

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Brzeźce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz.506 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Brzeźce”, nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna” przyjętej uchwałą Nr XXVI/340/12 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 r.

**Rada Miejska w Pszczynie uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Brzeźce”.

1. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Brzeźce” zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie 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.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 750 ha w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1- Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

**§ 2. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 5) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;
- 6) założenie cmentarne objęte ochroną w planie;
- 7) strefy 50m, 150m, 500m od cmentarza ograniczające możliwości zagospodarowania;
- 8) strefa ochrony krajobrazu otwartego;

9) szpaler drzew objęty ochroną w planie;

10) symbole literowe dotyczące przeznaczenia terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:

- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MNZ** - teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- **ML** – teren zabudowy letniskowej,

b) tereny zabudowy usługowej:

- **U** - teren zabudowy usługowej,
- **UO** – teren zabudowy usługowej oświaty,
- **UKk** - teren zabudowy usługowej kultury religijnej,

c) tereny użytkowane rolniczo:

- **RM** - teren zabudowy zagrodowej,
- **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- **R**- teren rolniczy,

d) tereny zieleni i wód:

- **US** – teren sportu i rekreacji,
- **ZC**- teren cmentarza,
- **ZL** – teren lasów,
- **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- **ZWS** – teren zieleni w dolinie cieków,
- **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

e) tereny infrastruktury technicznej:

- **T**- teren infrastruktury technicznej telekomunikacji,
- **W** – teren infrastruktury technicznej wodociągów;

f) tereny komunikacji:

- **KDG** – teren drogi publicznej klasy „główna”,
- **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorecza”,
- **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
- **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- **KP** – teren miejsc postojowych.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy Pszczyna;
- 2) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” - ID 373;
- 3) złoża węgla kamiennego „Pawłowice” - ID 388;
- 4) złoża węgla kamiennego „Studzionka-Mizerów” - ID 311;
- 5) granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi);
- 6) granice terenów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi;

- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 9) granica obszaru zagrożonego zalaniem w w przypadku przerwania wału;
- 10) granica obszaru zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 11) granice wpisu kościoła parafialnego pod wezwaniem Matki Boskiej Szkaplerznej nr A/237/09 z dnia 20 III 2009 r.;
- 12) kościół parafialny parafii rzymsko-katolickiej pod wezwaniem Matki Boskiej Szkaplerznej,(1907-1919) wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr A/237/09 z dnia 20 III 2009 r.

3. Rysunek planu zawiera, poza treścią mapy zasadniczej, następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

- 1) stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 220kV;
- 3) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 220kV;
- 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20kV;
- 5) kablowe linie elektroenergetyczne SN 20kV;
- 6) wodociąg magistralny GPW DN 1200;
- 7) granice działek ewidencyjnych;
- 8) granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP Pszczyna.

§ 3. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętej przez budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażoną w %;

- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 13) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
- a) **społeczne** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi kultury, w szczególności: teatry, muzea, drukarnie książek i czasopism, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstw dyplomatycznych,
  - b) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi finansów, ubezpieczeń, bankowości, gastronomii, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystawy i galerie, a także usługi typu warsztat samochodowy lub myjnia samochodowa
  - c) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni użytkowej do 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
  - d) **administracyjno – biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,
  - e) **turystyczne** – budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego,
  - f) **sportu i rekreacji** – budynki lub ich części oraz budowle związane z działalnością rekreacyjną i sportową, przeznaczone w szczególności na: siłownie, kluby fitness, odnowę biologiczną, szkoły tańca, a także, boiska, lodowiska, baseny, kąpieliska, korty tenisowe, bieżnie, parki linowe,
  - g) **oświaty** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na usługi:
    - oświaty w tym: żłobki, przedszkola, wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
    - edukacji w tym: szkoły podstawowe, średnie, zawodowe, wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
- 14) **zabudowie usług kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wykorzystywany na cele kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: plebanie, budynki gospodarcze, budynki administracyjno – biurowe, budowle sakralne;
- 15) **usługach związanych z funkcjonowaniem cmentarza** – należy przez to rozumieć budynki (lub ich części) przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, administracyjne, ubezpieczeń, drobnych usług i rzemiosła zwłaszcza: rzemiosła artystycznego, zakłady kamieniarskie, zakłady szklarskie, kowalstwo artystyczne, domy pogrzebowe, kaplice, budowle sakralne, kolumbarium;
- 16) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf służące uprawianiu sportu i rekreacji oraz infrastruktura sanitarna;
- 17) **zabudowie istniejącej na obszarze planu** – należy przez to rozumieć zabudowę:
- a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

