



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 23 października 2018 r.

Poz. 6559

### UCHWAŁA NR LV/415/18 RADY GMINY PILCHOWICE

z dnia 16 października 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Wilcza, w tym fragment terenu górniczego "Szczygłowice"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 2126 ze zmianami) po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/240/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 24 listopada 2016 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag (załącznik nr 2 do uchwały) oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3 do uchwały),

#### **Rada Gminy Pilchowice uchwała:**

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Wilcza, w tym fragment terenu górniczego „Szczygłowice”, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1 350 ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, określony zgodnie z uchwałą nr XIX/164/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Wilcza, w tym fragment terenu górniczego „Szczygłowice”.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony w podziale na 7 sekcji, które łącznie stanowią załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, które stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica planu miejscowego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z wyróżniającymi symbolami i barwnymi oznaczeniami graficznymi;
- 3) obszary dopuszczonych zalesień;
- 4) obszary przestrzeni publicznych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej – SK1 i SK2;
- 7) zabytki chronione ustaleniami planu:
  - a) budynki zabytkowe,
  - b) obiekty zabytkowe inne niż budynki,
  - c) stanowiska archeologiczne – obszary i punkty ze strefami ochronnymi;
- 8) strefa ochrony ekspozycji zabudowy;
- 9) strefy ochrony krajobrazu;
- 10) granice zasięgu pasów sanitarnych od cmentarza - 50 m i 150 m od granic cmentarza;
- 11) tereny, obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych:
  - a) Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” - cały obszar planu położony jest w granicach parku,
  - b) ochrona na podstawie wpisu do rejestru zabytków:
    - budynki wpisane do rejestru zabytków,
    - obszary wpisane do rejestru zabytków,
  - c) granice terenów górniczych „Szczygłowice” i „Knurów”,
  - d) granice obszaru górniczego „Szczygłowice”,
  - e) granice zasięgu złóż objętych prawem własności górniczej – złoża węgla kamiennego „Szczygłowice” i „Pilchowice”,
  - f) obszary osuwania się mas ziemnych - tereny narażone na występowanie powierzchniowych ruchów masowych.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające rodzaj użytkowania i zagospodarowania terenu, a także rodzaj zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, której może towarzyszyć zagospodarowanie, użytkowanie i sytuowanie obiektów i urządzeń budowlanych z nią związanych, w tym garaże, budynki gospodarcze i wiaty, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, przy czym:
  - a) przeznaczenie podstawowe to przeznaczenie stanowiące przeważający udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jest to przeznaczenie stanowiące przeważający udział w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni całkowitej budynków,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne to przeznaczenie stanowiące mniejszy, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczenie dopuszczalne to przeznaczenie stanowiące mniejszy, od przeznaczenia podstawowego, udział w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni całkowitej budynków;
- 2) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół, ogół budynków;
- 3) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w granicach planu na dzień uchwalenia niniejszego planu oraz zabudowę wynikającą z ostatecznych

decyzji obowiązujących na dzień uchwalenia planu w zakresie pozwolenia na budowę lub użytkowanie oraz odnoszących się do przyjętego zgłoszenia budowy lub wykonywania robót budowlanych;

- 4) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną na podstawie niniejszego planu w zakresie sytuowania nowych budynków oraz rozbudowy zabudowy istniejącej i jej nadbudowy o kolejną kondygnację nadziemną;
- 5) terenach przeznaczonych pod zabudowę - należy przez to rozumieć tereny, które ustaleniami planu przeznaczone są pod zabudowę lub w obrębie których ustalenia planu dopuszczają możliwość sytuowania budynków, oznaczone w planie symbolami literowymi: MNa, MNb, MNUa, MNUb, MW, MU, MUC, UM, UP, UK, UC, US, U, PU, RU, RO, RM, ZC, ITK i ITO;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania ścian zewnętrznych nowych budynków w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej związanych z niezbędnym uzbrojeniem terenu oraz elementów towarzyszących wystających poza zewnętrzną ścianę budynku, takich jak: okapy, zadaszenia, schody, pochylnie i windy zewnętrzne, balkony i tarasy (o ile powierzchnia pod danym elementem nie jest częścią kondygnacji budynku);
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu zajętej przez obrys, kontur budynku wyznaczony w rzucie pionowym zewnętrznych krawędzi ścian budynku, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a w przypadku innych terenów, dla których określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w stosunku do powierzchni działki na danym terenie;
- 10) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość odnoszącą się do budowli liczoną od istniejącego poziomu terenu według aktualnego podkładu mapy zasadniczej sporządzonej do celów projektowych, od najniższego położonego miejsca usytuowania danej budowli do najwyższego wyniesionego elementu budowli, przy czym określona w planie wysokość budowli nie dotyczy budowli na potrzeby lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi o znaczeniu ogólnospołecznym, związane z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb ludności, w zakresie administracji publicznej i wymiaru sprawiedliwości, oświaty i edukacji, nauki, kultury i kultury fizycznej, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, pomocy społecznej i opieki socjalnej, oraz realizowane przez instytucje, organy i służby zadania z zakresu obsługi komunikacji publicznej i pasażerów, utrzymania porządku publicznego oraz bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, a także inne działania związane z wykonywaniem zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego lub jednostek im podległych;
- 12) usługach zakwaterowania turystycznego – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego w formie hoteli, moteli, pensjonatów, domów wczasowych lub innych budynków i lokali związanych z zakwaterowaniem turystów i podróżnych wraz z towarzyszącymi funkcjami sportowymi, rekreacyjnymi, rozrywkowymi i wypoczynkowymi;
- 13) usługach zakwaterowania rekreacyjnego – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez pola namiotowe i pola kempingowe, włączając pola dla pojazdów kempingowych, a także usługi związane z sytuowaniem i wynajmowaniem budynków rekreacji indywidualnej lub zakwaterowania okresowego, bez możliwości stałego zamieszkania;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi prowadzone wyłącznie w budynkach jako usługi: biurowe, handlu i gastronomii, rozrywki, rzemiosła i napraw oraz zdefiniowane w pkt 11, 12 i 13 usługi publiczne, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, z wyjątkiem: handlu hurtowego i giełdowego, sprzedaży paliw, baz i składów budowlanych oraz innych działalności magazynowych i składowych, a także z wyjątkiem działalności wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;

- 15) usługach kultu religijnego - należy przez to rozumieć funkcje związane z kultem religijnym, w szczególności kościoły i kaplice oraz inne obiekty sakralne wraz z budynkami towarzyszącymi, w tym budynkami mieszkalnymi, administracyjno-biuroowymi i gospodarczymi;
- 16) usługach - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalności gospodarcze klasyfikowane jako usługi, w tym zdefiniowane w pkt 11, 12, 13, 14 i 15 odpowiednio jako usługi: publiczne, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, nieuciążliwe i kultu religijnego, chyba że ustalenia planu wykluczają dla danego terenu konkretny rodzaj działalności gospodarczej;
- 17) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, wytwórczą prowadzoną wyłącznie w budynkach, która nie stanowi przedsięwzięcia wymagającego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;
- 18) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć część powierzchni terenu służącą izolacji uciążliwego użytkowania terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich, poprzez ukształtowania zieleni, w formie zwartych i gęstych nasadzeń, co najmniej w dwóch rzędach, krzewów i drzew zimozielonych lub całorocznych, gatunków o docelowej wysokości nie mniejszej niż 1,5 m, z co najmniej 50% udziałem rodzimych gatunków liściastych;
- 19) urządzeniu izolacyjnym – należy przez to rozumieć urządzenie budowlane służące izolacji uciążliwego użytkowania terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich oraz ograniczające hałas i zapylenie, stanowiące formę ekranu lub ogrodzenia, które na zewnątrz urządzenia, od strony nieruchomości sąsiednich, obsadzone jest zielenią pnącą na powierzchni urządzenia lub krzewami i drzewami na powierzchni terenu przed urządzeniem;
- 20) uciążliwym użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystywania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej, poza budynkiem lub inną budowlą, na potrzeby działalności gospodarczej w formie: wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej; magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów, zwłaszcza sypkich i budowlanych; miejsc postojowych dla pojazdów i przyczep ciężarowych oraz maszyn i pojazdów budowlanych;
- 21) pierwotnych elementach wystroju - należy przez to rozumieć elementy, w szczególności elementy architektoniczne, dekoracyjne i ozdobne, które pochodzą z okresu budowy, zgodnego z datowaniem w ewidencji zabytków, lub zostały odtworzone w okresie późniejszym na wzór elementu pierwotnego, wyróżniające się przestrzenie na elewacji budynku lub na innym obiekcie, w tym materiały wykończeniowe elewacji i pokrycia dachowego, zdobienia architektoniczne i sztukatorskie, ornamenty i inne ozdobne motywy i kształty przestrzenne oraz boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, atyki, wnęki, rzeźby, płaskorzeźby, figury, a także nadproża i obramowania okienne i drzwiowe;
- 22) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połaci dachowej lub dwóch i więcej połaci dachowych nie większym niż 11°;
- 23) dachu spadowym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połaci dachowej lub dwóch i więcej połaci dachowych powyżej 11° lecz nie więcej niż 45°, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

**§ 3.** W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu**

**§ 4. 1.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z symbolami (literami i numerami - o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu):

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MNa-3MNa i 1MNb-12MNb;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami 1MNUa-18MNUa i 1MNUb-29MNUb;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami 1MU-13MU;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych oznaczone symbolami 1MUC-6MUC;
- 6) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolami 1UM-7UM;
- 7) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami 1UP-3UP;
- 8) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem UK;
- 9) tereny zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczone symbolami 1UC-5UC;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US-3US;
- 11) tereny usługowe oznaczone symbolami 1U-17U;
- 12) tereny produkcyjno-usługowe oznaczone symbolami 1PU-3PU;
- 13) tereny obiektów obsługi produkcji rolniczej oznaczone symbolami 1RU i 2RU;
- 14) teren obiektów rolniczej produkcji ogrodniczej oznaczony symbolem RO;
- 15) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM-5RM;
- 16) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R-19R;
- 17) tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczone symbolami 1ZE-17ZE;
- 18) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL-18ZL;
- 19) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;
- 20) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC;
- 21) teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego” oznaczony symbolem KDGP;
- 22) tereny dróg publicznych klasy „zbiorecza” oznaczone symbolami 1KDZ-5KDZ;
- 23) teren drogi publicznej klasy „lokalna” oznaczony symbolem KDL;
- 24) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone symbolami 1KDD-14KDD;
- 25) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW-10KDW;
- 26) teren drogi kolejowej oznaczony symbolem KK;
- 27) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczony symbolem ITK;
- 28) teren gospodarki odpadami oznaczony symbolem ITO.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte są w przepisach rozdziału 3, przy czym na każdym terenie dopuszcza się:

- 1) dojazdy;
- 2) komunikację pieszą i rowerową, w tym pieszo-rowerową;
- 3) parkingi naziemne na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) zieleni urządzoną, ozdobną i izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego nakazuje się:

- 1) ochronę zabytków i obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz kształtowanie nowych budynków w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej SK1, zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 7;

- 2) ochronę istniejącej zieleni o charakterze parkowym na terenie sportu i rekreacji 1US, zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 7 oraz zasadami zagospodarowania określonymi dla terenu 1US w § 24;
- 3) ochronę i ukształtowanie nowych układów zieleni urządzonej na terenach zieleni urządzonej, zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi dla terenów ZP w § 33;
- 4) ochronę istniejących i ukształtowanie nowych przestrzeni publicznych w obrębie obszarów przestrzeni publicznych, zgodnie z wymogami o których mowa w § 8;
- 5) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się strefę ochrony ekspozycji zabudowy, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu na terenie 3UC, w obrębie której obowiązują:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) nakaz zagospodarowania co najmniej 70% powierzchni terenu w obrębie w obrębie strefy na potrzeby zieleni urządzonej, z możliwością kształtowania urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania nie więcej niż 30% powierzchni terenu w obrębie strefy na potrzeby parkingów ogólnodostępnych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska zakazuje się:

- 1) realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami, z wyjątkiem terenu ITO oraz z wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych jako element towarzyszący prowadzeniu usługi i działalności zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 4) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) wykorzystywania poza granicami terenów górniczych, o których mowa w § 9 ust. 2, do rekultywacji terenów niekorzystnie przekształconych lub do innych robót budowlanych i prac ziemnych, w tym nadsypywania i utwardzania terenu, odpadów wydobywczych pochodzących z poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania, przeróbki i magazynowania kopalin ze złóż węgla kamiennego oraz innych odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych wzdłuż terenu drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego” KDGP, uwzględniając ponadnormatywną emisję hałasu komunikacyjnego, obowiązują:

- 1) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, sytuowania nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na terenach 2MU oraz 5MU-10MU w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDGP;
- 2) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, sytuowania nowych budynków mieszkaniowo-usługowych i zamieszkania zbiorowego na terenach 2MU, 5MU-10MU oraz 1UM-3UM w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDGP;
- 3) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, sytuowania szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach 2MU, 5MU-10MU, 1UM-3UM oraz 1U-14U w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDGP;
- 4) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, sytuowania nowych budynków zamieszkania zbiorowego oraz lokali mieszkalnych na terenach 1U-14U w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDGP;

5) dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia określonego dla danego terenu, sytuowanie budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w odległości mniejszej niż określona w pkt 1, 2, 3 i 4, wyłącznie przy zastosowaniu w obrębie działki budowlanej rozwiązań ograniczających wpływ ponadnormatywnego hałasu do dopuszczalnych poziomów, w szczególności poprzez:

- a) sytuowanie od strony przebiegu drogi krajowej nr 78 budynków użytkowanych na potrzeby funkcji nie wymagających ochrony przed hałasem lub urządzeń izolujących,
- b) stosowanie w budynkach przegród zewnętrznych, okien i drzwi o izolacyjności akustycznej ograniczającej ponadnormatywny hałas.

