

UCHWAŁA NR II/17/24
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE

z dnia 23 maja 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Wisła Wielka - etap I rejon cmentarza**

Na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wisła Wielka – etap I rejon cmentarza nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/340/12 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 r.,

Rada Miejska w Pszczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wisła Wielka – etap I rejon cmentarza, obejmujący obszar o powierzchni około 12,54 ha, w granicach określonych na Rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia występujące na Rysunku planu stanowią ustalenia i są obowiązujące:

- 1) **granice obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**

- 4) **obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;**
- 5) **granice strefy ochrony konserwatorskiej;**
- 6) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
 - a) **1-9MN1, 1MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) **1-5U** – tereny usług,
 - d) **1-3R** – tereny rolnicze,
 - e) **1ZC** – teren cmentarza,
 - f) **1-2ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - g) **1KU** – teren komunikacji – parkingi,
 - h) **1-2KDD** – tereny komunikacji – drogi publiczne,
 - i) **1-3KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

2. Następujące oznaczenia występujące na Rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych i są obowiązujące:

- 1) **granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Goczałkowice;**
- 2) **udokumentowane złożę węgla kamiennego Kobiór – Pszczyna WK 373 (cały obszar planu);**
- 3) **udokumentowane złożę węgla kamiennego Pawłowice WK 388 (cały obszar planu);**
- 4) **granica strefy 50 m od cmentarza;**
- 5) **granica strefy 150 m od cmentarza;**

3. Pozostałe oznaczenia na Rysunku planu posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:

- 1) **linie elektroenergetyczne 20 kV;**
- 2) **ustalenia planu miejscowego obowiązujące poza obszarem objętym planem (Uchwała Nr LVI/711/23 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 23 marca 2023 r.).**

§ 3. 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć świadczenie usług związanych z turystyką w gospodarstwie rolnym;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest równy lub mniejszy niż 12°;
- 3) **dachu pulpitowym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy (o jednej połaci dachowej) o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 4) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 30°;

- 5) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze prowadzone przez mikroprzedsiębiorców;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.);
- 7) **działce sąsiedniej** – należy przez to rozumieć działkę, która ma, co najmniej jedną granicę wspólną z działką, na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 8) **gabarycie budynku** – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażane są np. poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie nadziemnych elementów nowych budynków, w stosunku do danej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (maksymalnie do 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, wykuszy;
- 10) **obudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu rowów;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
- a) powierzchni elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) zewnętrznych obiektów pomocniczych np. szklarni i przybudówek;
- 12) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 13) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej

projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;

- 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspakajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, drogi, place, przystanki komunikacji zbiorowej, parki, skwery i inne tereny wskazane w planie;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie;
- 17) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 18) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478, z późn. zm.);
- 19) **strefie** – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru objętego planem, określoną na Rysunku planu, w której obowiązują, dodatkowe, oprócz określonych dla danego terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 20) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 21) **usługach publicznych** należy przez to rozumieć usługi z zakresu oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;
- 23) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 24) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich

budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;

25) wysokości zabudowy:

- a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r., poz. 1225),
- b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu danego obiektu;

26) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć:

- a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,
- b) budynek lub budowlę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych lub realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie,
- c) ostateczne pozwolenie wodno – prawne obowiązujące przed wejściem niniejszego planu w życie;

27) zieleni urządzonej – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym.

2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.).

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz prowadzenia bezściółkowego systemu chowu i hodowli zwierząt.

4. Zakazy wymienione w **ust. 2** (z zastrzeżeniem **ust. 5-6**) nie dotyczą lokalizacji:

- 1) dróg publicznych;
- 2) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz obiektów i urządzeń melioracji;
- 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych;
- 4) sieci i urządzeń kanalizacji;
- 5) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 6) obiektów i budowli związanych z piętrzeniem wód;
- 7) linii elektroenergetycznych w wersji kablowej (podziemnej);
- 8) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 9) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin ze złoża.

5. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 4 pkt 2, 4-7** oraz inne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane w terenach **1-3R** na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

6. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54).

7. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania ponadnormatywnych uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza oraz odorów.

8. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z Rysunkiem planu.

§ 5. 1. Za zgodne z planem uznaje się sytuowanie budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy będzie on przylegał bezpośrednio do ściany istniejącego budynku.

2. Za zgodne z planem uznaje się realizację niewyznaczonych w planie obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

3. Za zgodne z planem uznaje się w terenach **1-9MN1, 1MN2, 1MNU, 1-5U, 2ZP, 1-2KDD, 1-3KDW** realizację ścieżek rowerowych.

4. Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejących gospodarstwach rolnych położonych w terenach **1-9MN1, 1MN2, 1MNU**.

5. **Dla zabudowy istniejącej** (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **§ 5 ust. 5 pkt 5-6, § 9** oraz **§ 10**):

- 1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji budynków z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) przy przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków – dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych elementów budynków takich jak kąt i kształt dachów oraz kolorystyki;
- 3) położonej w terenach **1-9MN1, 1MN2, 1MNU, 1-5U** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 4) położonej w terenach **1-9MN1, 1MN2, 1MNU, 1-5U** o powierzchni zabudowy przekraczającej wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania powierzchni zabudowy obiektu;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **1-2KDD, 1-3KDW**;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **1-2KDD** a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy. Obowiązuje zakaz rozbudowy ww. zabudowy w stronę osi tych dróg.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu. Obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych (w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych) oraz sposoby ich zagospodarowania

§ 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania urządzeń melioracji wodnych wraz z ich obudową biologiczną;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:
 - a) w terenach oznaczonych symbolami **1-9MN1, 1MN2** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem **1MNU, 1-5U** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują osuwiska ani tereny i obszary górnicze.

§ 9. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczoną na Rysunku planu **strefę 50 m od cmentarza**.

2. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 1** utrzymuje się istniejącą zabudowę z zakazem nadbudowy i rozbudowy zabudowań mieszkalnych.

3. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 1** obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód oraz zakłady żywienia zbiorowego, zakłady produkujące i przechowujące artykuły żywnościowe oraz zabudowa mieszkaniowa.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczoną na Rysunku planu **strefę 150 m od cmentarza**.

5. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 4** obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód.

6. W obszarze położonym w granicach od 50 do 150 m od cmentarza, lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkcyjnych i przechowujących artykuły żywności jest możliwe pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza strefą wskazaną w **ust. 1** oraz **ust. 4**.

§ 10. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczoną na Rysunku planu **strefę ochrony pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.

2. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 1** obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** obowiązują:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę oraz zbiorniki przeciwpożarowe;
- 2) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) zapewnienie możliwości dojazdu do budynków.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Wskazuje się **obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków** oznaczone na Rysunku planu:

- 1) cmentarz rzymsko-katolicki (wraz z zielenią), ul. Słoneczna, nr 1 na Rysunku planu;
- 2) krzyż kamienny, ul. Słoneczna na terenie cmentarza, nr 2 na Rysunku planu.

2. Dla obiektów wymienionych w **ust. 1**:

- 1) obowiązuje nakaz:
 - a) zachowania kompozycji, formy, materiału i cech stylowych obiektu,
 - b) zachowania i ochrony obiektów poprzez konserwację i restaurację,
 - c) zachowania i konserwacji starodrzewu w otoczeniu obiektów;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wprowadzenie nasadzeń w nawiązaniu do istniejącego starodrzewu, a w przypadku jego braku należy zastosować gatunki rodzime,
 - b) w przypadku modernizacji lub przebudowy drogi wymuszającej przeniesienie obiektów – ich lokalizację możliwie jak najbliższą lokalizacji pierwotnej.