- c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni o minimalnej szerokości 5 m, zaliczane jednocześnie do wymaganej ustaleniami planu powierzchni biologicznie czynnej, oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny wymagające ochrony.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**1) nakaz:**

- a) realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych i rowerów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §10,
- b) sytuowania miejsc do parkowania i garaży dla obsługi wyznaczonych planem terenów w granicach działki budowlanej;

**2) zakaz** stosowania na obiektach budowlanych okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej.

2. Na obszarze objętym planem, dla istniejącej zabudowy ustala się:

- 1) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy;
- 2) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
- 3) prowadzenia robót budowlanych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
  - a) 2,5% – w wypadku wysokości,
  - b) 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wyjątkiem miejsc do parkowania.

**§ 5. 1. W zakresie ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

- 1) oznaczonych symbolem **MN, MNZ** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 2) oznaczonych symbolami **MNU i RM** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) oznaczonych symbolami **US, ZP, ML** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 4) terenu oznaczonego symbolem **UO** - jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

**1) zakaz:**

- a) lokalizowania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska,

**2) nakaz:**

- a) zachowania wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS** z dopuszczeniem lokalizacji elementów przeznaczenia dopuszczalnego na terenach **WS**,
- b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,
- c) nakaz zachowania istniejącego szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń.

3. Ustala się **strefę ochrony krajobrazu otwartego** wskazaną na Rysunku planu, w której obowiązuje:

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

**§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w obszarze objętym planem znajduje się kościół parafialny parafii rzymsko-katolickiej pod wezwaniem Matki Boskiej Szkaplerznej,(1907-1919) wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego wraz z otoczeniem pod nr A/237/09 z dnia 20 marca 2009 r.;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie zabytku, o którym mowa w pkt 1 wymaga postępowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) obejmuje się ochroną w planie następujące budynki:
  - a) budynek mieszkalny ul. Łączna 3 oznaczony na rysunku planu numerem 1,
  - b) budynek mieszkalny ul. Łączna 8 oznaczony na rysunku planu numerem 2,
  - c) budynek mieszkalny ul. Ofiar Faszyzmu 6 oznaczony na rysunku planu numerem 3,
  - d) budynek szkoły przy ul. Pokoju 2 oznaczony na rysunku planu numerem 4,
  - e) budynek mieszkalny ul. Pokoju 4 oznaczony na rysunku planu numerem 5,
  - f) budynek plebanii ul. Pokoju 1 oznaczony na rysunku planu numerem 6,
  - g) budynek mieszkalny ul. Pokoju 14 oznaczony na rysunku planu numerem 7,
  - h) budynek mieszkalny ul. Pokoju 16 oznaczony na rysunku planu numerem 8,
  - i) budynek mieszkalny ul. Pokoju 17 oznaczony na rysunku planu numerem 9,
  - j) budynek mieszkalny ul. Pokoju 55 oznaczony na rysunku planu numerem 10,
  - k) budynek mieszkalny ul. Wideki 1 oznaczony na rysunku planu numerem 11,
  - l) budynek mieszkalny ul. Wideki 8 oznaczony na rysunku planu numerem 12,
  - m) budynek mieszkalny ul. Wideki 29 oznaczony na rysunku planu numerem 13,
- 4) dla budynków, o których mowa w pkt 3 ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) **zakaz:**
    - rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem lit. c tiret czwarte,
    - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na inną, niż o wymiarach, kształcie i podziałach, jak pierwotnej formy historycznej, z zastrzeżeniem lit. c tiret trzecie,
    - wymiany pokrycia dachowego na inne niż pierwotna forma historyczna pod względem użytych materiałów, kolorystyki, rodzaju,
    - likwidacji zachowanych, pierwotnych elementów architektonicznego wystroju elewacji,
    - stosowania na elewacjach okładzin systemowych zwłaszcza listew plastikowych, sidingu, blach oraz drewna,
    - termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia architektonicznych pierwotnych detali historycznych elewacji,
    - lokalizacji urządzeń technicznych (w tym kanałów kominowych) na elewacjach frontowych budynku,
  - b) **nakaz** ochrony zabytkowej formy i substancji budynku, w tym:
    - skali i formy architektonicznej,
    - cech stylowych,