3. W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż kopalin związanych z prawem własności górniczej, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż, oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach eksploatacji tych złóż, określa się:

- 1) złożę węgla kamiennego „Szczygłowice”, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, eksploatowane w ramach terenu i obszaru górniczego „Szczygłowice” - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2;
- 2) złożę węgla kamiennego „Pilchowice”, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu - ochronę złoża zapewnia się poprzez ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zakaz zabudowy na terenach rolnych R, przy czym podejmowana i wykonywana działalność eksploatacyjna nie może naruszać przeznaczenia terenu, w szczególności powodować takich zmian powierzchni terenu, które uniemożliwią jego wykorzystanie zgodnie z planem – należy:
  - a) ograniczać zmiany ukształtowania terenu i stosunków wodnych, które uniemożliwią wykorzystanie gruntów rolnych na cele rolnicze oraz doprowadzą do powstawania zalewisk bezodpływowych oraz podtopień na terenach przeznaczonych pod zabudowę, które wykluczą kształtowanie nowej zabudowy i użytkowanie istniejącej,
  - b) dostosować planowane odkształcenia terenu, uwzględniając możliwość zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zachowując użyteczność techniczną i funkcjonalną istniejących obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej.

4. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych ZE służące zachowaniu obszarów dolin rzek i cieków, stawów, jarów, oraz innych obszarów i enklaw zieleni i zadrzewień wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, znaczących dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru – obowiązują warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu określone dla terenów ZE w § 31;
- 2) ograniczenia w kształtowaniu obiektów i budowli rolniczych na terenach rolniczych R, zgodnie z zasadami określonymi dla terenów R w § 30;
- 3) strefy ochrony krajobrazu, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu – zakazuje się:
  - a) sytuowania obiektów wysokościowych, masztów, wież, słupów, kominów i innych konstrukcji wsporczych, o wysokości powyżej 10 m – nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz innych obiektów uzbrojenia terenu, a także służących ochronie środowiska i przyrody lub związanych z gospodarką leśną,
  - b) utwardzania dróg polnych i leśnych, poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, z wykorzystaniem materiałów betonowych, ceramicznych, bitumicznych oraz odpadów wydobywczych pochodzących z poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania, przeróbki i magazynowania kopalin ze złóż węgla kamiennego oraz innych odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych,
  - c) zmiany ukształtowania terenu, w tym niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem robót budowlanych i ziemnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej, wód powierzchniowych oraz elementów odwodnienia terenu i ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowli hydrotechnicznych.

§ 7. 1. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 2, oraz określa się zabytki chronione ustaleniami planu, o których mowa w ust. 3.

2. Wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, chronione na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 2:

- 1) budynek kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja wraz z obszarem w granicach ogrodzenia kościoła – nr rejestru A/564/66 (decyzja z dn. 05.02.1966 r.);
- 2) zespół pałacowo-parkowy, w tym budynek dawnego pałacu oraz przylegający park – nr rejestru A/1276/81 (decyzja z dn. 17.12.1981 r.).

3. Ustala się zabytki chronione ustaleniami planu, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) budynki zabytkowe – dotyczy budynków według lokalizacji adresowej: ul. Gliwicka 12; ul. Karola Miarki 11 (trzy budynki dawnego folwarku na terenie 6U), 27, 97 i 116; ul. Stawowa – budynek kaplicy cmentarnej (teren ZC);
- 2) obiekty zabytkowe inne niż budynki - dotyczy obiektów wraz z opisową lokalizacją:
  - a) obiekty kultu religijnego - krzyże: ul. Karola Miarki przy kościele (krzyż z postacią Ukrzyżowanego i postacią Matki Boskiej Bolesnej); ul. Karola Miarki przy posesji nr 244 (krzyż z postacią Ukrzyżowanego); kapliczka przy skrzyżowaniu ulic Rybnickiej i Karola Miarki (kapliczka p.w. Matki Boskiej Królowej Polski),
  - b) obiekt infrastruktury technicznej – transformator murowany w rejonie skrzyżowania ul. Rybnickiej i Karola Miarki (teren 2US);
- 3) stanowiska archeologiczne – dotyczy stanowisk wpisanych do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych według arkuszy (obszarów): AZP 99-43 – na arkuszu nr: 35 i 36; AZP 99-44 – na arkuszu nr: 23-28; AZP 100-43 – na arkuszu nr: 1-6; AZP 100-44 – na arkuszu nr: 2-6.

4. W zakresie ochrony budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1, ustala się:

- 1) nakaz zachowania powierzchni zabudowy budynku i wysokości budynku oraz kształtu dachu, a także wielkości i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych, z zastrzeżeniem pkt 1 i 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynku, z wyjątkiem budynków ul. Karola Miarki 11 (trzy budynki dawnego folwarku na terenie 6U), przy czym:
  - a) powierzchnia zabudowy rozbudowanej części nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy budynku zabytkowego,
  - b) rozbudowa może obejmować wyłącznie tylną część budynku - nie może dotyczyć zmiany zasięgu ścian stanowiących elewację frontową budynku oraz ścian bocznych w stosunku do elewacji frontowej,
  - c) rozbudowaną część budynku należy kształtować jako prostopadłościenną bryłę o ścianach zewnętrznych ukształtowanych względem siebie pod kątem prostym,
  - d) rozbudowana część budynku nie może być wyższa od wysokości budynku zabytkowego;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane wynikające z zapewnienia wymogów bezpieczeństwa technicznego i użytkowego oraz potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) nakaz zachowania na elewacji pierwotnych elementów wystroju, o ile występują, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych i ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu lub ich odtworzenia;
- 5) zakaz sytuowania na elewacji frontowej klimatyzatorów, wentylatorów, anten satelitarnych, zewnętrznych przewodów dymowych i wentylacyjnych;
- 6) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej lub falistej, okładzin i paneli elewacyjnych ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych, a także stosowania na pokryciach dachów o kącie nachylenia powyżej 20° blachy trapezowej lub falistej.

5. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych innych niż budynki, o których mowa w ust. 3 pkt 2, ustala się:



- 1) nakaz zachowania formy zewnętrznej obiektu:
  - a) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót związanych z utrzymaniem obiektu w dobrym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym,
  - c) dopuszcza się przeniesienie obiektów kultu religijnego w inne miejsce;
- 2) nakaz zachowania pierwotnych elementów wystroju, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych i ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu lub ich odtworzenia.

6. W zakresie ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 3 pkt 3, przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy w obszarze stanowiska archeologicznego lub w strefie ochrony stanowiska archeologicznego wyznaczonej w odległości 20 m od punktowej lokalizacji stanowiska, roboty budowlane i ziemne należy prowadzić w sposób umożliwiający ochronę ewentualnego zabytku archeologicznego, w szczególności polegającą na jego udokumentowaniu i zabezpieczeniu.

7. Określa się strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, w podziale na: SK1 – strefa obejmująca zespół pałacowo-parkowy w Wilczy wraz z zabudowaniami dawnego folwarku, SK2 – strefa obejmująca kościół pw. św. Mikołaja, w których obowiązują:

- 1) zachowanie warunków ekspozycji zabytków poprzez zakaz sytuowania nowej zabudowy:
  - a) na terenie UK w zakresie obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków nr A/564/66 (obszar w granicach ogrodzenia kościoła pw. św. Mikołaja),
  - b) na terenach 1US i 3UC w zakresie obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków nr A/1276/81 (obszar zespołu pałacowo-parkowego, w tym budynek pałacu),
  - c) na terenie 6U obejmującego zespół zabudowań dawnego folwarku przy założeniu pałacowo-parkowym;
- 2) ochrona układów i założeń zieleni komponowanej związanej z założeniem pałacowo-parkowym w strefie SK1 – należy zachować lub odtworzyć historyczną kompozycję zieleni w ramach zabytkowego obszaru, z dopuszczeniem zmian gatunkowych i nasadzeń zastępczych, z przeważającym udziałem rodzimych gatunków liściastych;
- 3) ochrona historycznych i posiadających walory kulturowe elementów zagospodarowania działki w zakresie obszarów objętych wpisem do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 2, w postaci ogrodzeń, bram, obiektów małej architektury, schodów i balustrad oraz nawierzchni w zakresie chodników, dojazdów i placów – należy zachować lub odtworzyć wymienione elementy zagospodarowania działki, o ile występują, wraz z pierwotnymi elementami wystroju;
- 4) zakaz sytuowania budowli z blachy trapezowej i falistej, a także stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej lub falistej oraz okładzin i paneli elewacyjnych ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych;
- 5) na terenach 2UC i 1US w przypadku kształtowania nowej zabudowy, poza obszarem objętym wpisem do rejestru zabytków nr A/1276/81 (obszar zespołu pałacowo-parkowego, w tym budynek pałacu), ustala się:
  - a) nakaz sytuowania budynków w sposób równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej tereny dróg lub w stosunku do granic działki budowlanej lub do istniejących budynków,
  - b) nakaz kształtowania gabarytów budynków jako prostopadłościennych lub sześciennych brył,
  - c) nakaz stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, półszczytowych, namiotowych, mansardowych, uskokowych lub mieszanych konstrukcji wielospadowych, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadku kształtowania budynków parterowych o jednej kondygnacji nadziemnej, lub o ile ich udział w powierzchni wszystkich dachów w obrębie działki budowlanej nie będzie większy niż 30%,
  - e) nakaz stosowania na pokryciach dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, dachówki lub blachodachówki w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy, grafitowy lub szary;

6) w przypadku odbudowy budynków, rozbudowy istniejących budynków oraz nadbudowy lub zmiany konstrukcji dachu istniejących budynków obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w pkt 5.

**§ 8.** Ustala się obszary przestrzeni publicznych, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych oraz koordynujących współistnienie ruchu pieszego i rowerowego;
- 2) wyposażenie terenu w oświetlenie publiczne oraz kosze na śmieci lub inne urządzenia zapewniające zachowanie czystości;
- 3) wymóg osłonięcia zielenią nowych budynków infrastruktury technicznej oraz naziemnych stacji transformatorowych, stacji redukcji gazu i przepompowni ścieków;
- 4) zakaz sytuowania obiektów budowlanych z blachy trapezowej i falistej lub z tworzyw sztucznych, w szczególności dotyczy to garaży, budynków gospodarczych, wiat, straganów, pawilonów, kiosków lub innych obiektów gospodarczych, technicznych, handlowych i gastronomicznych.

**§ 9. 1.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – dotyczy:

- 1) Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, w granicach którego położony jest cały obszar planu - obowiązują wymogi ochrony wynikające z przepisów odrębnych, określone w akcie ustanawiającym ochronę prawną parku krajobrazowego a także zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, o których mowa w § 6 ust. 4;
- 2) zabytków wpisanych do rejestru zabytków, wymieniony w § 7 ust. 2 i oznaczonych na rysunku plan - obowiązują wymogi ochrony na podstawie decyzji ustanawiających prawną formę ochrony oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, o których mowa w § 7;
- 3) złóż węgla kamiennego objętych prawem własności górniczej, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, obejmujące złoża „Szczygłowice” i „Pilchowice” – w zakresie ochrony złóż obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 3.

