszaru górniczego „Bzie - Dębina 1 – Zachód” dla wydobywania węgla kamiennego przez kopalnię „Zofiówka”, oraz na których planowane jest zgłębienie i zabudowa terenu projektowanego szybu wentylacyjnego - wydechowego "2 Bzie”.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik Nr 1 o nazwie „rysunek planu” w skali 1:2000, który obowiązuje w zakresie:

- 1) granic opracowania planu i administracyjnych gminy,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
- 4) lokalizacji budynku o wartościach kulturowych wymagającego zachowania,
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) obszaru terenów zamkniętych.

4. Zastosowane na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenów w zbiorze przeznaczenia podstawowego wydzielonego liniami rozgraniczającymi w planie,
- 2) oznaczenia literowe – przeznaczenie podstawowe terenu.

5. Integralnymi częściami uchwały są również załączniki:

- 1) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu”,
- 2) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

6. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 pkt 1÷6 są elementami informacyjnymi i nie obowiązują jako ustalenia planu.

7. Oznaczenia literowe, o których mowa w ust. 4 pkt. 2 oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy,
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 3) **P** – tereny obiektów i urządzeń związanych z przemysłem wydobywczym,
- 4) **R** – tereny rolnicze, w tym **MG** – tereny zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej,
- 5) **ZŁ** – tereny zieleni łąkowej,
- 6) **ZL** – tereny leśne,
- 7) **ZR** – tereny zalesień,
- 8) **ZM** – tereny ogrodów przydomowych,
- 9) **KD** – tereny komunikacji kołowej, w tym:
 - a) **KDG** – droga publiczna klasy „główna”,
 - b) **KDD** – drogi publiczne klasy „dojazdowa”,
 - c) **KDX** – ciągi pieszojezdne,
 - d) **KDW** – drogi wewnętrzne.

§ 2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynki o dachach spadzistych – należy przez to rozumieć budynki, na których kąty nachylenia połaci dachowych są równe lub większe niż 30° ,
- 2) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 3) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 4) infrastrukturze technicznej – rozumie się przez to sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne i anteny, oraz inne podobne,
- 5) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym w tekście uchwały, jednakowy dla poszczególnych połaci dachu,

- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz tereny dla małych domów mieszkalnych,
- 8) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do jego przystosowania dla nowych funkcji, poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów,
- 10) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące jednocześnie innych funkcji,
- 11) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni od 5÷10 m² włącznie,
- 12) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m²,
- 13) strefy technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci infrastruktury technicznej, w którym występuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenie zieleni wysokiej. Do strefy technicznej musi być zapewniony dojazd operatora. Strefy techniczne obejmują zgodnie z przepisami szczególnymi:
 - a) dla gazociągów:
 - strefę kontrolowaną,
 - odległości podstawowe gazociągów od obiektów terenowych,
 - b) dla sieci elektroenergetycznych – odległości, w których przekroczone są dopuszczalne poziomy pól elektroenergetycznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - c) dla pozostałych sieci – pas technologiczny umożliwiający modernizację, przebudowę, budowę i remont sieci,
- 14) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków w obrysie murów zewnętrznych, mierzonych przy gruncie,
- 16) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 17) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć istniejące lub dopuszczane w planie użytkowania i przeznaczenia części terenów lub obiektów, które towarzyszą użytkowaniu i przeznaczeniu podstawowemu terenów i obiektów ustalonych w planie, przy czym łączny program użytkowań i przeznaczeń dopuszczalnych nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach,
- 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejące lub ustalone w planie użytkowania i przeznaczenia terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji, które obejmują więcej niż 50 % powierzchni tych terenów lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach i którym muszą być podporządkowane inne użytkowania przeznaczenia terenu określone jako dopuszczalne,
- 19) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
- 20) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2000,
- 21) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – są to obszary o predyspozycjach do powstania różnego typu osuwisk określone w oparciu o „Wstępną opinię o podstawach zakwalifikowania niektórych obszarów gminy Zebrzydowice do terenów zagrożonych osuwiskami lub predysponowanych do powstania osuwisk” autorstwa S. Chmielniaka z 2003 r., oraz obszary o spadkach powyżej 15° ,
- 22) wolnostojących obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wszelkiego rodzaju obiekty usługowe (typu: stragany, kioski, małe pawilony handlowe), które towarzyszą obiektom o funkcji podstawowej usługowej i mieszkaniowej,
- 23) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartości określające procentowy udział powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na danej działce lub terenie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu do całkowitej powierzchni działki lub terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

24) zabudowa ekstensywna – należy przez to rozumieć zabudowę, w której powierzchnia zabudowy działki lub terenu nie jest większa niż 30 %.

§ 3. Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) forma architektury nowej zabudowy musi nawiązywać do cech architektury występującej na obszarze objętym planem,
- 2) w związku z punktem 1 forma obiektów musi charakteryzować się zwartym rzutem poziomym, spadzistymi dachami, głównymi kalenicami usytuowanymi równolegle do dróg, z których planowany jest zjazd na działkę, przy czym dopuszcza się też możliwość realizacji dachów płaskich o ile planuje się realizację całego zespołu zabudowy z dachami płaskimi, lub o ile zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie zrealizowana jest z zastosowaniem dachu płaskiego,
- 3) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu i grafitu, przy czym ustala się:
 - a) w przypadku realizacji zespołów budynków kolor ich pokrycia dachów musi być jednolity,
 - b) na terenach gdzie zabudowa realizowana będzie jako uzupełnienie zabudowy istniejącej konieczność stosowania kolorystyki pokrycia dachu w gamie kolorów jaka istnieje na dachu najbliższej położonego budynku istniejącego,
- 4) ustala się kolorystykę ścian zewnętrznych budynków w kolorach stonowanych z wyłączeniem kolorów niebieskich, zielonych i różowych oraz z możliwością stosowania okładzin kamiennych i drewnianych.

2. Zabrania się realizacji:

- 1) okładzin ściennych z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków,
- 2) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi,
- 3) jaskrawych wyróżniających się z otoczenia kolorystyk elewacji budynków.

3. Ustala się następujące zasady sytuowania i nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:

- 1) nośniki reklamowe oraz reklamy średnioformatowe i wielkoformatowe nie mogą być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg ustalonych w planie, oraz poza terenami przeznaczonymi w planie do zabudowy
- 2) reklamy i szyldy oraz nośniki reklamowe, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej mogą być umieszczane na ścianach budynków na wysokości ich parterów.

4. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy oraz w odległości 100 m od granic tych terenów ustala się zakaz lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych.

§ 4. Ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

- 1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych, w tym możliwość utworzenia użytku ekologicznego „Ciemiężycza” w granicach pokazanych na rysunku planu
- 2) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwości eksploatacji złóż, o których mowa w pkt 9, możliwości lokalizacji szybu wentylacyjnego-wydechowego KWK „Zofiówka”, oraz stacji obsługi samochodów na terenie o symbolu **1 U** i warsztatów rzemieślniczych na terenach o symbolach **MN** i **MG**, dróg i przebudowy dróg, urządzeń mających na celu piętrzenie wody, istniejącego obiektu hodowli drobiu na terenie o symbolu **MG**, zalesień o powierzchni powyżej 20 ha,
- 4) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane ze składowaniem odpadów oraz termicznym przekształcaniem odpadów,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie byłoby związane z przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów mieszkaniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 6) możliwość odprowadzenia wód opadowych do cieków powierzchniowych wyłącznie po spełnieniu wymogów określonych w obowiązujących przepisach w tym zakresie,
- 7) zakaz wprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz konieczność podłączenia zabudowy do kanalizacji ogólnogminnej po jej realizacji lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Do czasu realizacji kanalizacji sieciowej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, okresowo opróżnianych,

- 8) wzdłuż istniejących cieków wodnych i potoków ustala się konieczność zapewnienia pasów terenów o szerokości minimum 5 m dla możliwości prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od granic cieków i potoków,
- 9) wpływy eksploatacji węgla kamiennego w złożu „Bzie – Dębina 1 – Zachód” nie mogą obejmować terenów objętych planem,
- 10) zakaz lokalizacji nowych budynków w strefie do 20 m od granicy lasów.

§ 5. Ustala się zachowanie formy architektonicznej budynku mieszkalnego o wartościach kulturowych oznaczonego graficznie na terenie o symbolu **31 R** w ramach terenu **MG**.

§ 6. Ustala się, że przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią będą tereny dróg publicznych o symbolach **KDG**, **KDD** i **KDX**.

§ 7. 1. Dla obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3, ust. 4 i ust. 5 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla realizacji zabudowy na terenach o symbolach **MN**:

- 1) 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- 3) 500 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
- 4) 1500 m² dla zabudowy rezydencjonalnej,
- 5) 2000 m² dla małego domu mieszkalnego.

3. Na terenach pozbawionych kanalizacji sanitarnej powierzchnie wymienione w ust. 2 należy zwiększyć o minimum 20 %.

4. Dopuszcza się możliwość zabudowy na działkach o mniejszej powierzchni wydzielonych na podstawie ustaleń poprzednich planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek mniejszych niż wymienione w ust. 2 w przypadkach:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- 2) w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami,
- 3) gdy kształt, wielkość i cechy geometryczne działek gruntowych ujętych w ewidencji gruntów i budynków powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu nie pozwalają na wydzielenie działek zgodnie z ust. 2.

§ 8. 1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej drogi o symbolu **1 KDG** dla publicznej drogi klasy „główna”,
- 2) zachowanie i modernizacja istniejących dróg o symbolach **KDD** dla publicznych dróg klasy „dojazdowa”,
- 3) zachowanie i modernizacja istniejących dróg o symbolach **KDX** dla ciągów pieszojezdnych,
- 4) możliwość realizacji drogi o symbolach **6 KDD** i **7 KDD** dla obsługi obiektów i urzędzeń planowanych na terenie o symbolu **1 P**.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące normatywy minimalnych szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg publicznych:

- 1) dla dróg o symbolach **KDG** – 30,0 m
- 2) dla dróg o symbolach **KDD** – 10,0 m
- 3) dla ciągów pieszojezdnych o symbolach **KDX** – 6,0 m

3. Ustala się możliwość poszerzenia i zwężenia linii rozgraniczających przy istniejących drogach klas wymienionych w ust. 2 – w zakresie zgodnym z rysunkiem planu i dopuszcza się realizację prywatnych dróg dojazdowych i ciągów pieszojezdnych w liniach rozgraniczających o szerokości odpowiednio 6,0 m i 4,0 m.

4. Ustala się następujące wskaźniki niezbędnych ilości miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i przemysłowych:

- 1) dla usług handlu – 30 miejsc na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla obiektów gastronomii i rozrywki – 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) dla hoteli i moteli – 30 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
- 4) dla obiektów przemysłowych – 25 miejsc na 100 zatrudnionych.

§ 9. 1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej,
- 2) na obszarze planu uwzględnienie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami izolacyjnymi i sanitarnymi określonymi odrębnymi przepisami,
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń,
- 4) przebudowę sieci oraz budowę nowej sieci ustala się zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) przebieg sieci winien być projektowany w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) inny przebieg dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się uzupełniający pobór wody ze studni przydomowych pod warunkiem jakości wody odpowiadającym przepisom sanitarnym.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej dopuszcza się gromadzenie ścieków w osadnikach z czasowym ich opróżnianiem,
- 3) wody opadowe i roztopowe należy kierować do rowów i cieków,
- 4) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, których parametry przekraczają warunki o których mówią przepisy szczególne,
- 5) zrzut ścieków poprodukcyjnych do kanalizacji wymaga ich podczyszczenia do parametrów, o których mówią przepisy szczególne.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) utrzymanie zaopatrzenia terenów objętych planem w gaz ziemny dostarczany sieciowo,
- 2) uzupełniające zaopatrzenie w gaz płynny,

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii napowietrznych 15 kV i 20 kV poprzez stacje transformatorowe,
- 2) pokrycie zwiększającego się zapotrzebowania w energię elektryczną poprzez:
 - a) zamianę istniejących transformatorów na jednostki o większej mocy,
 - b) budowy nowych stacji transformatorowych zasilanych z nowych odcinków liniami średniego napięcia,
- 3) wkroczenie z inwestycją w strefę technologiczną wymaga uzgodnienia z właścicielami sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dla projektowanych i modernizowanych systemów grzewczych zastosowanie proekologicznych urządzeń i paliw.

§ 10. 1. Granice opracowania planu pokrywają się z granicami projektowanego obszaru górniczego „Bzie – Dębina 1 – Zachód”.

2. Określa się granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) przed przystąpieniem do zabudowy nakaz przeprowadzenia oceny warunków geologicznych w oparciu o stosowne dokumenty wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża, w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
- 3) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych,
- 4) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem rowów,
- 5) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu,
- 6) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i wprowadzenie nowej roślinności ograniczającej erozję stoku.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się obszarów zagrożeń powodziowych.

§ 11. Ustala się możliwość zachowania dotychczasowego urządzenia i użytkowania terenów do czasu ich zmiany zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU

§ 12. Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności

Dla zbiorów terenów o symbolach **1 MN+25 MN** o podstawowym przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy, ustala się:

1)przeznaczenia dopuszczalne:

- a) obiekty i pomieszczenia usługowe i użyteczności publicznej,
- b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże o maksymalnie dwóch stanowiskach dla samochodów osobowych,
- c) drogi dojazdowe, place, parkingi, ścieżki rowerowe i chodniki,
- d) ogrody wraz z elementami małej architektury,
- e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

2)przeznaczenia zabronione: wszelkiego rodzaju obiekty i urządzenia oraz działalności, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) z zastrzeżeniem lit. h wysokość budynków mieszkalnych nie może być większa niż 10,5 m,
- b) z zastrzeżeniem lit. c konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków do formy dachów zabudowy istniejącej w otoczeniu, przy stosowaniu zasady podobnej formy dachów w zespołach zabudowy lub ciągach budynków wzdłuż dróg,
- c) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych $30^{\circ} \pm 45^{\circ}$. Od warunku tego można odstąpić w przypadkach, gdy w otoczeniu projektowanego obiektu istnieją budynki o dachach płaskich do których nawiązywanie byłoby uzasadnione pod względem kompozycji przestrzennej. Przy dachach spadzistych konieczność stosowania pokrycia w gamie kolorów czerwieni, brązu i grafitu,
- d) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może być większa niż 3,5 m dla budynków z dachami płaskimi i 5,5 m dla budynków z dachami spadzistymi,
- e) maksymalny wskaźnik zabudowy nie może być większy niż 40%,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- g) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- h) w przypadku przebudowy budynków istniejących dopuszcza się ich wysokość do 12,5 m.

§ 13. Tereny zabudowy usługowej

Dla terenu o symbolu **1 U** o podstawowym przeznaczeniu – usługi komercyjne ustala się:

1)przeznaczenia dopuszczalne:

- a) mieszkania o ile związane są z funkcją usługową lub rzemiosła produkcyjnego,
- b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw i stacje obsługi samochodów, pod warunkiem, że nie będą stwarzały uciążliwości dla terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej, usług rekreacji i terenów zieleni parkowej,
- c) parkingi dla samochodów osobowych,
- d) obiekty i urządzenia rzemiosła produkcyjnego,
- e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- f) zieleń parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
- g) drogi, place, chodniki,
- h) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,

2)przeznaczenia zabronione:

- a) obiekty i urządzenia o funkcji wyłącznie magazynowej,

- b) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
 - c) wszelkiego rodzaju użytkowania, których uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane,
 - d) place składowe, składowiska odpadów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) wysokość budynków nie może być większa niż 12,5 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy nie może być większy niż 50%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki,
 - d) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
 - e) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji.

§ 14. Tereny obiektów przemysłowych

Dla terenu o symbolu **1 P** o podstawowym przeznaczeniu – obiekty i urządzenia związane z przemysłem wydobywczym ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) obiekty o funkcji obsługi komunikacji kołowej i administracji,
 - b) parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych, drogi, chodniki,
 - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) wszelkiego rodzaju obiekty o funkcji mieszkaniowej,
 - b) działalność, której uciążliwość wykracza poza obris uciążliwości hałasu, którego granice pokazano na rysunku planu.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) wysokość zabudowy planowanego szybu wentylacyjnego – wydechowego musi wynikać z wymogów technologicznych, wysokość zabudowy obiektów towarzyszących musi być związana z ich funkcją technologiczną,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni działki,
 - d) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

§ 15. Tereny rolnicze

Dla zbiorów terenów o symbolach **1 R÷38 R** o podstawowym przeznaczeniu – produkcja rolnicza ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) dojazdy do nieruchomości, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - b) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg gospodarczych,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich na terenach oznaczonych symbolem **MG**, w tym możliwość zachowania funkcjonowania istniejącego obiektu hodowli drobiu w ramach terenów o symbolu **27 R**,
 - e) możliwość wymiany kubatury oraz rozbudowy budynków istniejących w ramach zabudowy zagrodowej o maksymalnie 50 % powierzchni istniejącej zabudowy,
 - f) możliwość budowy nowego gospodarstwa rolnego pod warunkiem posiadania gruntów rolnych o powierzchni co najmniej 6 hektarów przeliczeniowych w jednym kompleksie lub gospodarstwa specjalistycznego pod warunkiem posiadania gruntów rolnych o powierzchni co najmniej 1 hektar przeliczeniowy w jednym kompleksie,
- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe, poza terenami o symbolach **MG** oraz obiektami wymienionymi w pkt 1 lit. e i lit. f,
 - b) składowanie odpadów przemysłowych i komunalnych,
 - c) roboty ziemne zmieniające ukształtowanie terenu,

3) zabudowa o której mowa w pkt 1 lit. f wymaga zachowania przepisów ustalonych w § 12 pkt 3 lit. a, b, c.

§ 16. Tereny zieleni łąkowej

Dla zbiorów terenów o symbolach **1 ZŁ+9 ZŁ** o podstawowym przeznaczeniu – zieleń łąkowa ustala się:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleń niska urządzona,
- b) ścieżki rowerowe i spacerowe,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną i leśną,
- e) rolnicze wykorzystanie łąk i pastwisk,

2) przeznaczenie zabronione:

- a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
- b) zalesienia i zadrzewienia (poza pojedynczymi nasadzeniami drzew),
- c) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi, utwardzone place,
- d) eksploatacja surowców, podnoszenie i obniżanie poziomu gruntów.

§ 17. Tereny lasów

Dla zbiorów terenów o symbolach **1 ZŁ+12 ZŁ** o podstawowym przeznaczeniu – lasy ustala się:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) dojazdy do nieruchomości, ścieżki rowerowe i spacerowe,
- b) urządzenia i obiekty małej architektury związane z obsługą turystyki rowerowej oraz urządzenia i obiekty służące gospodarce leśnej,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) przeznaczenie zabronione:

- a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe trwale związane z gruntem, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną,
- b) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi, utwardzone place.

§ 18. Tereny zalesień

Dla zbiorów terenów o symbolach **1 ZR÷ 19 ZR** o podstawowym przeznaczeniu – zalesienia ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) rolnicze wykorzystanie gruntów do czasu ich zalesienia,
- b) ciągi piesze i ścieżki spacerowe,
- c) sieci infrastruktury technicznej,

2) przeznaczenia zabronione:

- a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe trwale związane z gruntem,
- b) obiekty infrastruktury technicznej.

§ 19. Tereny ogrodów przydomowych

Dla zbiorów terenów o symbolach **1 ZM+13 ZM** o podstawowym przeznaczeniu – ogrody przydomowe ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
- b) sieci infrastruktury technicznej,
- c) zachowanie możliwości funkcjonowania istniejących obiektów,

2) przeznaczenia zabronione:

- a) wszelkiego rodzaju nowe obiekty kubaturowe, nie będące obiektami małej architektury,
- b) szklarnie, tunele foliowe związane z uprawą roślin,

c) drogi, place, parkingi.

§ 20. Tereny komunikacji

1. Ustala się tereny komunikacji drogowej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1 KDG** dla drogi publicznej klasy główna,
- 2) **1 KDD÷11 KDD** dla drogi publicznej klasy dojazdowa,
- 3) **1 KDX÷6 KDX** dla publicznych ciągów pieszojezdnych,
- 4) **1 KDW÷21 KDW** dla dróg wewnętrznych.

2. Dla dróg wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego (w tym ekrany akustyczne wzdłuż drogi o symbolu **1 KDG**),
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) chodniki, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury,
- d) wszelkiego rodzaju urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu kołowego, w tym skrzyżowania z sygnalizacją świetlną,
- e) szpalery drzew niskopiennych w rejonach nie kolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,
- f) obiekty przystanków autobusowych,

3) przeznaczenia zabronione:

- a) obiekty kubaturowe poza obiektami przystanków autobusowych,
- b) realizacje powodujące wykopy i nasypy poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- c) konstrukcje wsporcze napowietrznych sieci uzbrojenia terenu.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW:

§ 21. 1. Na terenach o symbolu **8 ZL** w granicach pokazanych na rysunku planu ustala się możliwość ustanowienia użytku ekologicznego „Ciemiężycza”.

2. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się wpływów eksploatacji górniczej co należy uwzględnić w koncesji na eksploatację złoża „Bzie - Dębina 1 – Zachód”.

Rozdział 4.

USTALENIA KOŃCOWE:

§ 22. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

1. Dla terenu o symbolu **1 P** ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 w związku z zachowaniem ich dotychczasowego użytkowania lub przeznaczenia nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu renty planistycznej.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zebrzydowicach.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zebrzydowice.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Zebrzydowice

Bogdan Szućcik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/11/10
Rady Gminy Zebrzydowice
z dnia 21 grudnia 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/11/10
Rady Gminy Zebrzydowice
z dnia 21 grudnia 2010 r.
Zalacznik2.pdf

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/11/10
Rady Gminy Zebrzydowice
z dnia 21 grudnia 2010 r.
Zalacznik3.pdf

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach
publicznych**