- geometrii i pokrycia dachu w szczególności: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, blacha miedziana, blacha ocynkowana, blacha tytanowo-cynkowa, papa na dachach płaskich,
- detali i wystroju architektonicznego elewacji (tynki szlachetne, boniowania, elewacje ceglane, kamienne, lastrykowe),
- rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- kolorystyki elewacji i pokrycia dachu,
- ślusarki elewacyjnej;

c) **dopuszcza się:**

- zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania układu elewacji, charakteru architektury i cech stylowych budynku,
- wymianę technicznie zużytych elementów budynku lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych, w szczególności: okien, drzwi, konstrukcji i pokrycia dachu, przy zachowaniu pierwotnej formy historycznej tych elementów, detalu, podziału i materiału,
- dobudowę do budynku od strony elewacji tylnej, części budynku lub konstrukcji takich jak: klatka schodowa, winda, pochylnia związanych z zapewnieniem dostępu osobom niepełnosprawnym do budynku;

5) obejmuje się ochroną w planie następujące obiekty małej architektury:

- a) krzyż kamienny ul. Ofiar Faszyzmu przy skrzyżowaniu z ul. Wideki, oznaczony na rysunku planu numerem 1,
- b) krzyż kamienny ul. Pazurówicka 10 oznaczony na rysunku planu numerem 2,
- c) krzyż kamienny na terenie kościoła ul. Pokoju 1 oznaczony na rysunku planu numerem 3,
- d) krzyż kamienny - pasja, ul. Pokoju na przeciw numeru 67 oznaczony na rysunku planu numerem 4,
- e) figura Nepomucena na terenie kościoła ul. Pokoju 1, oznaczony na rysunku planu numerem 5;

6) dla obiektów małej architektury, o których mowa w pkt 5 ustala się:

- a) nakaz zachowania i ochrony: lokalizacji, formy, gabarytów, cech stylowych, zieleni towarzyszącej obiektowi,
- b) zakaz przesłaniania obiektu reklamami i szyldami,
- c) dopuszczenie:
  - przeniesienia lub przesunięcia obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją,
  - wymiany technicznie zużytych elementów obiektu lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych;

7) obejmuje się ochroną w planie Cmentarz parafialny przy ul. Pokoju 1, oznaczony graficznie na rysunku planu;

8) dla cmentarza, o którym mowa w pkt 7 ustala się następujące zasady ochrony:

- a) utrzymanie istniejącego historycznego układu kompozycyjnego cmentarza,
- b) zachowanie i konserwacja zabytkowych elementów jak krzyże i nagrobki,
- c) uzupełnienie zieleni rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów.

§ 7. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się w obszarze objętym planem **przestrzenie publiczne** obejmujące:

- 1) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKk i 2UKk**;
- 2) teren cmentarza oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

2. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych**:

1) **zakaz:**

- a) tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym, takich jak progi, schody, krawężniki,
  - b) lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, urządzeń pomiarowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni ścieków jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako podziemnych;
- 2) **nakaz** zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych).

**§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa:**

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego:
  - a) „Kobiór-Pszczyna” - ID 373,
  - b) „Pawłowice” - ID 388,
  - c) „Studzionka-Mizerów” - ID 311;
- 2) w obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi) wskazane na rysunku planu;
- 3) w granicach terenów, o których mowa w pkt 2 przy przebudowie istniejących i lokalizacji nowych obiektów budowlanych uwzględnia się:
  - a) informacje o aktualnych warunkach geologiczno-górnictwa,
  - b) przepisy w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) w obszarze objętym planem wskazuje się granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazaną na rysunku planu, obejmującą tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
  - a) wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
  - b) średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 4 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
- 6) w obszarze objętym planem wskazuje się granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 7) w obszarze objętym planem wskazuje się granicę obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy przepływie Q1%.

**§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, 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 zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) w strefach od cmentarza ograniczających możliwości zagospodarowania, wskazanych na rysunku planu zakazuje się:
  - a) realizacji w strefie o szerokości 50 m:
    - nowej zabudowy mieszkaniowej,
    - zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,
    - zakładów żywienia zbiorowego;



b) w strefie o szerokości 150 m:

- realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;

c) w strefie o szerokości 500m budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć.

**§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:

- a) drogę publiczną klasy G „główna” oznaczona symbolem KDG,
- b) drogi publicznej klasy Z „zbiorcza” oznaczone symbolem KDZ,
- c) drogi publiczne klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem KDD,
- d) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW;

2) klasyfikacja i parametry dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej: min. 2 miejsca na budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej oświaty: min. 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 3) dla zabudowy usług kultu religijnego: min. 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;
- 4) dla pozostałych, wyżej nie wymienionych usług - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) dla terenu cmentarza: min. 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu cmentarza, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania przy wykorzystaniu terenu parkingu 1KP,
- 6) dla terenów produkcji rolnej: min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 2 stanowiska pracy;
- 7) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte:
  - a) 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,
  - b) 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami, takich jak boiska gier lub korty tenisowe;
- 8) dla terenów infrastruktury technicznej: min. 1 miejsce na czterech zatrudnionych.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

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

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów;
- 3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

5. Ustala się dla obszaru objętego planem następującą minimalną liczbę miejsc parkowania dla rowerów:

- 1) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych na terenach **MNU** i **MN** – min.0,5 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy usługowej wolnostojącej na terenach **MNU** – min.0,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 3) dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem **U, UO, US, UKk** – min.1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) **nakaz** realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 5) zakazuje się stosowania systemów z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w zakresie energii wiatru i biogazu.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z sieci wodociągowej;
- 2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- 1) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;
- 2) dopuszcza się systemy z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 5.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 3) dopuszcza się systemy z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 5.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

7. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

- 1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej.

8. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 42MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny
- 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 11) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 14 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- b) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNZ** do **6MNZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,3,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny;
- 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 11) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 9MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze,
- b) garaże,
- c) miejsca do parkowania,
- d) dojazdy, dojścia,
- e) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
- f) zieleń urządzona,
- g) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,6;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
- b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
- c) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;

7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy,;

8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny;

9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;

10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;

11) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:

- a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
- b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- c) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość powierzchni działki:

- a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,

- b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - c) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) 18 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - b) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - c) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa.
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70% terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,2;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 7 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy,;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny
- 9) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji – 15,0 m,

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 8 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) miejsca do parkowania,
- b) dojazdy, dojścia,
- c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
- d) zieleń urządzona,
- e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 0,6,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 12 m,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oświaty;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa sportu i rekreacji,
  - b) zabudowa usług administracyjno-biurowych,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) dojazdy, dojścia,
  - e) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - f) zieleń urządzona,
  - g) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu działki budowlanej;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,20,
  - b) maksymalny: 0,8,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 30° – 60° lub płaski.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UKk** i **2UKk** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60% terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,10,
  - b) maksymalny: 1,0,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku kościoła wraz z dominantą wieży kościelnej: nie więcej niż 20 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
  - c) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 60°;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.



**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **26RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,4,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków inwentarskich oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej: nie więcej niż 12 m,
  - b) dla budynków mieszkaniowych: nie więcej niż 11 m,
  - c) dla pozostałych budynków: nie więcej niż 7 m,
  - d) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrzewego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RU** do **3RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,

- b) maksymalny: 0,3;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków inwentarskich, stodół i innych związanych z produkcją rolniczą: nie więcej niż 12 m,
  - b) dla pozostałych budynków: nie więcej niż 7 m,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 45°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R** do **26R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów **R** ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia nowych budynków;
- 2) nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego i gospodarczego terenów sportowych,
  - b) miejsca do parkowania,
  - c) dojazdy, dojścia,
  - d) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,1,
  - b) maksymalny: 0,6,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków usług sportu i rekreacji: nie więcej niż 16 m,
  - b) wysokość budynków zaplecza technicznego i socjalnego: nie więcej niż 11 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 5) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe lub łukowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa kultu religijnego,
  - b) usługi związanych z funkcjonowaniem cmentarza,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) dojścia, dojazdy,
  - f) miejsca do parkowania za wyjątkiem garaży,
  - g) miejsca do parkowania dla rowerów,
  - h) ciągi piesze.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,05%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% terenu działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,001,
  - b) maksymalny: 0,5;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m,
- 5) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25° – 50°.
- 6) pozostałe parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz przepisami wykonawczymi do ustawy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **22ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Sposób zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 określają przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m.
- 3) zakaz wznoszenia nowych budynków;

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZWS** do **13ZWS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń w dolinie cieków wodnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
- b) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
- c) kładki piesze/pieszorowerowe,
- d) zieleń urządzona,
- e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 **zakazuje się** zabudowy i zagospodarowania terenu innego niż ustalone w ust.1 i ust.2;

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe - Zbiornik „Łąka”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową.
  - b) urządzenia do rekreacji i obsługi sportów wodnych w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki rybackiej,

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **2WS** do **30WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1W** do **2W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej wodociągów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojścia, dojazdy,
  - b) miejsca do parkowania,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,001,
  - b) maksymalny: 0,4;
- 4) wysokość zabudowy: do 5,5 m;
- 5) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15° – 45° lub płaski.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **T** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej telekomunikacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) dojścia, dojazdy,
- b) miejsca do parkowania,
- c) zieleń urządzona,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,001,
  - b) maksymalny: 1,0;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy 1 kondygnacja, ale nie więcej niż 6 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 45 m.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna,

2. Ustala się szerokości drogi **KDG** od 24,6 m do 26 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **4KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorcza”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1) **1KDZ** – do 3 m;
- 2) **2KDZ** – do 3 m;
- 3) **3KDZ** – od 19,8 m do 22 m;
- 4) **4KDZ** – od 19,7 m do 26 m.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **10KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1) **1KDD** – 10 m;
- 2) **2KDD** – od 9,9 m do 10,3 m;
- 3) **3KDD** – 10 m;
- 4) **4KDD** – 10 m;
- 5) **5KDD** – 10 m;
- 6) **6KDD** – 10 m;
- 7) **7KDD** – 10 m;
- 8) **8KDD** – od 9,9 m do 10,3 m;
- 9) **9KDD** – 10 m;
- 10) **10KDD** – 10 m.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **5KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1) **1KDW** – od 5,7 m do 6 m;
- 2) **2KDW** – 6 m;
- 3) **3KDW** – od 5,4 m do 6,9 m;
- 4) **4KDW** – od 6 m do 7,5 m;
- 5) **5KDW** – od 6,2 m do 7,6 m.
- 6) **6KDW** - od 6 m do 8 m
- 7) **7KDW** – od 6 m do 8 m
- 8) **8KDW** – od 6 m do 10,4 m;
- 9) **9KDW** – do 7,5 m;
- 10) **10KDW** – od 4,2 m do 10 m;
- 11) **11KDW** – od 6 m do 6,6 m;
- 12) **12KDW** – od 6 m do 6,3 m;
- 13) **13KDW** – 6 m;
- 14) **14KDW** – od 6 m do 7,8 m;
- 15) **15KDW** – 6 m;
- 16) **16KDW** – 6 m;
- 17) **17KDW** – 5 m;
- 18) **18KDW** – od 5,3 m do 10,3 m;

19) **19KDW** – od 6 m do 6,9 m;

20) **20KDW** – 6 m.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KP** do **2KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: miejsca postojowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

b) dojścia, dojazdy,

c) zieleń urządzona,

d) infrastruktura techniczna,

e) elementy wyposażenia miejskiego.

1. Dla terenów, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5% terenu;

3) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 37.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

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