2. Przedstawia się granice terenów górniczych „Szczygłowice” i „Knurów” oraz obszaru górniczego „Szczygłowice” - w granicach terenów górniczych, w rozumieniu ustawy Prawo geologiczne i górnicze:

- 1) tereny rolnicze R i lasów ZL oraz tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych ZE ustala się jako obszary wyłączone z zabudowy;
- 2) tereny przeznaczone pod zabudowę ustala się jako obszary, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań – nakazuje się uwzględnić aktualne warunki geologiczno - górnicze.

3. Przedstawia się granice obszarów osuwania się mas ziemnych, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, obejmujące tereny narażone na występowanie powierzchniowych ruchów masowych – ochronę przed zagrożeniami zapewnia się poprzez:

- 1) zakaz zabudowy oraz dokonywania takich zmian ukształtowania terenu oraz takiego użytkowania, wykorzystania i zagospodarowania terenu, które spowoduje zwiększenie zagrożenia osuwiskowego oraz przyczynią się do uaktywnienia powierzchniowych ruchów masowych;
- 2) przeznaczenie i zasady zagospodarowania na potrzeby terenów lasów ZL.

**§ 10. 1.** W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w przypadku wystąpienia procedury scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach MNUa - powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się:
  - a) dla budynków w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12 m,

- b) dla budynków w zabudowie szeregowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 8 m;
- 2) na terenach MNa i MNUb oraz 1MNb-10MNb - powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, przy czym dopuszcza się dla budynków w zabudowie bliźniaczej powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14 m;
  - 3) na terenach 11MNb i 12MNb - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m, przy czym dopuszcza się dla budynków w zabudowie bliźniaczej powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14 m;
  - 4) na terenie MW - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;
  - 5) na terenach MU, MUC i UM - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12 m;
  - 6) na terenach UP, UC i U - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
  - 7) na terenach US - powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
  - 8) na terenach PU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
  - 9) dla innych wyżej niewymienionych terenów - powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
  - 10) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 11. 1. Obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu związane z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności należy zapewnić dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej występujących w liniach rozgraniczających danego terenu.

2. Obowiązują ograniczenia związane z użytkowaniem terenu wokół cmentarza zlokalizowanego przy ul. Stawowej na terenie ZC:

- 1) zakazuje się sytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe – dotyczy, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odległości od terenu cmentarza nie mniejszej niż:
  - a) 50 m - w przypadku działek budowlanych wyposażonych w sieć wodociągową,
  - b) 150 m - w przypadku działek budowlanych nie wyposażonych w sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie zabudowy istniejącej wykorzystywanej na cele, o których mowa w pkt 1, w tym roboty budowlane związane z podniesieniem standardów technicznych i użytkowych oraz z dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zakazem rozbudowy i nadbudowy;
- 3) w odległości mniejszej niż 150 m od terenu cmentarza zakazuje się lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. W zakresie zabudowy istniejącej i istniejącego użytkowania, niezgodnych z ustaleniami planu, dopuszcza się roboty budowlane, które mieszczą się w zakresie określonych dla danego terenu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem:

- 1) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej poza zasięgiem nieprzekraczalnej linii zabudowy rozbudowa nie może powodować zmniejszenia odległości rozbudowywanej części budynku w stosunku do linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych i wewnętrznych;

- 2) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych w zakresie części budynku, która usytuowana jest na terenie danej drogi publicznej zakazuje się rozbudowy i nadbudowy;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się użytkowanie, zagospodarowanie i sytuowanie obiektów budowlanych na potrzeby istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym budowli rolniczych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, wyłącznie w zakresie nieruchomości stanowiących część istniejących gospodarstw rolnych na danym terenie.

§ 12.1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w oparciu o zachowanie i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dróg publicznych, zapewniających obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze planu:

- 1) teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego” oznaczony symbolem KDGP;
- 2) tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza” oznaczone symbolami 1KDZ-5KDZ;
- 3) teren drogi publicznej klasy „lokalna” oznaczony symbolem KDL;
- 4) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone symbolami 1KDD-14KDD.

2. Określa się, że główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego z zewnętrznym układem drogowym, opierają się na przebiegu dróg krajowej i powiatowych, zapewniających powiązanie obszaru planu dla jednostki Wilcza z jednostkami sąsiednimi i docelowo z gminami sąsiednimi oraz drogami wyższych kategorii o znaczeniu regionalnym – dotyczy:

- 1) drogi krajowej nr 78 (DK78) relacji Chałupki-Rybnik-Gliwice-Tarnowskie Góry (od miasta Rybnik do miast Gliwice i Knurów) - teren KDGP;
- 2) drogi powiatowej nr 2929S od jednostki Pilchowice do drogi DK78 – teren 1KDZ;
- 3) drogi powiatowej nr 2930S od drogi DK78 do Knuruwa – teren 2KDZ;
- 4) drogi powiatowej nr 2931S od drogi powiatowej nr 2930S w kierunku jednostki Kuźnia Nieborowska do drogi wojewódzkiej nr 921 (DW921) – teren 3KDZ;
- 5) drogi powiatowej nr 2980S łączącej miasto Knurów z gminą Czerwionka-Leszczyna (fragmenty przebiegu w granicach planu ul. Książnickiej) – tereny 4KDZ i 5KDZ.

3. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW-10KDW oraz dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, w pasie o szerokości nie mniejszej niż:

- 1) 7 m – dotyczy terenów PU i RU;
- 2) 6 m – dotyczy terenów U, UC, UP i US;
- 3) 5 m – dotyczy terenów UM i MU;
- 4) 4,5 m – dotyczy pozostałych terenów.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 3) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu zakwaterowania lub okresowego pobytu lub innego lokalu zamieszkania;
- 4) dla budynku rekreacji indywidualnej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na powierzchnię użytkową 1 budynku rekreacji indywidualnej;
- 5) dla usług publicznych, z zastrzeżeniem pkt 6 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 6) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na:
  - a) 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu przeznaczonego na sport i rekreację,

- b) 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami, takich jak boiska gier lub korty tenisowe;
- 7) dla usług handlu detalicznego – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu handlowego;
- 8) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu gastronomicznego;
- 9) dla pozostałych usług, niewymienionych w pkt 5, 6, 7 i 8 – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu usługowego;
- 10) dla produkcji – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 11) w zakresie wyżej określonych ustaleń, o których mowa w pkt 5-10, dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc do parkowania o 50% o ile w promieniu 200 m od granicy danej działki budowlanej znajdują się ogólnodostępne miejsca do parkowania mogące zrekompensować 50% brak wymaganej liczby miejsc do parkowania.

5. W zakresie określonych w ust. 4 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;
- 3) 3 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc dla parkingów o liczbie miejsc postojowych powyżej 100.

6. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4:

- 1) dopuszcza się naziemne i podziemne miejsca do parkowania, w tym jako parkingi lub garaże stanowiące część kondygnacji budynku;
- 2) dopuszcza się garaże wolnostojące lub zespoły takich garaży, z zastrzeżeniem pkt 3 i ograniczeń dotyczących stref ochrony konserwatorskiej;
- 3) na terenach UC i UK – zakazuje się garaży wolnostojących lub zespołów takich garaży;
- 4) parkingi naziemne o co najmniej 12 miejscach do parkowania należy obsadzić drzewami oceniającymi pomiędzy poszczególnymi miejscami, stosując drzewa liściaste z gatunków rodzimych, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 4 miejsca do parkowania;
- 5) parkingi naziemne, w zależności od liczby miejsc do parkowania oraz ich odległości od sąsiedniej działki budowlanej, nie mogą ograniczać wykorzystania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem.

**§ 13. 1.** Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, przy uwzględnieniu możliwości użytkowego wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem oraz przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) zakazuje się sytuowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć, z wyjątkiem przebiegów równoległych do istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć w pasie o szerokości od skrajnej linii 110 kV nie większej niż 15 m, o ile nie ograniczy to możliwości zabudowy terenu zgodnie z planem oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW;
- 4) określa się tereny w granicach których dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 5:

- a) tereny UP, UC, US, U, RU i ITK oraz 3PU – wyłącznie na potrzeby przeznaczenia podstawowego danego terenu wykorzystując energię słoneczną oraz energię ciepłą wód, gruntu i powietrza,
  - b) tereny 1PU i 2PU – wykorzystując energię słoneczną i biomasy oraz wyłącznie na potrzeby przeznaczenia podstawowego danego terenu wykorzystując energię ciepłą wód, gruntu i powietrza;
- 5) za granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wywołanych sytuowaniem urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW, uznaje się linie rozgraniczające odpowiednio tereny, o których mowa w pkt 4 – sytuowanie tych urządzeń nie może ograniczać możliwości przeznaczenia i zagospodarowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń odpowiednio wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przy czym dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu indywidualne obiekty służące do ujmowania wód, w tym lokalne studnie przydomowe, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 3;
- 2) zaopatrzenie w gaz w oparciu o zbiorniki i butle na gaz;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 i 4;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 i 4;
- 5) odprowadzenie ścieków w oparciu o stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem zakazu stosowania indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków opartych na rozsączaniu ścieków w gruncie:
  - a) w granicach obszaru aglomeracji, wyznaczonej w celu prowadzenia zbiorowego systemu gospodarki ściekowej, zgodnie z zasięgiem określonym w akcie ustanawiającym obszar aglomeracji, aktualnym na dzień wnioskowania o realizację danego zamierzenia inwestycyjnego,
  - b) na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym:
  - a) zakazuje się zmiany kierunków spływu wód powierzchniowych powodujących szkodę dla działek sąsiednich,
  - b) nakazuje się stosowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

§ 14. Ustala się stawkę procentową wynoszącą 10%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów**

§ 15. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MNa-3MNa** i **1MNb-12MNb**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

b) lokale usług nieuciążliwych;

3) zasady zagospodarowania:

a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się wyłącznie jako budynek lub budynki o udziale lokali usług nieuciążliwych nie większym niż 50% powierzchni całkowitej budynku oraz o nie więcej niż 2 lokalach mieszkalnych,

b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,

c) zakazuje się sytuowania budynków usługowych oraz uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MNa-3MNa i 1MNb-12MNb**:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02,

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 1MNa-3MNa – 0,5,

b) 1MNb-12MNb – 0,45;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 1MNa-3MNa – 30%,

b) 1MNb-12MNb – 25%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 1MNa-3MNa – 40%,

b) 1MNb-12MNb – 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 1MNa-3MNa i 1MNb-10MNb – nie wyżej niż 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m,

b) 11MNb i 12MNb – nie wyżej niż 8 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;

6) maksymalna wysokość budowli:

a) 1MNa-3MNa i 1MNb-10MNb – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 10 m,

b) 11MNb i 12MNb – dla wiat nie wyżej niż 3 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 8 m;

7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, z zastrzeżeniem:

a) na terenach 1MNa-3MNa i 1MNb-10MNb dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%,

b) na terenach 11MNb i 12MNb dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 6,5 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;

8) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki:

a) zakazuje się zabudowy szeregowej – sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,

b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych;

9) dla terenów 11MNb i 12MNb, objętych strefą ochrony krajobrazu, ustala się:

a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,

- b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) 1MNa-3MNa – 700 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się 400 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej,  
b) 1MNb-10MNb – 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się 400 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej,  
c) 11MNb i 12MNb – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się 500 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej.

**§ 16. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami 1MNUa-26MNUa i 1MNUb-25MNUb:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  
b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,  
c) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usług nieuciążliwych;

3) zasady zagospodarowania:

- a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się wyłącznie jako budynek lub budynki o udziale lokali usług nieuciążliwych nie większym niż 50% powierzchni całkowitej budynku oraz o nie więcej niż 2 lokalach mieszkalnych,  
b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się jako budynki usługowe, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7, lub lokale w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,  
c) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

**2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami 1MNUa-26MNUa i 1MNUb-25MNUb:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02:

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) 1MNUa-26MNUa – 0,7,  
b) 1MNUb-25MNUb – 0,6;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7:

- a) 1MNUa-26MNUa – 40%,  
b) 1MNUb-25MNUb – 35%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 1MNUa-26MNUa – 35%,  
b) 1MNUb-25MNUb – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 1MNUa-26MNUa – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m,  
b) 1MNUb-25MNUb – nie wyżej niż 9 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;

6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 3 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;

7) gabarytu budynków usługowych - łączna powierzchnia zabudowy budynków usługowych na działce budowlanej nie może być większa niż 150 m<sup>2</sup>;



- 8) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 9) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki:
  - a) dla terenów 1MNUb-25MNUb zakazuje się zabudowy szeregowej – sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,
  - b) dla terenów 1MNUa-26MNUa dopuszcza się zabudowę szeregową – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 10) dla terenów 3MNUb, 4MNUb i 25MNUb, objętych strefą ochrony krajobrazu, ustala się:
  - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
  - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) 1MNUa-26MNUa – 700 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się 400 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej i 200 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie szeregowej,
  - b) 1MNUb-25MNUb – 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się 400 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej.

§ 17. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **MW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokale usług nieuciążliwych;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - b) zakazuje się sytuowania budynków usługowych oraz uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **MW**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 14 m, przy czym dla garaży nie wyżej niż 4 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 12 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%.

§ 18. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **1MU-13MU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
  - c) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa produkcji nieuciążliwej;
- 3) zasady zagospodarowania:
- a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się jako budynek lub budynki o dowolnym udziale funkcji mieszkalnych i usługowych, przy czym o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych,
  - b) produkcję nieuciążliwą dopuszcza się jako budynki, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7, lub lokale w ramach zabudowy usługowej - zakazuje się występowania w jednym budynku funkcji mieszkalnej wraz z produkcyjną,
  - c) zakazuje się sytuowania poza budynkiem budowli, urządzeń i instalacji związanych z produkcją,
  - d) zakazuje się handlu hurtowego i giełdowego oraz sprzedaży paliw,
  - e) uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich kształtując pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m lub urządzenia izolacyjne o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **1MU-13MU**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7 – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) gabaryty budynków produkcji nieuciążliwej - łączna powierzchnia zabudowy budynków produkcji nieuciążliwej na działce budowlanej nie może być większa niż 150 m<sup>2</sup>;
- 8) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 9) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki – dopuszcza się:
  - a) zabudowę szeregową – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,
  - b) zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 10) dla terenu 10MU w obrębie strefy ochrony krajobrazu ustala się:
  - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
  - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
  - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku na działce budowlanej nie może być większa niż 150 m<sup>2</sup>.

§ 19. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami **1MUC-6MUC**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
  - c) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się jako budynek lub budynki o dowolnym udziale funkcji mieszkalnych i usługowych,
  - b) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami **1MUC-6MUC**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony budynku zabytkowego na terenie 3MUC, o których mowa w § 7:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 8) dopuszcza się kształtowanie zwartej zabudowy w pierzei ulic i dróg publicznych, w tym możliwość sytuowania budynku, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 20. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolami **1UM-7UM**:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
  - b) zabudowa produkcji nieuciążliwej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się handlu hurtowego i giełdowego oraz sprzedaży paliw,
  - b) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się wyłącznie jako budynek lub budynki z lokalami usług nieuciążliwych, w których lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 50% powierzchni całkowitej budynku,
  - c) zakazuje się sytuowania poza budynkiem budowli, urządzeń i instalacji związanych z produkcją,
  - d) zakazuje się występowania w jednym budynku funkcji mieszkalnej wraz z produkcyjną,
  - e) uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich kształtując pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m lub urządzenia izolacyjne o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolami **1UM-7UM**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony budynków zabytkowych na terenach 1UM i 5UM, o których mowa w § 7:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 1UM, 2UM i 3UM – 0,8,
  - b) 4UM, 5UM, 6UM i 7UM – 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) 1UM, 2UM i 3UM – 40%,
  - b) 4UM, 5UM, 6UM i 7UM – 60%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 1UM, 2UM i 3UM – 25%,
  - b) 4UM, 5UM, 6UM i 7UM – 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 5 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 15 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe;
- 8) na terenach 5UM i 6UM dopuszcza się kształtowanie zwartej zabudowy w pierzei ulic i dróg publicznych, w tym możliwość sytuowania budynku, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 21. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolami 1UP-3UP:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokale usług nieuciążliwych, innych niż usługi publiczne,
  - b) lokale mieszkalne;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) usługom publicznym mogą towarzyszyć specjalistyczne obiekty związane z wykonywaniem zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego lub jednostek im podległych, w szczególności w zakresie utrzymania porządku publicznego oraz bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego,
  - b) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu,
  - c) usługi nieuciążliwe, inne niż usługi publiczne, dopuszcza się wyłącznie jako lokale o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej budynku usług publicznych,
  - d) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku.

**2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolami 1UP-3UP, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony budynku zabytkowego na terenie 1UP, o których mowa w § 7:**

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe.

**§ 22.** 1. Przeznaczenie podstawowe terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonego symbolem **UK** - zabudowa usług kultu religijnego.

2. Zasady zagospodarowania terenu usług kultu religijnego oznaczonego symbolem **UK**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 7:

- 1) zakazuje się nowej zabudowy;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) maksymalna wysokość budowli – nie wyżej niż 3 m.

**§ 23.** 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami **1UC-5UC**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - lokale mieszkalne;
- 3) zasady zagospodarowania:

- a) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu,
- b) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej - lokalne centra usługowe oznaczonych symbolami **1UC-5UC**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie 2UC i 3UC, o których mowa w § 7:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 1UC, 3UC, 4UC i 5UC – 0,8,
  - b) 2UC – 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) 1UC, 3UC, 4UC i 5UC – 40%,
  - b) 2UC – 60%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 1UC, 3UC, 4UC i 5UC – 30%,
  - b) 2UC – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe.

**§ 24.** 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami **1US-3US**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa i inne obiekty usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usług publicznych,
  - b) zabudowa usług zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego,
  - c) zabudowa usług gastronomii,
  - d) lokale usług handlu;
- 3) zasady zagospodarowania:

- a) usługi handlu dopuszcza się jako lokale o udziale nie większym niż 20% powierzchni całkowitej budynku usług sportu i rekreacji, publicznych, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego lub gastronomii,
- b) część powierzchni danego terenu US, o udziale nie mniejszym niż 20%, należy zagospodarować w formie ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej, rekreacyjnej lub wypoczynkowej, w tym jako park, ogród lub skwer z placem zabaw lub strefą aktywności fizycznej,
- c) dopuszcza się organizowanie imprez masowych uznając linie rozgraniczające dany teren US za granice terenów służących organizacji imprez masowych,
- d) na terenie 1US należy utrzymać część powierzchni terenu o udziale nie mniejszym niż 60% jako zieleni o charakterze parkowym, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu lub kształtowaniu nasadzeń zastępczych, z możliwością sportowego i rekreacyjnego użytkowania terenu pomiędzy drzewami.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami **1US-3US**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie 1US, o których mowa w § 7:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenach 1US-3US – 0,002;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1US – 0,5, 2US i 3US – 0,8,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1US – 20%, 2US i 3US – 40%,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 1US – 70%, 2US i 3US – 40%, przy czym dopuszcza się na terenach 2US i 3US zmniejszenie wskaźnika o 20% wyłącznie w przypadku sytuowania obiektów sportowych innych niż budynki, wykorzystujących nieprzepuszczalne nawierzchnie z materiałów sztucznych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy na terenach 1US-3US - nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 15 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe;
- 8) dla terenu 2US w obrębie strefy ochrony krajobrazu ustala się:
  - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
  - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować pokrycie dachów w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
  - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku na działce budowlanej nie może być większa niż 600 m<sup>2</sup>.

**§ 25. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług oznaczonych symbolami 1U-17U:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa i inne obiekty usługowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa produkcji nieuciążliwej,
  - b) lokale mieszkalne;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) produkcję nieuciążliwą należy prowadzić wyłącznie w budynkach,
  - b) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku, przy czym zakazuje się występowania w jednym budynku funkcji mieszkalnej wraz z produkcyjną,
  - c) uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m lub urządzeniem izolacyjnym o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów usług oznaczonych symbolami **1U-17U**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie 6U, o których mowa w § 7:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 3U, 7U, 13U – 1,0,
  - b) 1U, 2U, 4U-6U, 8U-12U, 14U-17U – 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) 3U, 7U, 13U – 60%,
  - b) 1U, 2U, 4U-6U, 8U-12U, 14U-17U – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 3U, 7U, 13U – 15%,
  - b) 1U, 2U, 4U-6U, 8U-12U, 14U-17U – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży oraz budynków gospodarczych i magazynowych nie wyżej niż 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 6 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 15 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe;
- 8) dla terenu 14U w obrębie strefy ochrony krajobrazu ustala się:
  - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
  - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
  - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku na działce budowlanej nie może być większa niż 400 m<sup>2</sup>.

**§ 26.1.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami **1PU-3PU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa i inne obiekty:
  - a) produkcji nieuciążliwej,
  - b) usług, z wyjątkiem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług kultury, oświaty, sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) magazyny, bazy i składy,
  - b) lokale mieszkalne;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego, przy czym zakazuje się występowania w tym samym budynku funkcji mieszkalnych oraz produkcyjnych,
  - b) uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m lub urządzeniem izolacyjnym o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami **1PU-3PU**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1PU i 2PU – 1,0; 3PU – 0,7;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1PU i 2PU – 70%; 3PU – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 1PU i 2PU – 10%; 3PU – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 1PU i 2PU - nie wyżej niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) 3PU – nie wyżej niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla garaży oraz budynków gospodarczych i magazynowych nie wyżej niż 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 6 m, dla innych obiektów nie wyżej niż: 1PU i 2PU – 15 m, 3PU – 10 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe;
- 8) dla terenu 3PU, objętego strefą ochrony krajobrazu, ustala się:
  - a) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować pokrycie dachów w kolorach brązowym, grafitowym lub szarym,
  - b) na terenie 3PU od strony terenu 19R, należy ukształtować pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m z gatunków roślin o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2,5 m,
  - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku na działce budowlanej nie może być większa niż 600 m<sup>2</sup>.

§ 27. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów obiektów obsługi produkcji rolniczej oznaczonych symbolami **1RU i 2RU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa i inne obiekty produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z budowlami rolniczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa i inne obiekty usług związanych z działalnością rolniczą występująca na danym terenie,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) dla terenu 1RU - przetwórstwo biomasy oraz produkcja wyrobów z drewna, słomy i trzciny, z wyjątkiem tartaków;
- 3) zasady zagospodarowania – uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m lub urządzeniem izolacyjnym o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów obiektów obsługi produkcji rolniczej oznaczonych symbolami **1RU i 2RU**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1RU – 0,5; 2RU - 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1RU – 40%; 2RU - 60%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 14 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 6 m, dla budowli rolniczych i innych obiektów nie wyżej niż 15 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe;
- 8) dla terenu 1RU, objętego strefą ochrony krajobrazu, ustala się:
  - a) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować pokrycie dachów w kolorach brązowym, grafitowym lub szarym,



- b) na terenie 1RU od strony terenów 10MU i 12U, należy ukształtować pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m z gatunków roślin o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2,5 m,
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku na działce budowlanej nie może być większa niż 600 m<sup>2</sup>.

**§ 28. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu obiektów rolniczej produkcji ogrodniczej oznaczonego symbolem RO:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa i inne obiekty produkcji rolniczej w gospodarstwie ogrodniczym wraz z budowlami rolniczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa i budowle związane z działalnością rolniczą inną niż określona jako przeznaczenie podstawowe.

**2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu obiektów rolniczej produkcji ogrodniczej oznaczonego symbolem RO:**

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 8 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 6 m, dla budowli rolniczych i innych obiektów nie wyżej niż 10 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe.

**§ 29. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1RM-5RM:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - budowle rolnicze.

**2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1RM-5RM:**

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży oraz budynków gospodarczych i inwentarskich nie wyżej niż 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla budowli rolniczych i innych obiektów nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 8) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki:
  - a) zakazuje się zabudowy szeregowej – sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 9) w obrębie strefy ochrony krajobrazu ustala się:

- a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
- b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

**§ 30. 1. Przeznaczenie terenów rolniczych oznaczonych symbolami 1R-19R:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - rolnictwo;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zalesienia wyłącznie w zakresie obszarów dopuszczonych zalesień, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu,
  - b) wody powierzchniowe wraz z budowlami hydrotechnicznymi,
  - c) użytkowanie służące rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki.

**2. Zasady zagospodarowania i kształtowania obiektów na terenach rolniczych oznaczonych symbolami 1R-19R:**

- 1) zakazuje się zabudowy;
- 2) dopuszcza się, poza obszarami dopuszczonych zalesień, sytuowanie budowli rolniczych oraz urządzeń z nimi związanych, wyłącznie w odległości nie większej niż 50 m od linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę oraz w zakresie nieruchomości stanowiących część istniejących gospodarstw rolnych na danym terenie przeznaczonym pod zabudowę, przy czym:
  - a) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie wyżej niż 10 m,
  - b) należy zachować co najmniej 15 m odległości budowli rolniczych od linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę – nie dotyczy nieruchomości związanych z istniejącym gospodarstwem rolnym na potrzeby którego sytuowane są budowle rolnicze;
- 3) w ramach użytkowania służącemu rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki, dopuszcza się wyłącznie urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych i konnych, wybiegów dla koni oraz miejsc służących rekreacji i wypoczynkowi przy wodzie powierzchniowej, wraz z możliwością sytuowania mostków, pomostów, kładek, ławek i zadaszeń, przy czym:
  - a) zakazuje się kształtowania powierzchni utwardzanych materiałami ceramicznymi, bitumicznymi i betonowymi,
  - b) maksymalna wysokość budowli - nie wyżej niż 3 m;
- 4) należy zachować zadrzewienia śródpolne;
- 5) należy zapewnić naturalną obudowę biologiczną wód powierzchniowych w pasie o szerokości od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wodę powierzchniową nie mniejszej niż 1,5 m oraz 3 m w obrębie stref ochrony krajobrazu.

**§ 31. 1. Przeznaczenie terenów zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczonych symbolami 1ZE-17ZE:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń służąca ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochronie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym rolnicze użytkowanie na potrzeby łąk i pastwisk,
  - b) wody powierzchniowe wraz z budowlami hydrotechnicznymi, w tym rolnicze stawy hodowlane;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rolnictwo w zakresie upraw ogrodniczych i sadowniczych,
  - b) zalesienia wyłącznie w zakresie obszarów dopuszczonych zalesień, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu,
  - c) użytkowanie służące rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki.

2. Zasady zagospodarowania terenów zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczonych symbolami **1ZE-17ZE**:

- 1) zakazuje się zabudowy oraz sytuowania budowli rolniczych;
- 2) należy zapewnić naturalną obudowę biologiczną wód powierzchniowych w pasie o szerokości od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wodę powierzchniową nie mniejszej niż 2,5 m oraz 4 m w obrębie stref ochrony krajobrazu;
- 3) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne;
- 4) zakazuje się zmian ukształtowania terenu, w tym prac polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem robót budowlanych i ziemnych dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, wód powierzchniowych oraz elementów odwodnienia terenu i ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowli hydrotechnicznych;
- 5) w ramach użytkowania służącemu rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki, dopuszcza się wyłącznie urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych i konnych, wybiegów dla koni oraz miejsc służących rekreacji i wypoczynkowi przy wodzie powierzchniowej, wraz z możliwością sytuowania mostków, pomostów, kładek, ławek i zadaszeń, przy czym:
  - a) zakazuje się kształtowania powierzchni utwardzanych materiałami ceramicznymi, bitumicznymi i betonowymi,
  - b) maksymalna wysokość budowli - nie wyżej niż 3 m.

**§ 32.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów lasów oznaczonych symbolami **1ZL-18ZL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie na potrzeby:
  - a) upraw rolnych, łąk i pastwisk,
  - b) wód powierzchniowych wraz z budowlami hydrotechnicznymi,
  - c) rekreacyjne i wypoczynkowe.

**§ 33. 1.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **1ZP i 2ZP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się zabudowy,
  - b) zieleń urządzoną należy kształtować w formie zapewniającej przeważający udział drzew lub krzewów liściastych z gatunków rodzimych,
  - c) dopuszcza się sytuowanie placów zabaw, miejsc wypoczynku i rekreacji, urządzeń służących aktywności fizycznej oraz innych niż budynki obiektów kultury i turystyki oraz związanych z miejscami pamięci i historii.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **1ZP i 2ZP**:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75% powierzchni danego terenu;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

**§ 34. 1.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa i inne obiekty kultu religijnego,
  - b) zieleń urządzona,

c) parkingi ogólnodostępne;

3) zasady zagospodarowania:

- a) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym określa się zagospodarowanie i zabudowę towarzyszącą cmentarzowi wykorzystywaną wyłącznie na jego potrzeby,
- b) parkingi ogólnodostępne dopuszcza się wyłącznie w formie naziemnej, przy czym powierzchnia parkingu nie może być większa niż 15% powierzchni terenu ZC.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony budynku zabytkowego, o których mowa w § 7:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli - nie wyżej niż 8 m;
- 6) geometria oraz pokrycia i kolorystyka dachów:
  - a) ustala się dachy dwu- i wielopłaciowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - b) należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

**§ 35.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego” oznaczonego symbolem **KDGP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „główna ruchu przyspieszonego”;
- 2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego – szerokość terenu drogi wynosi od 21 m do 30 m.

**§ 36.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy „zbiorcza” oznaczonych symbolami **1KDZ-5KDZ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „zbiorcza”;
- 2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego, w tym zawężeń wynikających z istniejących elementów zagospodarowania terenu wzdłuż drogi oraz z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań - szerokości terenów dróg wynoszą:
  - a) dla terenu drogi 1KDZ – od 12 m do 20 m,
  - b) dla terenu drogi 2KDZ – od 13 m do 22 m,
  - c) dla terenu drogi 3KDZ – od 12 m do 22 m,
  - d) dla terenu drogi 4KDZ – 20 m,
  - e) dla terenu drogi 5KDZ – od 9 m do zawężenia wynikającego z przebiegu granicy administracyjnej gminy.

**§ 37.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy „lokalna” oznaczonego symbolem **KDL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „lokalna”;
- 2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego, w tym zawężeń wynikających z istniejących elementów zagospodarowania terenu wzdłuż drogi oraz z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań – szerokość terenu drogi wynosi od 10 m do 12 m.

**§ 38.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczonych symbolami **1KDD-14KDD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego, w tym zawężeń wynikających z istniejących elementów zagospodarowania terenu wzdłuż drogi oraz z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań – szerokości terenów dróg wynoszą:
  - a) dla terenu drogi 1KDD i 11KDD – 10 m,
  - b) dla terenu drogi 2KDD – od 9 m do 12 m,
  - c) dla terenów dróg 3KDD, 12KDD i 13KDD – od 7 m do 10 m,
  - d) dla terenu drogi 4KDD – od 6 m do 12 m,
  - e) dla terenu drogi 5KDD - od 6 m do 11 m,
  - f) dla terenów dróg 6KDD i 8KDD – od 6 m do 9 m,
  - g) dla terenów dróg 7KDD, 10KDD i 14KDD – od 6 m do 13 m,
  - h) dla terenu drogi 9KDD – od 7 m do 9 m.

**§ 39.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW-10KDW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań – szerokości terenów dróg wynoszą:
  - a) dla terenów dróg 1KDW, 3KDW – od 6 m do 9 m,
  - b) dla terenów dróg 2KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW – od 5 m do 8 m,
  - c) dla terenu drogi 4KDW – od 5 m do 10 m,
  - d) dla terenów dróg 8KDW i 10KDW – od 6 m do 8 m,
  - e) dla terenu drogi 9KDW – od 5 m do 6 m.

**§ 40.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi kolejowej oznaczonego symbolem **KK**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga kolejowa wraz z elementami związanymi z przebiegiem linii kolejowej;
- 2) zakazuje się zabudowy;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

**§ 41. 1.** Przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczonego symbolem **ITK**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury kanalizacyjnej związane z zbieraniem i oczyszczaniem ścieków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty, urządzenia i instalacje związane z innymi systemami infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczonego symbolem **ITK**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli - nie wyżej niż 8 m.

**§ 42. 1. Przeznaczenie terenu gospodarki odpadami oznaczonego symbolem ITO:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, urządzenia i instalacje związane z gospodarowaniem odpadami w formie punktu selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty, urządzenia i instalacje związane z innymi systemami infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu gospodarki odpadami oznaczonego symbolem ITO:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli - nie wyżej niż 8 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 43.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

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

**§ 45.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Agata Mosiądz-Kramorz**

RYSUNEK PLANU - SEKCJA 1

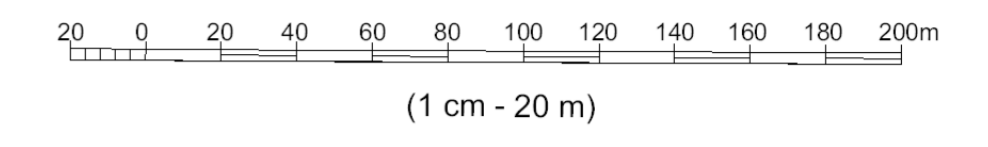


**GMINA PILCHOWICE**

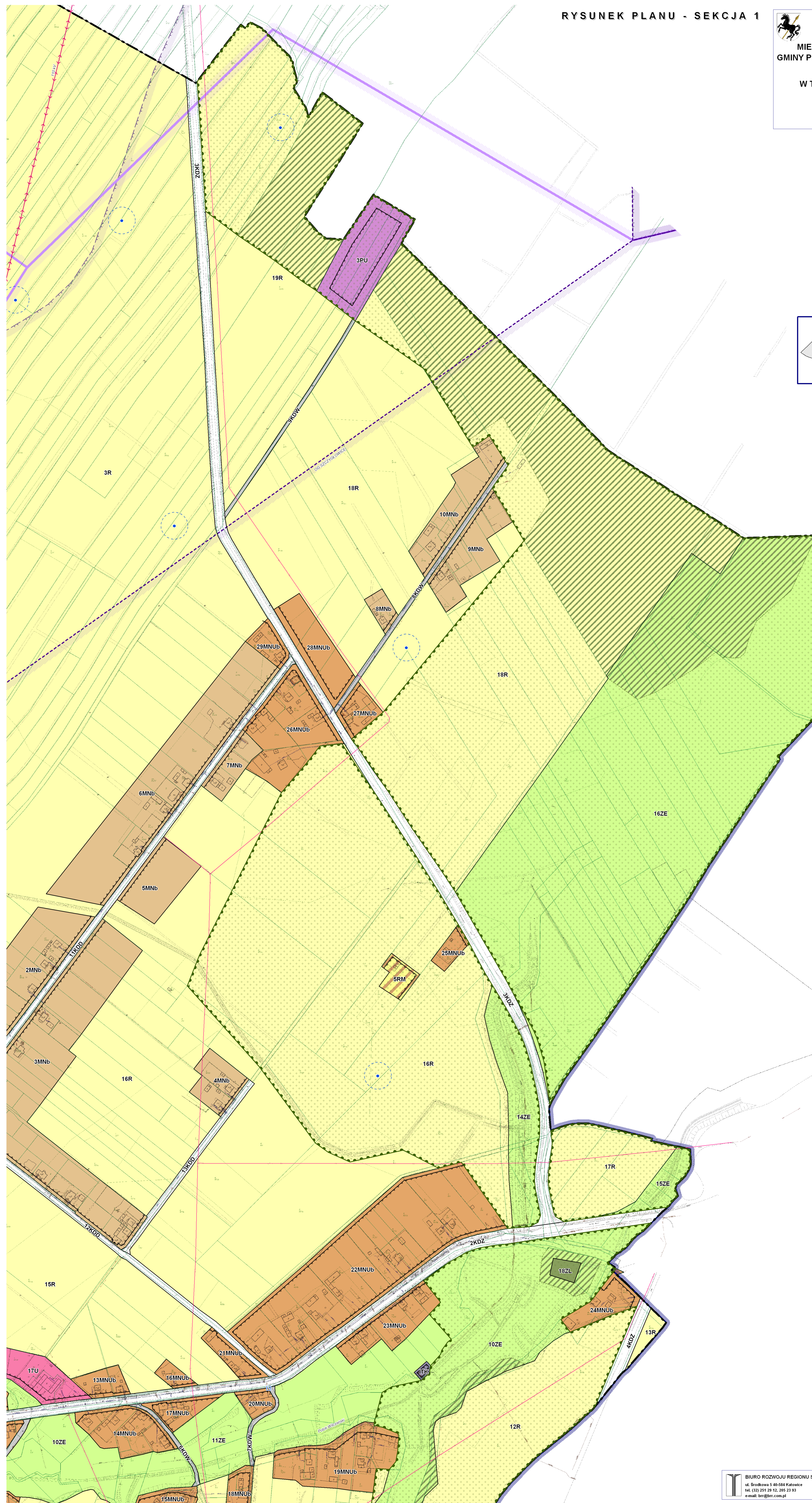
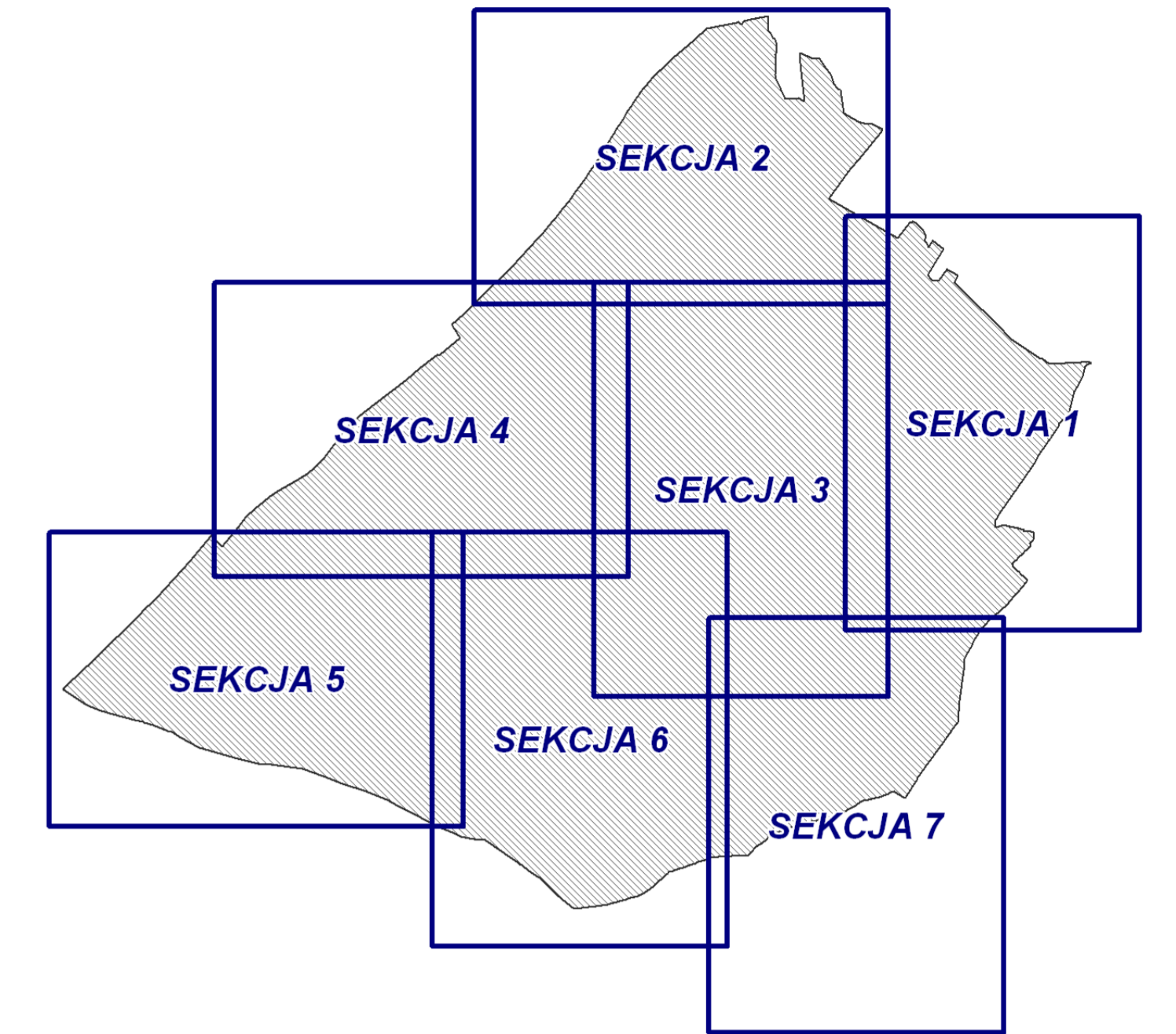
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY PILCHOWICE, OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ  
WILCZA  
W TYM FRAGMENT TERENU GÓRNICZEGO "SZCZYGŁOWICE"  
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

- sporządza w formie elektronicznej w skali 1 : 1000 -



RYSUNKU PLANU SPORZĄDZONY W PODZIALE NA 7 SEKCJI,  
KTÓRE ŁĄCZNIE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY

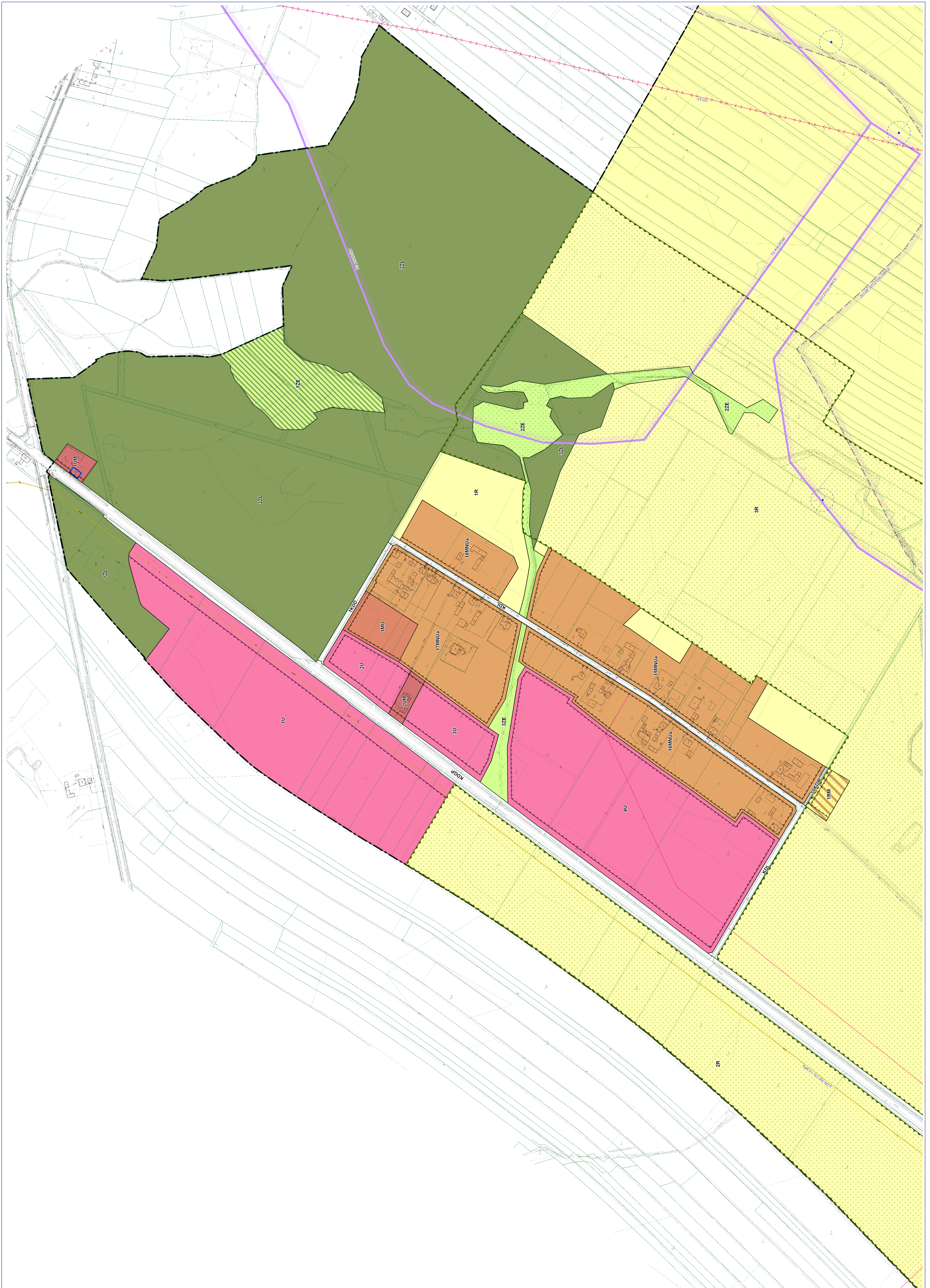


**OZNACZENIA :**

**ELEMENTY USTALEN PLANU:**

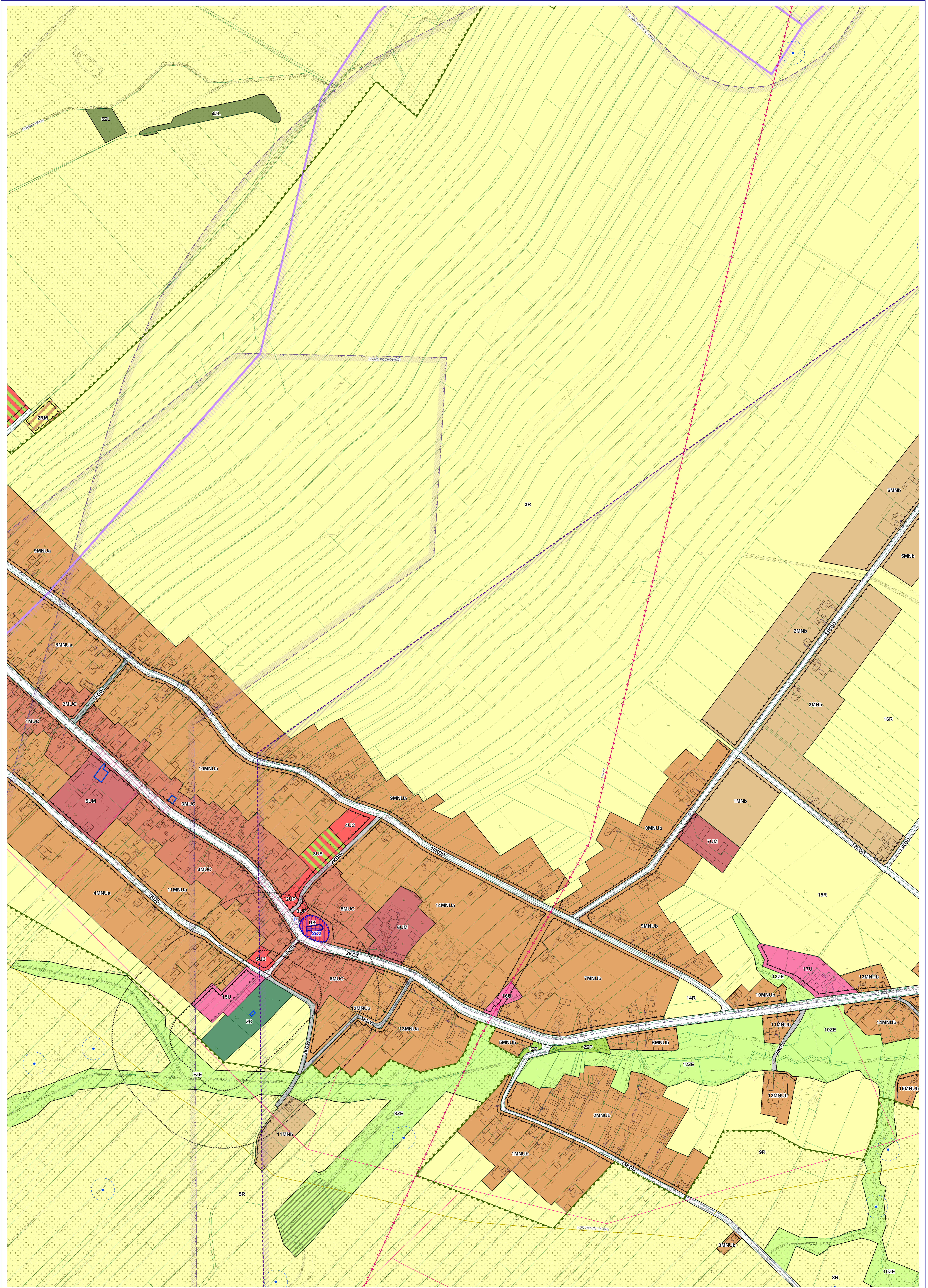
- GRANICA PLANU MIEJSKOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WRAZ Z WYKONAJĄCYMI SYMBOLAMI I BARWNYMI OZNACZENIAMI GRAFICZNYMI:
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ (w podziale na MN1a-18R) - ze względu na różne zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania
  - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z UŚLUGAMI (w podziale na MN1a-18R) - ze względu na różne zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania
  - MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIEGORODZINNEJ
  - MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
  - MUC - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ OBSZARÓW CENTRALNYCH
  - UM - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ
  - UP - TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
  - UK - TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ
  - UG - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ OBSZARÓW CENTRALNYCH
  - US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - U - TERENY USŁUGOWE
  - PU - TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
  - RU - TERENY OBIEKTÓW OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNICZEJ
  - RO - TERENY OBIEKTÓW ROLNICZEJ PRODUKCJI OGRODNICZEJ
  - RW - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - R - TERENY ROLNICZE
  - ZE - TERENY ZIELENI PEŁNĄCE FUNKCJE CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH
  - ZG - TERENY LASÓW
  - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
  - ZC - TERENY CMENTARZA
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
    - KDGP - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "GŁÓWNA RUCHU PRZEPISZCZYNIEGO"
    - KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
    - KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
    - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
  - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - KK - TERENY DRÓG KOLEJOWYCH
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
    - PI - TERENY INFRASTRUKTURY KANALIZACYJNEJ
    - ITD - TERENY GOSPODARNI ODPADAMI
- OBSZARY DOPUSZCZONYCH ZAŁĘSIEŃ
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU:
  - BUDYNKI ZABYTKOWE
  - OBIEKTY ZABYTKOWE INNE NIŻ BUDYNKI (m.in. karczki, karczki, transformatory)
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBSZARY I PUNKTY ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
- GRANICE ZASIĘGU PASÓW SANITARNYCH OD CMENTARZA:
  - 50m OD GRANIC CMENTARZA
  - 150m OD GRANIC CMENTARZA
- TERENY, OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODBYTYCH PRZEPISÓW ORAZ TERENY GÓRNICZE I OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH:
  - PARK KRAJOBRAZOWY... CYSTERSKIE KOMPONIZCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH - CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU OCHRONA NA PODSTAWIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW:
    - BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
    - OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH "SZCZYGŁOWICE" I "KNUROW" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)
  - GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "SZCZYGŁOWICE" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)
  - GRANICE ZASIĘGU ZŁÓŻ OBIEKTÓW PRAWEM WŁASNOŚCI GÓRNICZEJ (ZŁOŻA WIEGLA KAMIENNEGO "SZCZYGŁOWICE" I "PILCHOWICE" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU))
  - OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH - TERENY NARAZONE NA WYSTĘPOWANIE POWIERZCHNIOWYCH RUCHÓW MASOWYCH
- ELEMENTY INFORMACYJNE:
  - GAZOCIĄGI PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
  - NAPÓWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
  - WYSOKICH NAPIĘĆ 110kV
  - ŚREDNICH NAPIĘĆ (15-20kV)
  - GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
  - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

RYSUNEK PLANU - SEKCJA 2

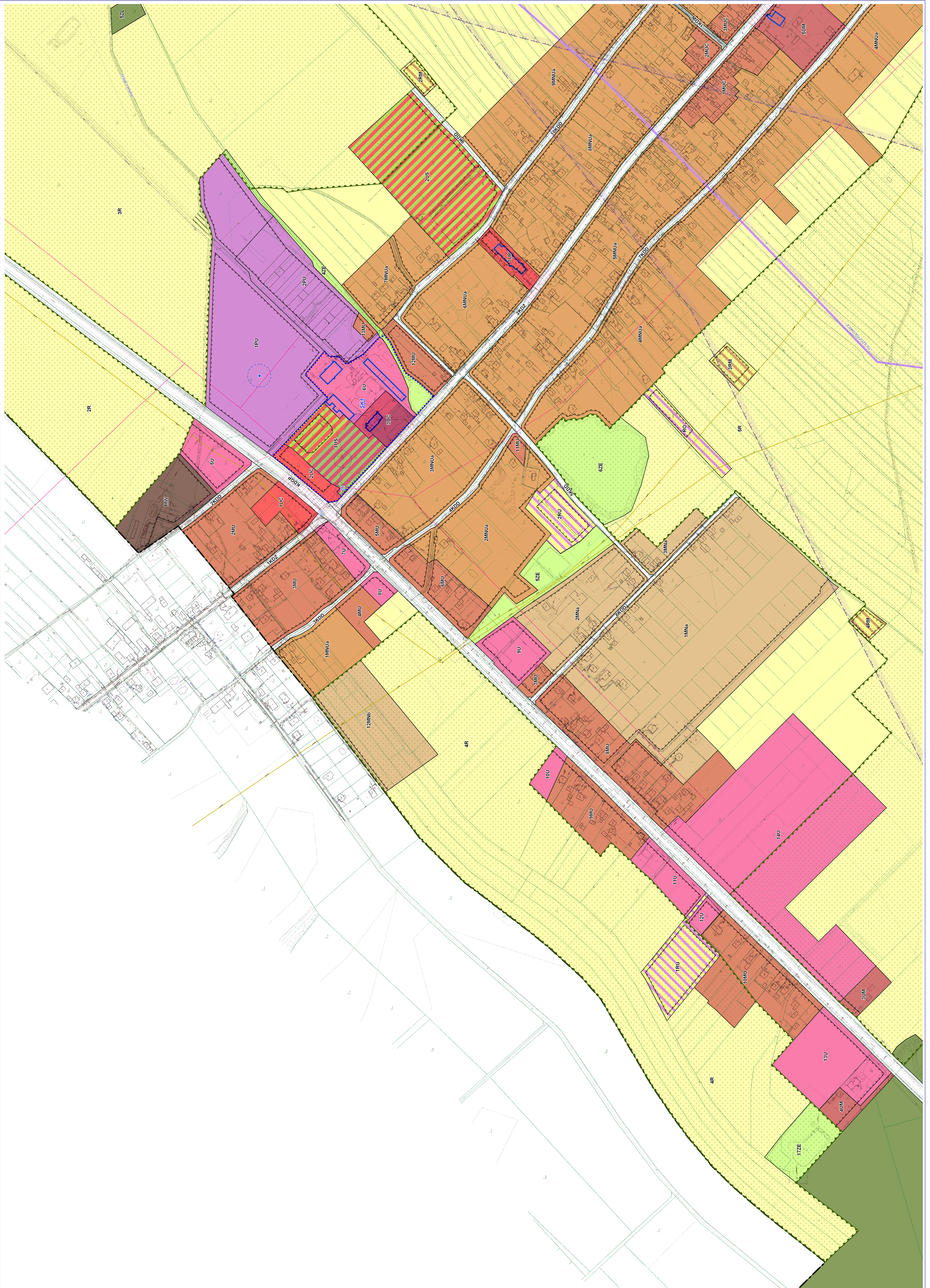




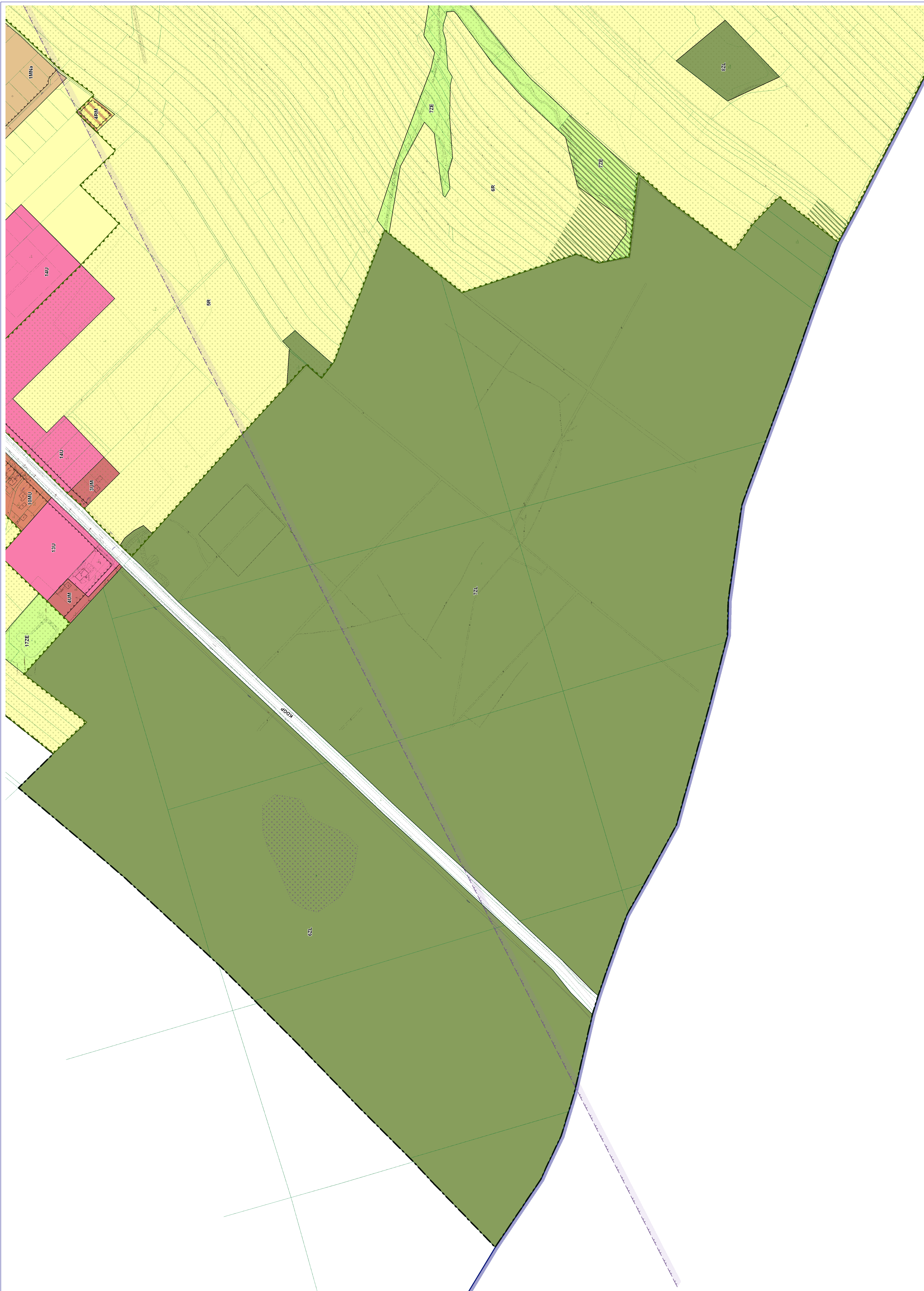
RYSUNEK PLANU - SEKCJA 3



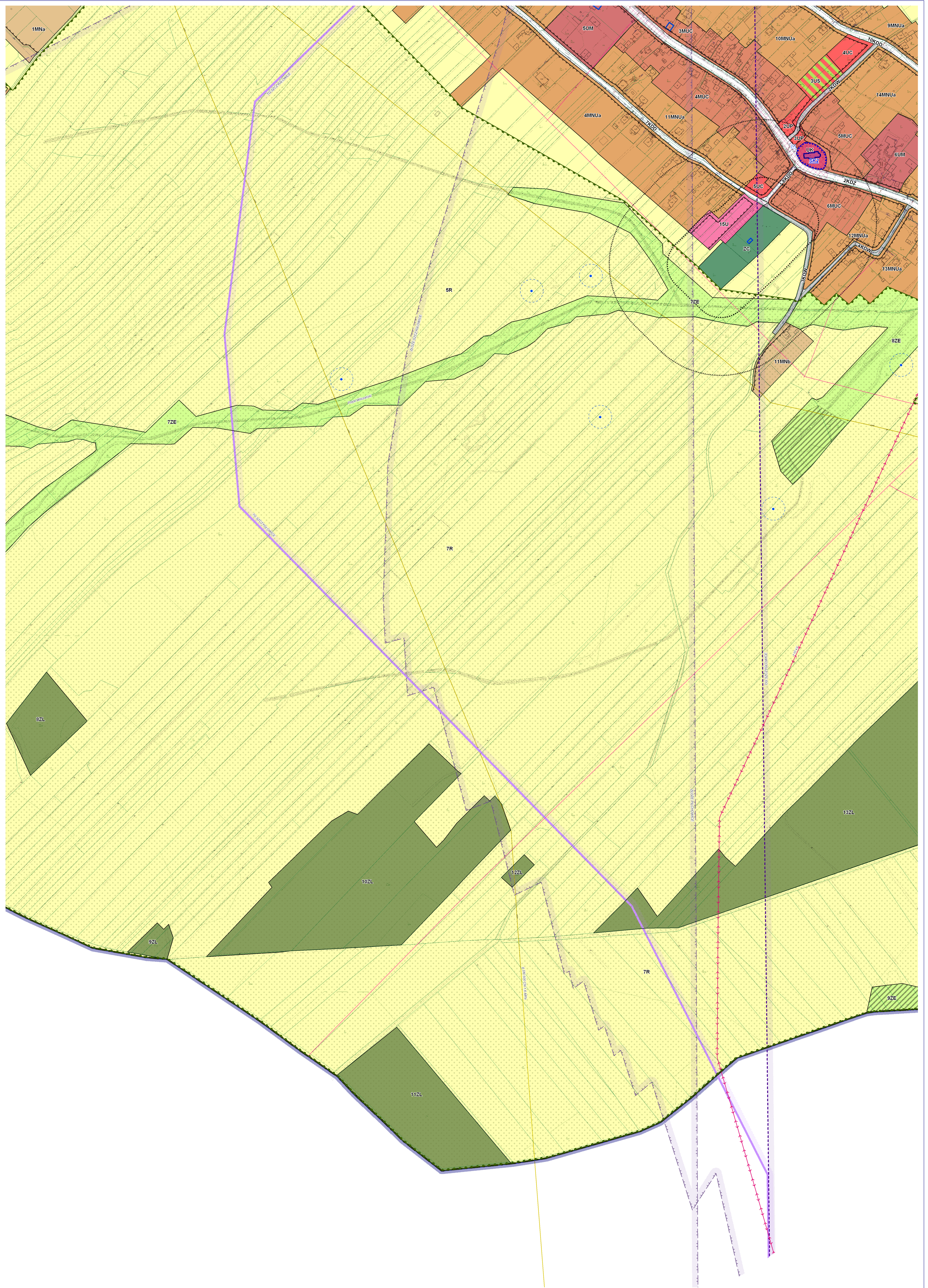
RYSUNEK PLANU - SEKCJA 4



RYSUNEK PLANU - SEKCJA 5



RYSUNEK PLANU - SEKCJA 6





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/415/18

Rady Gminy Pilchowice

z dnia 16 października 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pilchowice o sposobie rozpatrzenia uwag**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Pilchowice, złożonych w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Wilcza, w tym fragment terenu górniczego „Szczygłowice”,

#### **Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga**

1. Nie uwzględnia się, w całości lub w części, uwag złożonych w wyniku pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego w okresie od 6 czerwca do 4 lipca 2018 roku:

- 1) **Nie uwzględnia się uwagi nr 4** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 1172/241 – uwaga w brzmieniu: *Wnoszę o dokonanie zmiany w mpzp w zakresie zmiany przeznaczenia działki – obecnie działka jest użytkiem rolnym. Wnoszę o zmianę jej przeznaczenia na cele mieszkaniowe (budowlane). Działka sąsiaduje z innymi działkami budowlanymi, znajduje się bezpośrednio przy drodze. Ponadto działka od dwóch lat jest wyłączona z uprawy, w roku 2017 została ogrodzona. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 4:* Zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na tereny mieszkaniowe jest niezgodna z ustaleniami studium - zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze studium. Przeznaczenie na cele budowlane nie wynika również z ustaleń obowiązującego planu miejscowego.
- 2) **Nie uwzględnia się uwagi nr 5** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 1127/164 - uwaga w brzmieniu: *Szanowny Panie Wójcie, niedawno byłem zmuszony do nabycia działki budowlanej o numerze 1433/166 ponieważ właściciel tejże działki zagroził mi przejazd na moją działkę. Zmuszając mnie w ten sposób do kupienia od niego działki budowlanej. Chciałbym teraz wytyczyć drogę przez tę działkę do działki 1127/164 i tym samym wytyczając drogę przez działkę 1433/166 zostaje za mało terenu do budowy. Proszę o częściową zmianę terenu działki 1127/164 na budowlaną w ten sposób pozostałości działki 1433/166 i części działki 1127/164 będzie wystarczająco miejsca na budowę. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 5:* Powiększenie terenu budowlanego na działce 1127/164 jest niezgodne z ustaleniami studium, z którym plan miejscowy musi być zgodny. Przeznaczenie na cele budowlane tej działki nie wynika również z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Pretekstem do wyznaczenia terenu budowlanego nie może być fakt, konieczności realizacji dojazdu do działki, która w ostateczności nie ma prawa do zabudowy.
- 3) **Nie uwzględnia się częściowo uwagi nr 6** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 65/24 – częściowe nieuwzględnienie dotyczy braku możliwości wyznaczenia terenu mieszkaniowego, o którym mowa w treści uwagi: *Wnioskuje o pozostawienie części terenu pod przeznaczeniem dla sportu i rekreacji pod warunkiem przeznaczenia również części naszej nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe w częściach i wielkościach zadowalających obie strony tj. Gminę Pilchowice oraz właścicieli terenu. Informuję, iż pozostawienie nam w chwili obecnej części terenu poza sportem jako zwykła rola jest dla nas krzywdzące i niesprawiedliwe. Skoro nasz teren planowany jest pod rozwój Gminy dla sportu i rekreacji to tym samym powinniśmy mieć pozostałą część przeznaczoną dla budownictwa mieszkaniowego tym bardziej, iż obie funkcje się uzupełniają i nie są dla siebie uciążliwe. W przypadku braku spełnienia naszych oczekiwań nie wyrażamy zgody na przeznaczenie naszych terenów pod sport i rekreację. Zmuszeni będziemy korzystać z roszczeń cywilnych przeciwko Gminie Pilchowice jakie dają nam zapisy ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym. Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwagi nr 6* (częściowe uwzględnienie dotyczy

wycofania się z przeznaczenia części działki na teren usług sportu i rekreacji US – zmiana na teren rolniczy R): Nie można uwzględnić uwagi w zakresie wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych. Możliwość wykorzystania terenu na cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunkowane jest brakiem dostatecznej ilości terenów dotychczas przeznaczonych w gminie pod zabudowę mieszkaniową oraz dostępem do sieci komunikacyjnej i uzbrojenia terenu. W planie miejscowym nie można kształtować terenów mieszkaniowych, poza zasięgiem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na potrzeby studium dokonano bilansu terenów mieszkaniowych, co było podstawą ograniczania potrzeb w zakresie nowych terenów mieszkaniowych. Na przedmiotowej działce obowiązuje również ochrona gruntów rolnych (grunty rolne III klasy bonitacyjnej) - wiele nowych terenów mieszkaniowych w gminie nie uzyskało stosownej zgody właściwego ministra (można założyć, że kolejne tereny również nie uzyskają takiej zgody). Powyższe przesądza o nieuwzględnieniu uwagi.

- 4) **Nie uwzględnia się częściowo uwag nr 7 i 8** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących odpowiednio działek nr 883/6 (uwaga nr 7) i 884/6 (uwaga nr 8) – częściowe nieuwzględnienie dotyczy pozostawienia bez zmian zasięgu strefy ochrony krajobrazu oraz zapisów dotyczących § 29, o których mowa w treści uwag (treści obu uwag są podobne dotyczą jedynie różnych działek): *W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Wilczy jest propozycja, aby obszar, w którym znajduje się działka nr 883/6 (oraz 884/6) była w strefie ochrony krajobrazu. Wnoszę zatem o wydzielenie działki ze strefy ochrony krajobrazu, ponieważ na powyższej działce prowadzona jest działalność gospodarstwa ogrodniczego, w którym wymagane jest wykorzystywanie tuneli foliowych. Zatem wprowadzenie strefy zablokuje możliwość rozbudowy działającego gospodarstwa ogrodniczego poprzez modernizację przestarzałych konstrukcji foliowych, wymianę na nowocześniejsze, czy chociażby odgródenie obszaru płotem, którego planuję wykonać w najbliższych latach. Wprowadzenie strefy ochrony krajobrazu uniemożliwi mi wprowadzenie nowych rozwiązań technologicznych w uprawie roślin prowadząc do utraty konkurencyjności na rynku, a w rezultacie bankructwa gospodarstwa ogrodniczego. Zgodnie z projektem uchwały w paragrafie §29 jest mowa o maksymalnej wysokości zabudowania w punkcie 3) b) w wysokości 3 m. Planowana inwestycja tunelu(i) foliowego(wych) wymaga wysokości do 5,5 m wysokości. Wysokość ta wynika z podstawy szerokości tunelu, który będzie wynosił 9 m, specyfiki konstrukcji oraz wymagania dotyczącego hodowli roślin. Wysokość tunelu, kształt tunelu (przekrój poprzeczny) wraz z rozmieszczeniem roślin w tunelu ma bezpośredni wpływ na klimat znajdujący się w tunelu, oraz na rozwój roślin w hodowli. Dlatego wymagany jest tunel foliowy, którego wysokość będzie do 5,5 m wysokości. Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwag nr 7 i 8 (częściowe uwzględnienie dotyczy wyznaczenia terenu rolniczej produkcji ogrodniczej RO wraz z zapisami umożliwiającymi utrzymanie i rozwijanie istniejącej działalności gospodarstwa ogrodniczego, o której mowa w treści uwag): Uwaga nie może być uwzględniona w części dotyczącej zmiany zasięgu strefy ochrony krajobrazu poza zasięg przedmiotowej działki oraz wyeliminowania zapisów przywołanych w treści uwagi dotyczących § 29..Strefa ochrony krajobrazu została ustalona na poziomie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie może być dowolnie zmieniana. Natomiast przywołane w uwadze zapisy nie dotyczą sytuacji będącej przedmiotem uwagi (błędnie odczytane przez zgłaszającego uwagę) - zapisy na terenach rolniczych, w § 29 ust. 2 pkt 3 (a i b), odnoszą się do użytkowania służącemu rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki.*

2. Nie występują uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Pilchowice, złożone w wyniku drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego, w okresie od 16 sierpnia do 13 września 2018 roku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/415/18

Rady Gminy Pilchowice

z dnia 16 października 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Wilcza, w tym fragment terenu górniczego „Szczygłowice”,

**Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga**

1. Jako zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się wyłącznie te inwestycje, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego – nie dotyczy to inwestycji odnoszących się do stanu istniejącego oraz wynikających z ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym regulacji stanu prawnego dróg (niezależnie od przyjęcia nowego planu część inwestycji związanych z uzbrojeniem i obsługą komunikacyjną terenów budowlanych może być realizowana, w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu oraz istniejące drogi publiczne lub dotychczas wyznaczone drogi publiczne, których przebieg jest potwierdzony ustaleniami nowego planu). Przede wszystkim dotyczy to miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część terenów sołectwa Wilcza przyjętego uchwałą Nr VII/52/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 r, wraz z jego zmianą na mocy uchwały nr XX/176/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 21 kwietnia 2016 r. Plan ten w znacznej części przesądził o strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki Wilcza, zwłaszcza w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

2. Do inwestycji, o których mowa w pkt 1, będących skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Wilcza, w tym fragment terenu górniczego „Szczygłowice”, należą:

- 1) wydatki związane z budową nowych dróg publicznych – do bezpośrednich skutków wejścia w życie ustaleń planu, jako nowa inwestycja, zaliczono budowę drogi publicznej (gminna) klasy „dojazdowa” w ramach terenu 9KDD o długości 235 m;
- 2) wydatki związane z infrastrukturą techniczną obsługującą nowe tereny budowlane w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – jako pośredni skutek (zależny od faktycznych potrzeb, możliwości stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz dostępu do istniejącego uzbrojenia terenu) uznaje się zapewnienie obsługi dla nowych terenów budowlanych, stanowiących poszerzenie terenów już przeznaczonych pod zabudowę, o łącznej powierzchni na poziomie ok. 66,15 ha.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy i ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem środków pomocowych oraz z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych.