



Projekt

z dnia
Zatwierdzony przez

Z up. BURMISTRZA

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE**

Magdalena Czarna
ZASTĘPCA BURMISTRZA

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części sołectwa Łąka – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka – etap I nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna zatwierdzonego Uchwałą Nr III/34/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 20 czerwca 2024 r.,

Rada Miejska w Pszczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka – etap I, obejmujący obszar o powierzchni około 1090,1 ha, w granicach określonych na Rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000;
- 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 elementy 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) **budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;**
- 5) **obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;**
- 6) **szpalery drzew objęte ochroną w planie;**
- 7) **granica strefy ochrony konserwatorskiej;**
- 8) **strefa ochrony krajobrazu otwartego;**
- 9) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:**
 - a) **1-119MN1, 1-37MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1-2MNI** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej,
 - c) **1-7MW** – tereny zabudowy wielorodzinnej,
 - d) **1-33MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - e) **1MNL** – teren zabudowy lotniskowej,
 - f) **1-51RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - g) **1-13U** – tereny usług,
 - h) **1-6UP** – tereny usług publicznych,
 - i) **1UK** – teren usług sakralnych,
 - j) **1-2P/U** – tereny produkcyjno-usługowe,
 - k) **1-5RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
 - l) **1-2US** – tereny sportu i rekreacji,
 - m) **1-2UT** – tereny usług turystycznych,
 - n) **1PG** – teren eksploatacji powierzchniowej,
 - o) **1-14R** – tereny rolnicze,
 - p) **1-9WS1, 1-7WS2, 1-6WS3** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i towarzyszącej im zieleni stanowiącej biologiczną obudowę cieków,
 - r) **1ZC** – teren cmentarza,
 - s) **1-4W** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - t) **1-4K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
 - u) **1-4ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - w) **1-10Z1, 1-6Z2** – tereny zieleni nieurządzonej,
 - x) **1-12ZL** – tereny lasów,
 - y) **1-5KU** – tereny komunikacji – parkingi,
 - z) **1KDG, 1-7KDZ, 1-3KDL, 1-32KDD1, 1-11KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne,
 - aa) **1-46KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne,
 - bb) **1KDX** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wynikają z przepisów odrębnych i są obowiązujące:

- 1) **obiekty wpisane do rejestru zabytków;**
- 2) **lasy ochronne;**
- 3) **granica obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” (PLB240001);**
- 4) **pomniki przyrody;**
- 5) **granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;**
- 6) **granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice;**
- 7) **granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice;**
- 8) **granica udokumentowanego złoża wód leczniczych Goczałkowice – Zdrój I WL 9293;**
- 9) **granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Kobiór – Pszczyna WK 373;**
- 10) **granica udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Łąka IB 7152;**
- 11) **granica terenu górniczego Goczałkowice – Zdrój I;**
- 12) **granica terenu górniczego Łąka;**
- 13) **obszar górniczy Goczałkowice – Zdrój I;**
- 14) **obszar górniczy Łąka;**
- 15) **granica strefy 50 m od cmentarza;**
- 16) **granica strefy 150 m od cmentarza;**
- 17) **granica strefy 500 m od cmentarza.**

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

- 1) **archiwalny (do 22.10.2020 r.) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;**
- 2) **archiwalny (do 22.10.2020 r.) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;**

- 3) **archiwalna (do 22.10.2020 r.) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;**
- 4) **obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych;**
- 5) **linie elektroenergetyczne 110kV;**
- 6) **linie elektroenergetyczne 15kV, 20kV;**
- 7) **magistrala wodociągowa;**
- 8) **rurociąg wody surowej;**
- 9) **cieki;**
- 10) **granica obszaru powierzchni ograniczających wysokość obiektów naturalnych i sztucznych w otoczeniu lądowiska – 20,0 m;**
- 11) **granica obszaru powierzchni ograniczających wysokość obiektów naturalnych i sztucznych w otoczeniu lądowiska – 20,0 – 40,0 m;**
- 12) **granica obszaru powierzchni ograniczających wysokość obiektów naturalnych i sztucznych w otoczeniu lądowiska – 40,0 – 60,0 m;**
- 13) **granica obszaru powierzchni ograniczających wysokość obiektów naturalnych i sztucznych w otoczeniu lądowiska – 60,0 – 80,0 m;**
- 14) **granica obszaru powierzchni ograniczających wysokość obiektów naturalnych i sztucznych w otoczeniu lądowiska – 80,0 – 100,0 m;**
- 15) **rzędna 252 m n.p.m. przy zbiorniku Łąka;**
- 16) **orientacyjny zasięg ograniczeń w zabudowie wynikający z położenia w odległości do 50 m od linii brzegowej zbiornika Goczałkowice;**
- 17) **orientacyjny zasięg ograniczeń w zabudowie wynikający z położenia w odległości 50 – 100 m od linii brzegowej zbiornika Goczałkowice;**
- 18) **granica sołectwa;**
- 19) **granica gminy.**

§ 3. 1. Jeżeli jest mowa o:

- 1) **agroturystyka** – należy przez to rozumieć świadczenie usług związanych z turystyką w gospodarstwie rolnym;
- 2) **ciekach** – należy przez to rozumieć ciek naturalne w rozumieniu Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087);
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest równy lub mniejszy niż 12°;
- 4) **dachu pulpitowym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy (o jednej połaci dachowej) o kącie nachylenia połaci do 12°;

- 5) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 30°;
- 6) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą (w tym usługi) obejmującą podmioty gospodarcze prowadzone przez mikroprzedsiębiorców;
- 7) **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 2024 r., poz. 1130);
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie nadziemnych elementów nowych budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią (maksymalnie do 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, wykuszy;
- 11) **obudowie biologicznej ciek** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą 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;
- 13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 14) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;



- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie;
- 18) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 19) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087);
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;
- 24) **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;

25) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;

26) **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, z późn. zm.),

b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu danego obiektu;

27) **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;

28) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym.

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 (z wyłączeniem terenów **11-13U, 1-2P/U, 1-5RU, 1PG**) 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. W terenach **11-13U, 1-2P/U, 1-5RU** obowiązuje zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze 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.).

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz prowadzenia bezściółkowego systemu chowu i hodowli zwierząt oraz lokalizacji kompostowni.

5. Zakazy wymienione w **ust. 2, ust. 3** (z zastrzeżeniem **ust. 6-7**) 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) zalesień;
- 9) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin ze złoża.

6. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 5 pkt 1-7** nie mogą być realizowane w terenach **1-12ZL**.

7. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 5 pkt 2, 4-7** oraz inne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane w terenach **1-51RM, 1-5RU, 1-14R, 1-9WS1, 1-7WS2, 1-6WS3, 1-10Z1, 1-6Z2** na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

8. 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. 2024 r., poz. 54, z późn. zm.).

9. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji nowych myjni samochodowych oraz stacji paliw.

10. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania procesu pirolizy.

11. 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.

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

§ 5. 1. Za zgodne z planem uznaje się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy w terenach: **11-13MN1, 20MN1, 26MN1**.

2. 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.

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

4. Za zgodne z planem uznaje się w terenach **1-119MN1, 1-37MN2, 1-2MNI, 1-7MW, 1-33MNU, 1MNL, 1-51RM, 1-13U, 1-6UP, 1UK, 1-2P/U, 1-5RU, 1-2US, 1-2UT, 1-4ZP, 1KDG, 1-7KDZ, 1-3KDL, 1-32KDD1, 1-11KDD2, 1-46KDW, 1KDX** realizację ścieżek rowerowych.

5. Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności agroturystycznej w terenach **1-51RM, 1-5RU** oraz w istniejących gospodarstwach rolnych położonych w terenach **1-119MN1, 1-37MN2, 1-33MNU**.

6. Dla zabudowy istniejącej (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **§ 5 ust. 6 pkt 7-8** oraz **§ 11**):

- 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 **1-119MN1, 1-37MN2, 1-2MNI, 1-7MW, 1-33MNU, 1MNL, 1-51RM, 1-13U, 1-6UP, 1UK, 1-2P/U, 1-5RU, 1-2US, 1-2UT, 1-4W, 1-4K** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej

w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;

- 4) położonej w terenach **1-119MN1, 1-37MN2, 1-2MNI, 1-7MW, 1-33MNU, 1MNL, 1-51RM, 1-13U, 1-6UP, 1UK, 1-2P/U, 1-5RU, 1-2US, 1-2UT, 1-4W, 1-4K** o powierzchni zabudowy przekraczającej wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania powierzchni zabudowy obiektu;
- 5) położonej w terenach **1-14R** dopuszcza się nadbudowę do wysokości określonej dla terenów **1-51RM**;
- 6) położonej w terenach **1-14R**, na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej dopuszcza się rozbudowę budynków do 5% w stosunku do istniejącej w dniu wejścia planu w życie powierzchni zabudowy;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **1KDG, 1-7KDZ, 1-3KDL, 1-32KDD1, 1-11KDD2, 1-46KDW**;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **1KDG, 1-7KDZ, 1-3KDL, 1-32KDD1, 1-11KDD2** 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 istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków innych niż związane z gospodarką wodną i infrastrukturą techniczną, w odległości mniejszej niż 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków oraz terenów **1-6WS3**;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy od granicy terenów **1-12ZL** w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa pożarowego;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:

- a) w terenach oznaczonych symbolami **1-119MN1, 1-37MN2, 1-2MNI, 1MN1, 1-7MW** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami **1-33MNU, 1-51RM, 1-10U** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami **2-3UP, 5-6UP** – jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - d) w terenach oznaczonych symbolami **1-2US, 1-2UT** – jako tereny „na cele rekreacyjno – wypoczynkowe”;
- 5) w odniesieniu do pomników przyrody zakazuje się prowadzenia działań, które mogłyby im zagrażać lub degradować ich bezpośrednie sąsiedztwo, a w szczególności:
- a) budowy nowych oraz rozbudowy istniejących budynków w sposób mogący mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony,
 - b) prowadzenia naziemnych lub podziemnych ciągów infrastruktury technicznej w sposób wymagający naruszenia koron lub systemu korzeniowego drzewa pomnikowego.

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

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują osuwiska.

§ 9. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **zasięg terenów i obszarów górniczych**, w których obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. 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 terenie 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**.

7. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczoną na Rysunku planu strefę **500 m od cmentarza**.

8. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 7** obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności zakazu lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę.

§ 11. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczone na Rysunku planu **strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęcia wody powierzchniowych Goczałkowice**.

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

§ 12. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom obowiązuje:

- 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

§ 13. 1. Wskazuje się **obiekty wpisane do rejestru zabytków** (obiekty nieruchome), oznaczone na Rysunku planu:

- 1) kościół parafialny pw. św. Mikołaja, ul. Adolfa Dygasińskiego 3 (nr rej. A/503/65), nr 1 na Rysunku planu (obiekt ujęty również w gminnej ewidencji zabytków);
- 2) dzwonnica przy kościele parafialnym pw. św. Mikołaja, ul. Adolfa Dygasińskiego 3 (nr rej. A/447/65), nr 2 na Rysunku planu (obiekt ujęty również w gminnej ewidencji zabytków).

2. Wszelkie działania w obrębie obiektów wymienionych w **ust. 1** wymagają postępowania, zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.).

§ 14. 1. Wskazuje się **budynki zabytkowe objęte ochroną w planie**, oznaczone na Rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny, ul. Cieszyńska 24, nr 1 na Rysunku planu;
- 2) budynek mieszkalny, ul. Jarosława Dąbrowskiego 14, nr 2 na Rysunku planu;
- 3) budynek mieszkalny, ul. Jarosława Dąbrowskiego 16, nr 3 na Rysunku planu;
- 4) budynek mieszkalny, ul. Artura Grottgera 41, nr 4 na Rysunku planu;
- 5) budynek mieszkalny, ul. Artura Grottgera 63, nr 5 na Rysunku planu;
- 6) budynek mieszkalny, ul. Jagiellońska 7, nr 6 na Rysunku planu;
- 7) karczma, obecnie budynek mieszkalno-usługowy, pl. Jana Kupca 1, nr 7 na Rysunku planu;
- 8) budynek mieszkalny, ul. Ignacego Łukasiewicza 15, nr 8 na Rysunku planu;
- 9) budynek mieszkalny, ul. Ignacego Łukasiewicza 21, nr 9 na Rysunku planu;
- 10) budynek mieszkalny, ul. ks. Piotra Skargi 5, nr 10 na Rysunku planu;
- 11) budynek mieszkalny, ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 7, nr 11 na Rysunku planu;
- 12) budynek mieszkalny, ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 15, nr 12 na Rysunku planu;
- 13) budynek mieszkalny, ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 16, nr 13 na Rysunku planu;
- 14) budynek mieszkalny, ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 39a, nr 14 na Rysunku planu;
- 15) budynek mieszkalny, ul. Turystyczna 2, nr 15 na Rysunku planu;
- 16) szkoła ewangelicka, obecnie budynek usługowy, ul. Turystyczna 21, nr 16 na Rysunku planu;
- 17) budynek mieszkalny, ul. Turystyczna 24, nr 17 na Rysunku planu;
- 18) budynek mieszkalny, ul. Turystyczna 34, nr 18 na Rysunku planu;
- 19) stodoła, ul. Turystyczna 34, nr 19 na Rysunku planu;
- 20) budynek mieszkalny, ul. Turystyczna 37, nr 20 na Rysunku planu;
- 21) budynek mieszkalny, ul. Turystyczna 42, nr 21 na Rysunku planu;
- 22) budynek mieszkalny, ul. 1000-lecia 1, nr 22 na Rysunku planu;

23) budynek mieszkalny, ul. Jarosława Dąbrowskiego 38, nr 23 na Rysunku planu;

24) budynek mieszkalny, ul. Ignacego Łukasiewicza 31, nr 24 na Rysunku planu.

2. Wskazuje się **obiekty małej architektury objęte ochroną w planie**, oznaczone na Rysunku planu:

1) krzyż kamienny, naprzeciw ul. Jarosława Dąbrowskiego 1, nr 1 na Rysunku planu;

2) kapliczka architektoniczna „Śmiejąca”, ul. Jarosława Dąbrowskiego 16a, nr 2 na Rysunku planu;

3) krzyż kamienny, ul. Jarosława Dąbrowskiego 24, nr 3 na Rysunku planu;

4) krzyż kamienny na terenie kościoła, ul. Adolfa Dygasińskiego 3, nr 4 na Rysunku planu;

5) kapliczka architektoniczna, ul. Gospodarcza w polu, nr 5 na Rysunku planu;

6) krzyż kamienny, ul. Ignacego Łukasiewicza 15, nr 6 na Rysunku planu;

7) kapliczka architektoniczna, ul. Szymona Szymonowicza 7b, nr 7 na Rysunku planu;

8) figura św. Antoniego, ul. Turystyczna przy skrzyżowaniu z ul. Kasztanową, nr 8 na Rysunku planu;

9) kapliczka słupowa, ul. Turystyczna przy skrzyżowaniu z ul. Wierzbową, nr 9 na Rysunku planu;

10) krzyż kamienny, ul. Turystyczna 19, nr 10 na Rysunku planu;

11) kapliczka architektoniczna, naprzeciw ul. Turystyczna 21, nr 11 na Rysunku planu;

12) krzyż kamienny, ul. Turystyczna 34, nr 12 na Rysunku planu.

3. Wskazuje się **szpalery drzew objęte ochroną w planie**, oznaczone na Rysunku planu:

1) szpaler drzew – Aleja w ciągu ul. Kasztanowej, nr 1 na Rysunku planu;

2) szpaler drzew – Aleja w ciągu ul. Sznelowiec, nr 2 na Rysunku planu.

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

1) obowiązuje nakaz ochrony obiektów z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących:

a) bryłę obiektu,

b) spadki dachu,

c) geometrię dachu,

- d) detal architektoniczny,
- e) historyczną stolarkę okienną i drzwiową z możliwością jej wymiany na analogiczną,
- f) wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;

2) obowiązuje zakaz:

- a) termomodernizacji prowadzonej do zniszczenia lub przykrycia detali,
- b) stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach i okładzin z płytek gresowych;

3) obowiązuje nakaz stosowania przy remontach materiałów tradycyjnych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna;

4) dopuszcza się:

- a) zadaszenie wejść, doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi,
- b) rozbudowę,
- c) zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji.

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

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 wypadku modernizacji lub przebudowy drogi wymuszającej przeniesienie obiektów - ich lokalizację najbliższą lokalizacji pierwotnej.

6. Dla obiektów wymienionych w **ust. 3** obowiązuje nakaz zachowania istniejącego szpaleru drzew, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń.

§ 15. 1. Ustala się **granicę strefy ochrony konserwatorskiej** oznaczoną na Rysunku planu, która obejmuje cmentarz parafialny parafii rzymsko-katolickiej pw. św. Mikołaja, ul. Adolfa Dygasińskiego 3 wraz z ogrodzeniem i zielenią, w której:

1) ochronie podlega:

- a) starodrzew,

- b) układ kompozycyjny cmentarza,
 - c) historyczne ogrodzenia oraz bramy,
 - d) ekspozycja obiektów wymienionych w § 13 i § 14 położonych w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 2) obowiązuje nakaz:
- a) zachowania starodrzewu, jego pielęgnacji,
 - b) zachowania układu kompozycyjnego cmentarza,
 - c) zachowania dominant historycznych;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji dominant w formie masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych.

§ 16. 1. Ustala się oznaczoną na Rysunku planu **strefę ochrony krajobrazu otwartego**.

2. W strefie ochrony krajobrazu otwartego ustala się:

- 1) nakaz zachowania elementów przyrodniczych, takich jak zespoły zieleni, aleje drzew, ciekі, kanały, źródła, stawy;
- 2) zakaz realizacji budynków, wiat, silosów, wież, masztów i anten.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

Zasady scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) tereny dróg publicznych **1KDG, 1-7KDZ, 1-3KDL, 1-32KDD1, 1-11KDD2**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych **1-46KDW**;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej **1KDX**;
- 4) teren usług sakralnych **1UK**;
- 5) teren cmentarza **1ZC**;
- 6) tereny usług publicznych **1-6UP**;
- 7) teren usług turystycznych **2UT**;
- 8) tereny zieleni urządzonej **1-4ZP**.

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;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic LCD i LED w terenach przylegających bezpośrednio do drogi **1KDG**;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi w pasie drogowym drogi **1KDG**.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów Ustawy 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) 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 400m² dla pozostałych działek.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 19. 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 **1KDG** (droga klasy „główna”). Pozostałe drogi zapewniające obsługę komunikacyjną gminy to drogi: **1-7KDZ** (drogi klasy „zbiorcza”), **1-3KDL** (drogi klasy „lokalna”), **1-32KDD1** i **1-11KDD2** (drogi klasy „dojazdowa”). Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią zaznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne **1-46KDW**;

- 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 **1KDG**, **1-7KDZ**, **1-3KDL**, **1-32KDD1** i **1-11KDD2** ustala następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań, granic administracyjnych oraz zasięgu terenów leśnych):
 - a) **1KDG** – 20,0 - 25,0 m zgodnie z Rysunkiem planu,
 - b) **1-7KDZ** – 0,2 m - 20,0 m zgodnie z Rysunkiem planu,
 - c) **1-3KDL** – 12,0 m zgodnie z Rysunkiem planu,
 - d) **1-32KDD1** – 7,5 - 19,5 m zgodnie z Rysunkiem planu,
 - e) **1-11KDD2** – 6,0 - 8,0 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 realizowanej zabudowy zagrodowej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych,
 - d) dla nowo realizowanych obiektów służących produkcji rolniczej – w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - e) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług handlu - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług gastronomii – w ilości: minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie,
 - g) dla nowo realizowanych kościołów – w ilości: minimum 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;
 - h) dla domów parafialnych i domów zakonnych – w ilości: minimum 5 miejsc na 1 dom,
 - i) 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,

- j) dla nowo realizowanych hoteli, moteli, pensjonatów – w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na 1 pokój,
 - k) dla nowo realizowanych obiektów sportowych i rekreacyjnych (z wyłączeniem obiektów lokalizowanych przy szkołach) – w ilości: minimum 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - l) dla nowo realizowanych innych obiektów usługowych – w ilości: minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - m) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w **lit. a-l**;
- 6) obowiązuje 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.

§ 20. 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 $\varnothing 1200\text{mm}$. Dopuszcza się zasilanie z innych sieci. Przez obszar objęty planem przebiegają również wodociągi technologiczne $\varnothing 1200\text{mm}$ i $\varnothing 1800\text{mm}$;
- 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.

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

- 1) utrzymuje się istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej (rurociągi $\varnothing 80$ - $\varnothing 200\text{mm}$; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów);
- 3) w przypadku braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników

bezodpływowych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem **pkt 5**;

- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie **strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice** obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej.

§ 22. 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.

§ 23. 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 110/15 kV 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.

§ 24. 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 z przepisów odrębnych z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 27.

§ 25. 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 (z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 16) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji;
- 3) w terenach **1-119MN1, 1-37MN2, 1-2MNI, 1MNL, 1-7MW** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

2. Obowiązuje zakaz składowania odpadów.

3. Obowiązuje zakaz sortowania (z wyjątkiem terenów **1-4K**), rozdrabniania, magazynowania i przetwarzania odpadów innych niż powstałych w wyniku własnej działalności.

§ 27. 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) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) lokalizację mikroinstalacji dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-45MN1, 47MN1-67MN1, 72-74MN1, 76-87MN1, 89-100MN1, 102-103MN1, 106-116MN1, 118-119MN1, 1MN2, 3-37MN2, 1-2MNI, 1-7MW, 1-33MNU, 1-2RM, 4-7RM, 10-47RM, 49-51RM, 1-7U, 10-13U, 1-6UP, 1UK, 1-2P/U, 2-5RU, 1-2US, 1UT, 1-4W, 1-4K**;
- 4) lokalizację kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-119MN1, 1-37MN2, 1-2MNI, 1-7MW, 1-33MNU, 1MNL, 1-51RM, 1-13U, 1-6UP, 1UK, 1-2P/U, 1-5RU, 1-2US, 1-2UT, 1PG, 1-4W, 1-4K**.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady

ich zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 28. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-119MN1**.

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

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

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

- 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) ciek i 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 terenach **34-35MN1, 38MN1** oraz we fragmentach terenów **27-28MN1, 33MN1, 37MN1, 39MN1, 41-43MN1, 74MN1, 109MN1** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 lub 150 m od cmentarza**.

5. W terenach **21MN1, 46MN1, 68MN1, 88MN1, 97-101MN1** oraz we fragmentach terenów **22MN1, 47MN1, 67MN1, 102MN1** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice**.

6. We fragmencie terenu **118MN1** położonej poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.

7. 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:
 - a) dla terenów **46-117MN1, 119MN1** – 0,5,
 - b) dla pozostałych terenów – 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla terenów **1-87MN1** – 40%,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 7 pkt 7)** – 300 m²;
 - 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m²;
 - 8) w terenach **102-103MN1** obowiązuje nakaz zachowania istniejącego starodrzewu z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń.
8. 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:
 - w terenie **118MN1** – 9,0 m,
 - w pozostałych terenach – 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, wiatach, 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 ugowego; 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.

§ 29. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-37MN2**.

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 **ust. 1** pod:

- 1) drobną wytwórczość;
- 2) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 3) ciek i rowy wraz 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 terenach **1MN2** i **3MN2** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice.

5. 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 – 30%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 5 pkt 7**) – 300 m²;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².

6. 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.

§ 30. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ INTENSYWNEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2MNI**.

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 **ust. 1** pod:

- 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) ciek i 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 terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

5. 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 – 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), wiatrolapach 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 ugowego; 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.

§ 31. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-33MNU**.**

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

- 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) cieki oraz 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 terenach **11-12MNU** oraz we fragmentach terenów **13MNU, 17MNU** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

5. W terenie **1MNU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej 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:
 - a) dla terenów **24MNU, 32-33MNU** – 0,5,
 - b) dla pozostałych terenów – 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% przy czym dla obiektów usługowych dopuszcza się ograniczenie wskaźnika do 20%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z wyłączeniem budynków usług publicznych oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 6 pkt 7**):
 - a) dla budynków usług w terenie **19MNU** – 1200 m²,
 - b) dla pozostałych budynków – 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 (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 lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatach, garażach (w tym

dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrolapach 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.

§ 32. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-7MW**.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) 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) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **7MW** – 0,2,
 - b) dla pozostałych terenów – 0,5;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu **7MW** – 40%,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 700 m²;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m².

5. 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 w terenie **7MW** – 12,5 m,

b) dla budynków mieszkaniowych w pozostałych terenach – 17,0 m,

c) dla pozostałych budynków – 6,0 m,

d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 19,0 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji – 5;

3) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; 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.

§ 33. 1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1MNL**.

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

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zabudowę rekreacji indywidualnej;

3) zieleni urządzoną oraz zieleni 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) ciek i 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. We fragmencie terenu **1MNL** położonej poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.

5. 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 – 0,5;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - a) dla budynków mieszkaniowych – 150 m²,
 - b) dla pozostałych budynków – 90 m².

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych – 9,0 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 przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych;
- 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; 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.

§ 34. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-51RM**.

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

- 1) zabudowę zagrodową;
- 2) budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej;

- 3) agroturystykę;
- 4) grunty rolne;
- 5) zieleni urządzoną oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.

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

- 1) obiekty małej architektury realizowane na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 7**).

4. W terenie **16RM** oraz we fragmencie terenu **17RM** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

5. W terenach **1-5RM, 44-49RM** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice**.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 300 m²,
 - b) dla pozostałych budynków – 600 m².

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków inwentarskich oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9,5 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, wiatach, garażach (w tym dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrołapach oraz budynkach inwentarskich;

3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

- a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; 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, czerwony, brązowy; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.

§ 35. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-13U**.

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 i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) w terenach **11-13U** – magazyny energii.

4. W terenach **1-5U** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

5. 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:
 - a) w terenie **10U, 11U, 12U, 13U** – 1,8,
 - b) w terenie **1U, 6U** – 1,5,
 - c) w terenie **7U, 9U** – 1,0,

- d) w terenie **2U, 3U, 4U, 5U, 8U** – 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) w terenie **6U, 10U, 11U, 12U, 13U** – 60%,
 - b) w terenie **1U, 7U, 9U** – 50%,
 - c) w terenie **2U, 3U, 4U, 5U, 8U** – 40%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenie **11U, 12U, 13U** – 10%,
 - b) w terenie **1U** – 20%,
 - c) w pozostałych terenach – 30%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - a) w terenie **12U** – 3000 m²,
 - b) w terenie **11U, 13U** – 2000 m²,
 - c) w terenie **10U** – 1200 m²,
 - d) w terenie **9U** – 1150 m²,
 - e) w terenie **1U** – 550 m²,
 - f) w terenie **2U, 3U, 4U, 5U** – 400 m²,
 - g) w terenie **6U** – 300 m²,
 - h) w terenie **7U, 8U** – 150 m².
- 7) obowiązuje wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości minimum 3,0 m:
 - a) w terenie **11U** od granicy terenu **51RM**,
 - b) w terenie **12U** od granicy terenów **19-20MN2, 3MW i 5MW** oraz **5-6KDW1**,
 - c) w terenie **13U** od granicy terenu **23MN2**.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w terenie **8U** – 9,0 m,
 - b) dla budynków w terenie **2-7U, 9U** – 9,5 m,
 - c) dla budynków w terenie **1U, 10U, 11U, 13U** – 11,0 m,
 - d) dla budynków w terenie **12U** – 12,0 m,

- e) dla pozostałych obiektów budowlanych w terenie **11U, 12U, 13U** – 16,0 m,
- f) dla pozostałych obiektów budowlanych w pozostałych terenach – 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.

§ 36. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG PUBLICZNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-6UP**.

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

- 1) usługi publiczne;
- 2) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

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

- 1) prowadzenie działalności usługowej (inne niż publiczne) jako usługi towarzyszącej funkcji podstawowej w istniejących obiektach na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej danego budynku;
- 2) budynki gospodarcze, garaże;
- 3) miejsca do parkowania, parkingi;
- 4) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. We fragmentach terenów **3UP, 6UP** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w terenie **1UP** – 1,5,

- b) w terenie **3UP, 5UP** – 1,2,
- c) w terenie **2UP, 4UP, 6UP** – 1,0;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) w terenie **1UP** – 70%,
 - b) w terenie **2UP** – 20%,
 - c) w terenie **3UP, 4UP, 6UP** – 40%,
 - d) w terenie **5UP** – 30%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenie **2UP** – 70%,
 - b) w terenie **5UP** – 60%,
 - c) w terenie **6UP** – 30%,
 - d) w terenie **3UP, 4UP** – 10%,
 - e) w terenie **1UP** – 5%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - a) w terenie **5UP** – 2000 m²,
 - b) w terenie **3UP, 4UP, 6UP** – 1000 m²,
 - c) w terenie **2UP** – 300 m²,
 - d) w terenie **1UP** – 150 m².
- 6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w terenie **4UP, 5UP** – 15,0 m,
 - b) dla budynków w pozostałych terenach – 11,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
 - 2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci lub dachy płaskie;
 - 3) dopuszcza się inne formy dachów na salach gimnastycznych i halach sportowych;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi;
 - 5) kolorystyka elewacji i dachów budynków;

- a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się; 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, popielaty.

§ 37. 1. Wyznacza się **TEREN USŁUG SAKLARNYCH** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1UK**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod obiekty kultu religijnego.

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

- 1) towarzyszącą zabudowę mieszkaniową, obiekty gospodarcze i usługowe związane z funkcją podstawową;
- 2) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 3) miejsca do parkowania;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) zieleń urządzoną;
- 6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

5. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

6. Dla obiektów sakralnych dopuszcza się indywidualną formę zabudowy.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 11,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 7,0 m;

- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci;
- 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków mieszkalnych:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; 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.

§ 38. 1. Wyznacza się **TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2P/U**.

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

- 1) budynki produkcyjne, składy, magazyny – związane z obsługą działalności prowadzonej w terenie **1PG**;
- 2) budynki usługowe;
- 3) 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** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 2000 m²;
- 7) obowiązuje wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości minimum 3,0 m od granicy terenu **108MN1**.

5. 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 – 16,0 m;

2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci lub dachy płaskie;

3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

- a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie kremu i beżu, popiel; 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, brązowy.

§ 39. 1. Wyznacza się TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-5RU**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod grunty rolne obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

- 1) dojazdy, place manewrowe, miejsca parkingowe związane z funkcją podstawową;
- 2) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 7**).

4. W terenie **1RU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice**.

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

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) w terenie **5RU** – 1,2,
- b) w terenie **3RU, 4RU** – 0,8,
- c) w terenie **1RU** – 0,6,

- d) w terenie **2RU** – 0,4;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) w terenie **4RU, 5RU** – 60%,
 - b) w terenie **1RU, 3RU** – 30%,
 - c) w terenie **2RU** – 10%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenie **2RU** – 70%,
 - b) w terenie **1RU, 3RU** – 50%,
 - c) w terenie **4RU, 5RU** – 30%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 300 m²,
 - b) dla pozostałych budynków w terenie **4RU** – 6000 m²,
 - c) dla pozostałych budynków w terenie **1RU** – 2400 m²,
 - d) dla pozostałych budynków w terenie **3RU, 5RU** – 2000 m²,
 - e) dla pozostałych budynków w terenie **2RU** – 650 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 inwentarskich, stodół i innych związanych produkcją rolniczą – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 3) dopuszcza się doświetlenie obiektów i budynków lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków mieszkalnych:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie kremu i beżu; 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.

§ 40. 1. Wyznacza się **TERENY SPORTU I REKREACJI** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2US**.

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

- 1) boiska sportowe;
- 2) zieleń urządzoną.

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

- 1) w terenie **2US** - szatnie i budynki socjalne;
- 2) w terenie **2US** - budynki gospodarcze i techniczne;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zadaszenia, obiekty małej architektury;
- 5) miejsca do parkowania, parkingi;
- 6) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

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

- 1) w terenie **1US** obowiązuje zakaz realizacji budynków;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w terenie **2US** – 0,5;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w terenie **2US** – 0,001;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w terenie **2US** – 20%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenie **1US** – 90%,
 - b) w terenie **2US** – 70%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu w terenie **2US** – 1500 m²;
- 7) dla terenu **1US** nie ustala się pozostałych wskaźników ze względu na ustalenia zawarte w **ust. 4 pkt 1**.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenu **2US** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 7,5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;

- 2) dachy spadziste o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci;
dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami, świetlikami lub oknami
połaciowymi;
- 4) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych tworzących formy
dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 5) kolorystyka elewacji i dachów:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości,
ochry, koloru ugrowego, popiel; 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.

§ 41. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH** oznaczone na
Rysunku planu symbolem **1-2UT**.

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

- 1) obiekty usług turystyki, sportu, rekreacji;
- 2) hotele, motele;
- 3) ujeżdżalnie, stadniny koni;
- 4) w terenie **2UT** – zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 5) zieleni urządzoną.

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

- 1) usługi gastronomii i handlu;
- 2) szatnie i budynki socjalne;
- 3) budynki gospodarcze i techniczne;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) zadaszenia, obiekty małej architektury;
- 6) miejsca do parkowania, parkingi;
- 7) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-
jezdne.

4. W terenie **1UT** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie
ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice**.

5. W części terenu **2UT** położonej poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w terenie **1UT** – 0,2,
 - b) w terenie **2UT** – 0,9;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) w terenie **1UT** – 5%,
 - b) w terenie **2UT** – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenie **1UT** – 90%,
 - b) w terenie **2UT** – 50%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - a) w terenie **1UT** – 50 m²,
 - b) w terenie **2UT** – 300 m².

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla hoteli, moteli – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków usługowych – 12,0 m,
 - c) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) kolorystyka elewacji i dachów:

a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego, popiel; 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.

§ 42. 1. Wyznacza się **TEREN EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1PG**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod eksploatację złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej.

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienianego w **ust. 1** pod:

- 1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej służące obsłudze zakładu górniczego;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) tymczasowe (nie związane z gruntem) kontenerowe obiekty socjalne (wyłącznie na czas eksploatacji);
- 4) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

4. Eksploatacja złóż zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się składowanie mas ziemnych w okresie eksploatacji złoża;
- 2) warstwa humusowa gleby składana będzie oddzielnie, a po zakończeniu eksploatacji będzie wykorzystana do rekultywacji terenów;
- 3) obowiązuje wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości minimum 3,0 m od granicy terenów **80MN1, 108MN1, 33MNU**.

6. Kierunek rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. 1. Wyznacza się **TERENY ROLNICZE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-14R**.

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 (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 7**);
- 2) cieki wodne 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.

§ 44. 1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I TOWARZYSZĄCEJ IM ZIELENI STANOWIĄCEJ BIOLOGICZNĄ OBUDOWĘ CIEKÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-9WS1, 1-7WS2** oraz **1-6WS3**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod wody powierzchniowe wraz z obudową biologiczną.

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

- 1) grunty rolne;
- 2) urządzenia związane z gospodarką wodną;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 7**);
- 4) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej;
- 5) kładki, mosty.

4. Obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

5. Ustala się maksymalną wysokość obiektów dopuszczonych w **ust. 3** – 9,0 m.

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

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

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

- 1) groby i zieleń urządzoną;
- 2) kościół, dzwonnica;
- 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 obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1**, 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 – 20%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem pól grzebalnych) – 10%.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla kościoła, dzwonnicy – 20,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 9,0 m;
- 2) dla kościoła i dzwonnicy nie określa się innych wymogów dotyczących kształtowania zabudowy.

6. Obowiązuje zakaz realizacji budynków innych niż kościoły oraz dzwonnica.

§ 46. 1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – WODOCIĄGI** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-4W**.

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

- 1) w terenie **1W** - obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę oraz pod obiekty związane z elektroenergetyką;
- 2) w terenach **2-4W** - obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów pod:

- 1) obiekty administracyjno-gospodarcze;
- 2) inne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 4) miejsca do parkowania i place manewrowe;
- 5) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

4. W terenie **1W** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody powierzchniowych Goczałkowice**. W terenie **2W** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody powierzchniowej**.

5. W części terenu **3W** położonym poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 18,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci lub dachy płaskie;
- 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; 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, popielaty.

§ 47. 1. Wyznacza się TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-4K**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod obiekty i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków.

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

- 1) obiekty administracyjno-gospodarcze związane z oczyszczalnią ścieków;
- 2) inne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 4) miejsca do parkowania i place manewrowe;

- 5) miejsca segregacji odpadów;
- 6) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci lub dachy płaskie;
- 3) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; 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, popielaty.

§ 48. 1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-4ZP**.

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) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4. W terenie **1ZP, 2ZP** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) pozostałych wskaźników nie określa się ze względu na zapisy zawarte w **ust. 5 pkt 1**.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m.

§ 49. 1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-10Z1, 1-6Z2**.

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

- 1) zadrzewienia;
- 2) grunty rolne;
- 3) w terenach **1-6Z2** zalesienia w trybie przepisów odrębnych.

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

- 1) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 7**);
- 2) cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną.

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

§ 50. 1. Wyznacza się **TERENY LASÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-12ZL**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod lasy, polany śródleśne.

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

- 1) drogi leśne i dukty;
- 2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej;
- 3) cieki oraz rowy;

4) wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** - zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 9,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowej długości przeciwległych połąci;
- 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków mieszkalnych:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 51. 1. Wyznacza się TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ – PARKINGI oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-5KU**.

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

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

- 1) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty służące podczyszczaniu wód opadowych.

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

5. W terenie **1KU** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

6. We fragmencie terenu **5KU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej Goczałkowice.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1**:

- 1) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zapisy zawarte w **ust. 4**;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3) obowiązuje wprowadzenie zadrzewień w ilości co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 52. 1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1KDG, 1-7KDZ, 1-3KDL, 1-32KDD1, 1-11KDD2.**

2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-46KDW.**

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 oraz zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 4) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
- 5) elementów małej architektury;
- 6) cieków wodnych wraz z obudową biologiczną;
- 7) obiektów, sieci i urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 53. 1. Wyznacza się **TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1KDX.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod istniejące i projektowane ciągi pieszo-rowerowe, wraz z wyposażeniem towarzyszącym, infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

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

- 1) zieleni urządzonej oraz zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 2) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
- 3) elementów małej architektury;

- 4) cieków wodnych wraz z obudową biologiczną;
- 5) obiektów, sieci i urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 54. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

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

Z up. BURMISTRZA

Magdalena Czarnecka
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Projekt uchwały opracował

Wydział/Referat

27.08.2024

data i czytelny podpis

Sprawdzono pod względem prawnym

27.08.2024

data i podpis radcy

Marcin Herok
KL2559

Uzasadnienie

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA ŁĄKA – ETAP I

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Łąka – etap I został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie Nr XXIV/270/16 z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Wiśła Wielka, Wiśła Mała oraz części sołectwa Łąka zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Pszczynie Nr XXXV/394/17 z dnia 22 czerwca 2017 r. (dopuszczenie etapowania uchwalania mpzp oraz uchwalania mpzp dla poszczególnych sołectw).

Projekt planu uwzględnia politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Pszczyna oraz jest zgodny z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym Uchwałą Nr III/34/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 20 czerwca 2024 r.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu ww. planu miejscowego zostały przeprowadzone zgodnie z zakresem i trybem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.), w jej brzmieniu sprzed 24 września 2023 r., gdyż na podstawie 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) - do sporządzania niniejszego planu miały zastosowanie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji wprowadzonej ww. ustawą z 7 lipca 2023 r., bowiem Burmistrz przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej wystąpił o opinie i uzgodnienia oraz ogłoszono termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu tego planu. Projekt planu został przedłożony do uzgodnień organom właściwym w zakresie elementów wymienionych w art. 2 u.p.z.p. Szczegółowe informacje na temat sposobu uwzględnienia uzgodnień i opinii zawarto w dokumentacji formalno – prawnej.

Realizując dyspozycję przepisu art. 15 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p) poniżej przedstawiono:

•SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 u.p.z.p

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1-15 u.p.z.p. zostały uwzględnione w ustaleniach planu:

1) (art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zawarto w §4, §5 oraz w zapisach dla poszczególnych

kategorii terenów, dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania (Rozdział 7 - ustalenia szczegółowe);

2) (art. 1 ust. 2 pkt 1a, 3, 13, 14, 15 u.p.z.p.) potrzeby zrównoważonego rozwoju, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zawarto w §4, §6, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §16, §20, §21, w zapisach dla poszczególnych terenów dotyczących przeznaczenia oraz zasad ich zagospodarowania (Rozdział 7 - ustalenia szczegółowe) oraz na rysunku planu, na którym wskazano elementy podlegające ochronie;

3) (art. 1 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.) walory architektoniczne i krajobrazowe – zawarto w §6, §16, §17 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy (Rozdział 7 - ustalenia szczegółowe);

4) (art. 1 ust. 2 pkt 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zawarto w §13, §14, §15 oraz na Rysunku planu, na którym wskazano elementy podlegające ochronie;

5) (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p.) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - zawarto w §4, §6, §10, §11, §12, §19;

6) (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez wskazanie odpowiednich kierunków ich zagospodarowania;

7) (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.) prawo własności – uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania terenów, zapewnienie w toku procedury możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji (patrz punkt 11, 12);

8) (art. 1 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu planu organom właściwym do uzgadniania projektu planu (organy wojskowe, ochrony granic, bezpieczeństwa Państwa – patrz dokumentacja formalno - prawna);

9) (art. 1 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizacji inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych (§17) oraz poprzez zapewnienie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym;

10) (art. 1 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p.) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zawarto w §19 - §27 oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów (dopuszczenie realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);

11), 12) (art. 1 ust. 2 pkt 11, 12 u.p.z.p.) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez:

A)

·informacja o przystąpieniu do procedury sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka” na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie Nr XXIV/270/16 z dnia 18 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Wiśła Wielka, Wiśła Mała oraz części sołectwa Łąka:

-na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),

-ogłoszenie w prasie z dnia 2 grudnia 2016 r.,

-obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pszczynie z dnia 2 grudnia 2016 r.,

-dodatkowe obwieszczenie o oraz ogłoszenie w prasie z dnia 28 lipca 2017 r. informujące o zmianie powyższej uchwały o przystąpieniu w zakresie dopuszczenia etapowania (uchwała Rady Miejskiej w Pszczynie Nr XXXV/394/17 z dnia 22 czerwca 2017 r.);

·zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia wniosków zgłoszonych do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka” po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu – Rozstrzygnięcie Burmistrza Pszczyny o sposobie rozpatrzenia wniosków z dnia 14 września 2017 r.;

B)

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka” został skorygowany zgodnie z decyzją w sprawie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III, oraz z uzyskanymi uzgodnieniami i opiniami odpowiednich organów. Dodatkowo dokonano aktualizacji projektu planu uwzględniającą wyniki analizy wydanych dotychczas (w trakcie trwania procedury przedmiotowego mpzp) decyzji lokalizacyjnych,

·informacja o wyłożeniu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka” do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej:

-na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),

-ogłoszenie w prasie (29 września 2023 r.),

-obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pszczynie z dnia 28 września 2023 r.;

·zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu – Zarządzenie Nr SG.0050.2617.2023 UiA.6721.002.2016 Burmistrza Pszczyny z dnia 12 grudnia 2023 r.;

C)

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka” został skorygowany z zgodnie z rozpatrzeniem uwag. Ponownie zweryfikowano również ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i z decyzją w sprawie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III. Z zasięgu granicy przedmiotowego projektu planu wyodrębniono Etap I. Następnie zgodnie z procedurą planistyczną projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu;

·informacja o ponownym wyłożeniu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka - Etap I” do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej:

-na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),

-ogłoszenie w prasie (26 stycznia 2024 r.),

-obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczyna z dnia 26 stycznia 2024 r.;

·zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu – Zarządzenie Nr SG.0050.2772.2024 UiA.6721.002.2016 Burmistrza Pszczyny z dnia 8 kwietnia 2024 r.;

D)

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka – Etap I” został skorygowany z zgodnie z rozpatrzeniem uwag. Następnie zgodnie z procedurą planistyczną projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu;

·informacja o ponownym wyłożeniu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka - Etap I” do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej:

- na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),
- ogłoszenie w prasie (26 kwietnia 2024 r.),
- obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczyna z dnia 25 kwietnia 2024 r.;
- zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu – Zarządzenie Nr SG.0050.102.2024 UiA.6721.002.2016 Burmistrza Pszczyny z dnia 9 lipca 2024 r.;

E)

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Łąka – Etap I” został skorygowany z zgodnie z rozpatrzeniem uwag oraz z uwzględnieniem ustaleń nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętego Uchwałą Nr III/34/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 20 czerwca 2024 r. Korekty te spowodowały zmianę zakresu przekazanego do uchwały Etapu I przedmiotowego projektu planu.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 3 u.p.z.p., dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono, poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z zapisami u.p.z.p., zbieranie, analizę i rozpatrzenie wniosków i uwag zgłoszonych do projektu planu (zarówno przez osoby prywatne jak i instytucje). W przypadku wniosków i uwag rozpatrzonych negatywnie, w zestawieniach tabelarycznych zamieszczono uzasadnienie sposobu ich rozpatrzenia. Interes prywatny uwzględniony został zarówno w postaci zapewnienia mieszkańcom możliwości realizacji zamierzeń inwestorskich jak i poprzez wskazaną w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 u.p.z.p. możliwość partycypacji w procedurze planistycznej. Interes publiczny uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących przestrzeni publicznych.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art., 1 ust. 4 u.p.z.p., dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez wprowadzenie w projekcie ustaleń dotyczących różnorodnych funkcji terenów (o określonych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy) zapewniając funkcjonalności struktury przestrzennej (w tym transportowej) zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności, możliwościami rozwoju oraz zachowania najważniejszych zasobów przyrodniczych.

·ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 u.p.z.p. ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNINIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zgodnie z wymogami art. 32 u.p.z.p., w 2024 r. opracowana została ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszar gminy Pszczyna (przyjęta Uchwałą Nr LXVIII/847/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 lutego 2024 r.). Przedmiotowy projekt miejscowego planu uznać należy za zgodny z wynikami ww. analizy.

W projekcie planu uwzględniono projektowanie uniwersalne między innymi poprzez wskazanie przestrzeni publicznych w §17 oraz obowiązek uwzględnienia stanowisk na kartę parkingową w §19.

·WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Realizacja ustaleń planu może przynieść wpływy z opłaty planistycznej, jeśli dojdzie do obrotu gruntu objętego ustaleniami planu w okresie 5 lat po uchwaleniu i wejściu w życie planu. Po zrealizowaniu ustaleń planu do budżetu gminy wpływać będą podatki od nieruchomości oraz ewentualne zyski z opłaty planistycznej ponoszonej przez właścicieli nieruchomości przy ich zbywaniu. Szacuje się że suma ewentualnych wpływów w prognozowanym 5 letnim okresie wyniesie około 4 100 000 zł.

Wejście w życie planu może skutkować koniecznością nabywania przez gminę gruntów na cele publiczne, głównie na poszerzenia przy skrzyżowaniach i urealnienie przebiegu dróg publicznych (szacuje się iż koszt ten może wynieść około 3 900 000 zł). Ewentualna rozbudowa infrastruktury i wynikające z tego koszty związane będą z postępem realizacji nowej zabudowy. Nie przewiduje się konieczności wypłat odszkodowań oraz rekompensat, jako skutków uchwalenia planu.