§ 13. 1. Ustala się **granice strefy ochrony konserwatorskiej**, oznaczone na Rysunku planu, które obejmują cmentarz rzymsko-katolicki (wraz z zielenią) przy ul. Słonecznej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków wymieniony w **§ 12 ust. 1 pkt 1**.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) ochronie podlega:
 - a) starodrzew,
 - b) układ kompozycyjny cmentarza;
- 2) obowiązuje nakaz:
 - a) zachowania starodrzewu i jego pielęgnacji,
 - b) zachowania układu kompozycyjnego cmentarza,
 - c) zachowania dominant historycznych;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji dominant w formie masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni

publicznych.
Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Jako **przestrzenie publiczne** wskazuje się następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych **1-2KDD**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych **1-3KDW**;
- 3) teren cmentarza **1ZC**;
- 4) tereny zieleni urządzonej **1-2ZP**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje zakaz stosowania reklam emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło;
- 2) przy realizacji obiektów małej architektury obowiązuje zakaz stosowania elementów odblaskowych;
- 3) obowiązuje zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:

- 1) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 2) front nowo wydzielanych działek mieścić się ma w przedziale 18 – 30 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 400 m² dla pozostałych działek.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 16. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem oraz stanowiący powiązanie z terenami zewnętrznymi stanowią istniejące drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2KDD** (drogi klasy „dojazdowa”). Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3KDW**;
- 2) utrzymuje się istniejący układ drogowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z możliwością modernizacji i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną. Wytyczanie i realizację dojazdów do nieruchomości dopuszcza się na całym obszarze planu z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dla terenów **1-2KDD** ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań – 7,5 – 15,5 m zgodnie z Rysunkiem planu);
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach):
 - a) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,
 - c) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług handlu - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług gastronomii – w ilości: minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumenne,
 - e) dla nowo realizowanych kaplic – w ilości: minimum 1 miejsce na 10 miejsc siedzących,
 - f) dla domów parafialnych i domów zakonnych – w ilości: minimum 5 miejsc na 1 dom,
 - g) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych szkół, przedszkoli, żłobków, biur, urzędów, budynków opieki społecznej, budynków przemysłowych i produkcyjnych – w ilości: minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych,

- h) dla nowo realizowanych hoteli, moteli, pensjonatów – w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na 1 pokój,
 - i) dla nowo realizowanych obiektów sportowych i rekreacyjnych – w ilości: minimum 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla nowo realizowanych innych obiektów usługowych – w ilości: minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - k) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w **lit. a-j**;
- 6) zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej): min. 2% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 miejsce.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z sieci magistralnej Ø1200 położonej poza obszarem opracowania. Dopuszcza się zasilanie z innych sieci;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody w strefie 50 oraz strefie 150 m od cmentarza;
- 5) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę (z zastrzeżeniem **pkt 4**), wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej (rurociągi Ø80- Ø200; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów);
- 2) dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie **strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Goczałkowice** obowiązuje odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

- 5) dla terenów położonych poza **strefą ochrony pośredniej ujęcia Goczałkowice**, w przypadkach braku sieci, braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zbiorowe lub indywidualne systemy oczyszczania ścieków lub zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych sieci z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/SN GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnątrzowych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 21. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymuje się istniejące systemy grzewcze z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **pkt 4**;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 3) dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 4) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska uwzględniające regulacje zawarte w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 24**.

§ 22. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji;
- 3) w terenach **1-9MN1, 1MN2, 1MNU** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 23. 1. Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązuje zakaz składowania odpadów.

3. Obowiązuje zakaz magazynowania i przetwarzania odpadów innych niż powstałych w wyniku własnej działalności.

§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej wielkości wskazanych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **pkt 2-4**;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) lokalizację mikroinstalacji dopuszcza się w terenach **1-9MN1, 1MN2, 1MNU, 1-5U**;
- 4) lokalizację wolnostojących kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-9MN1, 1MN2, 1MNU, 1-5U**.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 25. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-9MN1, 1MN2**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zieleni urządzoną oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) w terenie **1MN2** – obiekty drobnej wytwórczości;
- 2) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 3) rowy z obudową biologiczną;
- 4) budynki gospodarcze, garaże;
- 5) miejsca do parkowania, parkingi;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 7) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenie **1MN1, 3-4MN1, 8-9MN1** oraz we fragmentach terenów **2MN1, 5-6MN1, 1MN2** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 150 m od cmentarza**.

5. W terenach **1-3MN1, 8MN1** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.

6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 6 pkt 7)** – 300 m²;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².

7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych oraz budynków drobnej wytwórczości – 9,5 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie może przekraczać 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatlach, garażach (w tym dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrołapach oraz w przypadku

dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej jeżeli przekryte są tego typu dachem;

3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 26. 1. Wyznacza się TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ oznaczony na Rysunku planu symbolem **1MNU**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową, w tym usługi publiczne;
- 3) obiekty drobnej wytwórczości;
- 4) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) rowy wraz z obudową biologiczną;
- 3) budynki gospodarcze, garaże;
- 4) miejsca do parkowania, parkingi;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 150 m od cmentarza**.

5. W terenie wymienionym w **ust. 1** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.

6. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%; dopuszcza się ograniczenie wskaźnika do 20% dla obiektów usługowych;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z wyłączeniem budynków usług publicznych oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 6 pkt 7**) – 300 m²;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m²;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów usług publicznych – nie określa się.

7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usług publicznych – 11,0 m,
- b) dla budynków mieszkaniowych, drobnej wytwórczości i usługowych innych niż wymienione w **ust. 7 pkt 1 lit. a** – 9,5 m,
- c) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
- d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;

2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów usługowych (w tym usług publicznych), drobnej wytwórczości; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatkach, garażach (w tym dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrołapach oraz w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej jeżeli przekryte są tego typu dachem;

3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

- a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
- b) dachy – czarny, grafitowy, popielaty, brązowy.

§ 27. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-5U**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę usługową, w tym usługi publiczne;
- 2) obiekty drobnej wytwórczości;
- 3) składy, magazyny;
- 4) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) miejsca do parkowania, parkingi;
- 3) budynki gospodarcze, garaże;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

5. W terenach **3-4U** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.

6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 300 m².

7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9,5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
- 2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci lub dachy płaskie;
- 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

- a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
- b) dachy – czarny, grafitowy, popielaty, brązowy.

§ 28. 1. Wyznacza się **TERENY ROLNICZE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3R**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod grunty rolne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 5**);
- 2) rowy wraz z obudową biologiczną;
- 3) zadrzewienia śródpolne;
- 4) zalesienia, w trybie przepisów odrębnych.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków.

§ 29. 1. Wyznacza się **TEREN CMENTARZA** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1ZC**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) groby, kolumbaria i zieleni urządzoną;
- 2) obiekty kultu religijnego;
- 3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 4) parkingi;
- 5) obiekty małej architektury.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod urządzenia infrastruktury technicznej i budynki służące obsłudze cmentarza.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** wskaźniki ustalone w **ust. 5-7** odnoszą się do zabudowy lokalizowanej poza powierzchnią pól grzebalnych.

5. W terenie wymienionym w **ust. 1**, z wyłączeniem pól grzebalnych, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

6. Dla obiektów kultu religijnego dopuszcza się indywidualną formę zabudowy.

7. Dla pozostałych obiektów ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenu wymienionego w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 7,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci (dwuspadowe lub wielospadowe);
- 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie kremu i beżu, popielu; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 30. 1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2ZP**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod zieleń urządzoną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) nieoznaczone na Rysunku drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jedne;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym zbiorniki na wody opadowe);
- 4) kaplicę – nie dotyczy terenu **1ZP**;
- 5) miejsca do parkowania, parkingi – nie dotyczy terenu **1ZP**.

4. W terenie **1ZP** obowiązuje:

- 1) zakaz wznoszenia nowych budynków;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

5. W terenie **2ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenie **2ZP** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla kaplicy – 9,5 m (z dopuszczeniem zwiększenia do 11,0 m dla dzwonnicy oraz dominant w postaci krzyży lub wieżyczek),

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;

2) dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci;

3) dopuszcza się doświetlenie poddasza świetlikami, lukarnami lub oknami połaciowymi;

4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) ściany – nie określa się,

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 31. 1. Wyznacza się **TEREN KOMUNIKACJI – PARKINGI** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1KU**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod parkingi (obowiązuje zakaz realizacji parkingów wielopoziomowych).

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

1) zielenią urządzone;

2) obiekty małej architektury;

3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty służące podczyszczaniu wód opadowych.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronnej pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.

5. W terenie wymienionym w **ust. 1** obowiązuje zakaz realizacji budynków.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wymienionego w **ust. 1**:

- 1) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zapisy zawarte w **ust. 5**;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie zadrzewień w ilości co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 32. 1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-2KDD**.

2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-3KDW**.

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod istniejące i projektowane publiczne drogi, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 2** pod istniejące i projektowane drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i zabezpieczającymi.

5. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** i **ust. 2** pod lokalizację:

- 1) zatok postojowych;
- 2) ciągów pieszych i tras rowerowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) obiektów, sieci i urządzeń towarzyszącej infrastrukturze technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

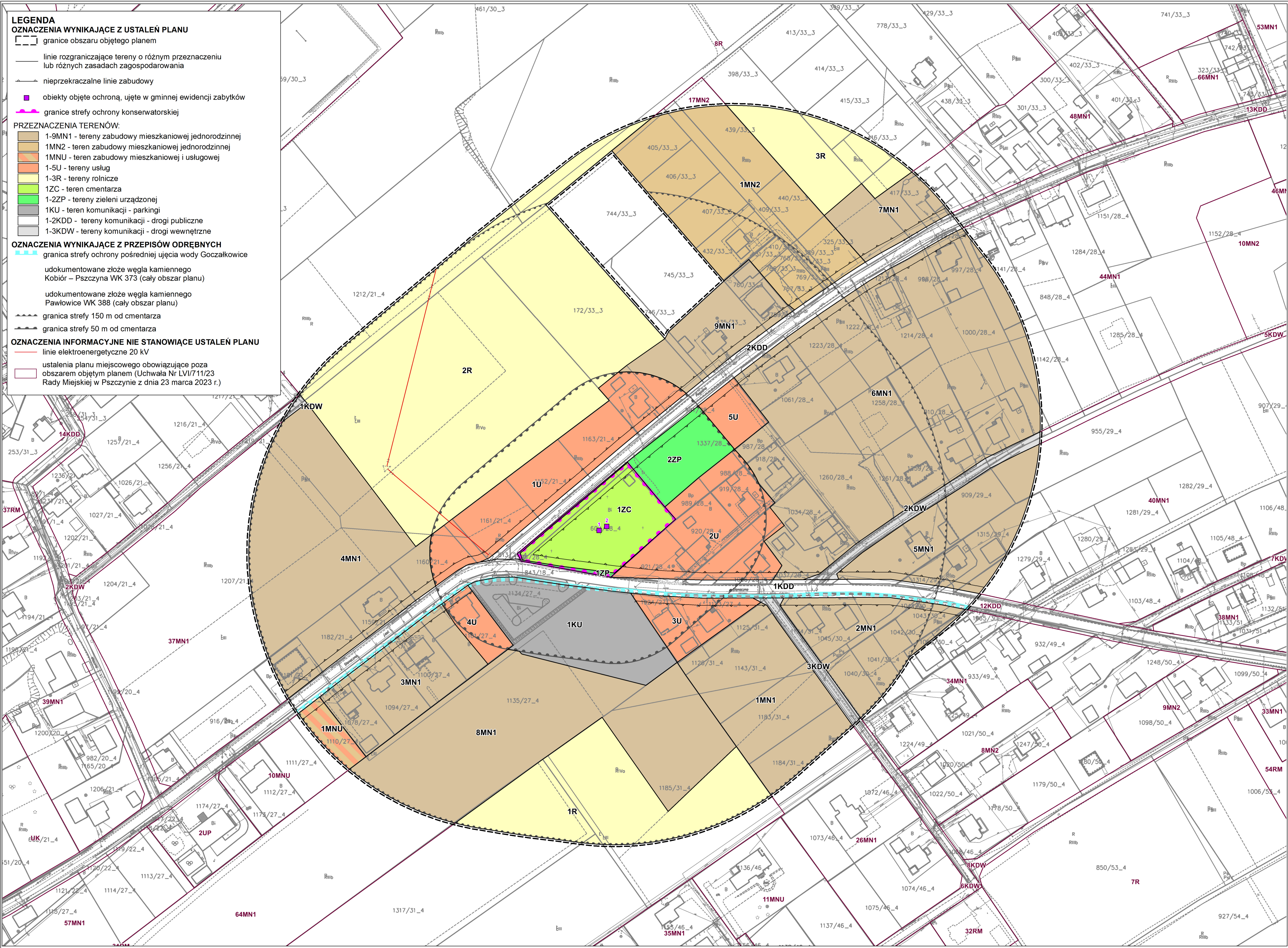
§ 33. Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

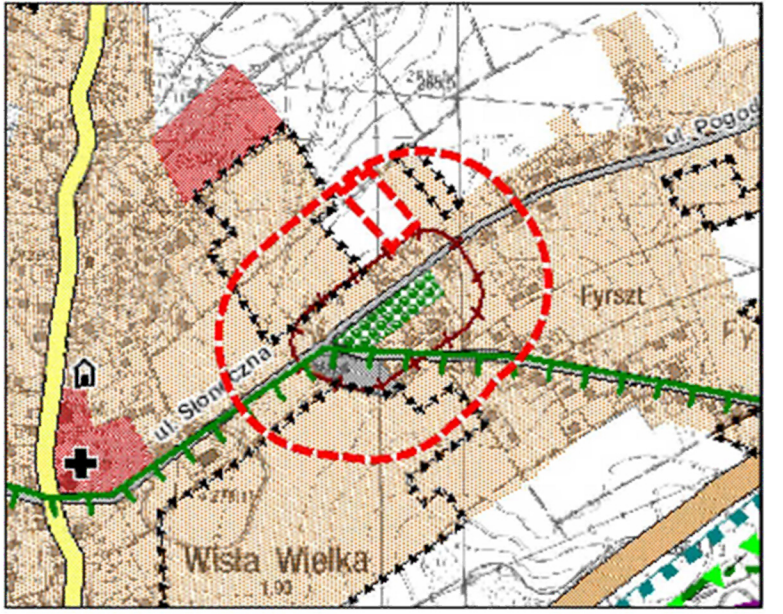
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Leszek Szczotka



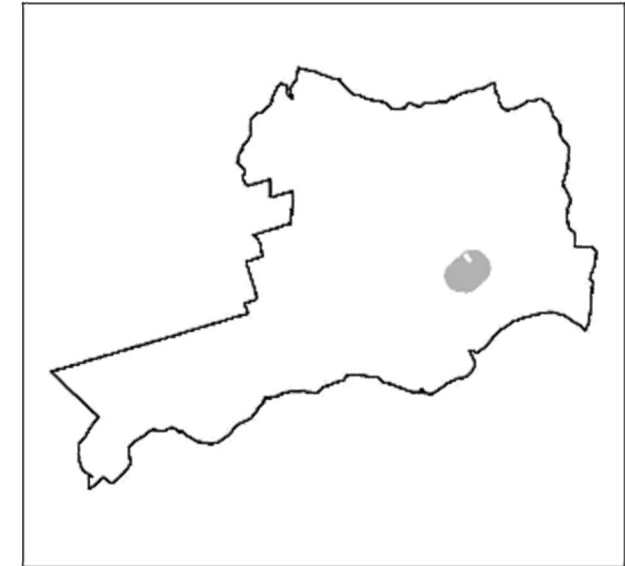
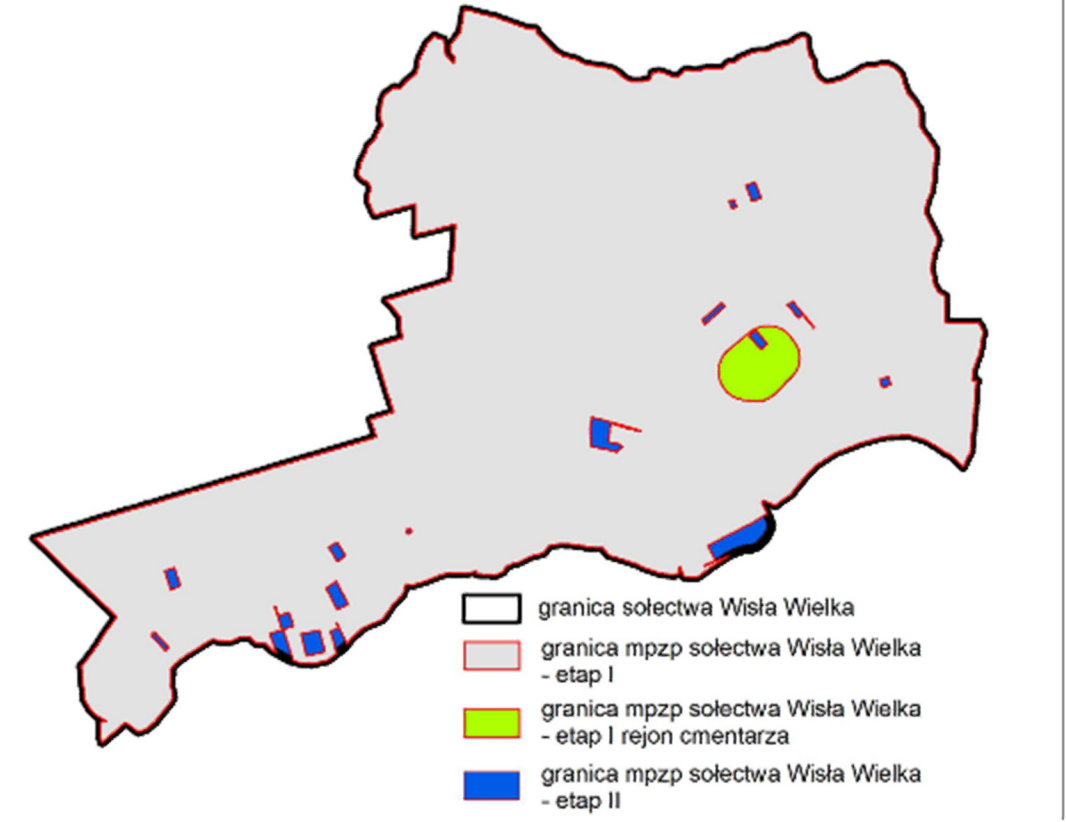
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE SUKIZP GMINY PSZCZYNA
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/340/12 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE Z DNIA 29 LISTOPADA 2012 R.



LEGENDA "ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZYNA Z WYŁĄCZENIEM SOŁECTWA STUDZIONKA"

- OZNACZENIA:**
- Dominujące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej /siedliskowej/
 - tereny koncentracji usług różnych
 - tereny rolne (łąki, pastwiska, grunty orne)
 - teren cmentarza wraz z 50m sanitarną strefą ochronną
 - tereny nowoprojektowane wskazane do zmiany sposobu użytkowania gruntów rolnych lub leśnych
- Zasady obsługi komunikacji:
- drogi wojewódzkie (główne)
 - drogi powiatowe (zbiorcze i lokalne)
 - drogi gminne dojazdowe (oznaczenie informacyjne)
 - tereny obsługi komunikacji (większe parkingi, inne)
- Obszary i obiekty chronione, obszary zagrożone
- obszar Natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"
 - zakres występowania przystanków oświaty, tereny zerowian, odpoczynku, gniazdowania lub zimowania
 - granica korytarza ornitologicznego Dolina Górnej Wisły
 - zasięg strefy ochrony pośredniej ujęcia wody
 - strefa ograniczeń zabudowy (50 i 100 m) w obrębie Zbiornika Goczałkowickiego
- Oznaczenia informacyjne, pozostałe:
- szkoły
 - kościoły

ETAPOWANIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA WISŁA WIELKA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA WISŁA WIELKA - ETAP I REJON CMĘTARZA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr II/17/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 23 maja 2024 r.

SKALA 1:1000

0 25 50 100 m

	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA WISŁA WIELKA - ETAP I REJON CMĘTARZA	
	Załącznik nr 1 - Rysunek planu	skala 1:1000 data wydruku 05.2024
Zespół głównego projektanta:	mgr Dorota Szlenk-Dziubek - główny projektant, mgr inż. Piotr Ogórek	
Zespół autorski:	mgr inż. Ewelina Cienkosz	
Grafika komputerowa:	mgr inż. Piotr Ogórek	
		
INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW 03-782 Warszawa, ul. Targowa 45 Adres korespondencyjny: 30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2 http://www.irmir.pl e-mail: sekretariat@irmir.pl		

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Pszczyny w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr II/17/24 z dnia 23 maja 2024 r.		Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	08.04.2024	Działka nr 1207/21, której jestem właścicielką objęta została częściowo ustaleniami mpzp sołectwa Wisła Wielka - etap I przyjętego Uchwałą Nr LVI/711/23 Rady Miejskiej W Pszczynie z dnia 23 marca 2023 r. Według powyższego planu działka uzyskała przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 37MN1. Pozostała część działki znajduje się w obrębie projektowanego mpzp sołectwa Wisła Wielka - Etap I Rejon cmentarza, w którym to częściowo znajduje się w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4MN1, zaś w pozostałej części uzyskała przeznaczenie pod tereny rolnicze 2R. Aktualnie działka wykorzystywana jest przez mnie na cele rolnicze, jednakże jestem zainteresowana przeznaczeniem jej w przyszłości na cele budowlane. Mając na uwadze, iż część działki zarówno w mpzp sołectwa Wisła Wielka - etap I jak również w projektowanym mpzp sołectwa Wisła Wielka - Etap I Rejon cmentarza, znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wnioskuję do Burmistrza Pszczyny o przeznaczenie całego obszaru obejmującego moją nieruchomość nr 1207/21 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Swój interes prawny argumentuję dodatkowo faktem, iż w obrębie objętym projektowanym mpzp sołectwa Wisła Wielka - Etap I Rejon cmentarza posiadam jeszcze trzy inne działki o numerach 1161/21,1162/21 oraz 1163/21, które to znajdują się bezpośrednio w strefie 50 m od cmentarza i zostały ujęte w projekcie na cele usługowe. Przeznaczenie ich na cele usługowe z uwagi na zbyt bliską lokalizację cmentarza, z punktu widzenia mojego interesu prywatnego jest dla mnie niekorzystne, gdyż całkowicie zamyka mi możliwość ubiegania się wydanie warunków zabudowy dla tych terenów, co planowałam uczynić w przyszłości. Proszę zatem jeszcze raz o objęcie całej nieruchomości nr 1207/21 zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co częściowo zrekompensuje mi straty jakie ponoszę z tytułu lokalizacji działek nr 1161/21,1162/21 oraz 1163/21 w strefie do 50 m od cmentarza.	1207/21	4MN1, 2R, 1KDW	Nieuwzględniona		X	Nieuwzględniona ze względu na ochronę gruntów rolnych oraz znaczne rezerwy terenów budowlanych.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z: art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), art. 3 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych. Starania o pozyskanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak aby optymalizować wydatki publiczne, np. poprzez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie Gminy.

Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na 1 mieszkańca, korzystającego z realizowanej infrastruktury.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/17/24
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE
z dnia 23 maja 2024 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę