

BURMISTRZ PSZCZYNY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PSZCZYNA W REJONIE ULICY ŻORSKIEJ

USTALENIA PLANU

KOLOREM CZERWONYM OZNACZONO FRAGMENTY BĘDĄCE PRZEDMIOTEM WYŁOŻENIA;
§ 4 ust. 5; § 11 ust. 1 pkt 5; § 22 ust. 6 pkt 1 lit. b.

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
kwiecień, 2021 r.

GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

mgr inż. Ewa Goras

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Piotr Ogórek

mgr inż. arch kraj. Mateusz Kulig

GRAFIKA KOMPUTEROWA

mgr inż. Piotr Ogórek

Kierownik Zespołu

Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor IRMiR

Wojciech Jarczewski

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta
Pszczyna w rejonie ulicy Żorskiej**

Na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), art. 18, ust. 2 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pszczyna w rejonie ulicy Żorskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/340/12 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 r.,

Rada Miejska w Pszczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni około 12,0 ha, obejmujący część miasta Pszczyna w rejonie ulicy Żorskiej, w granicach wskazanych w uchwale Nr IV/28/19 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 17 stycznia 2019 r., zmienionej uchwałą Nr XIII/199/19 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 października 2019 r.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

§ 2.

1. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowią ustalenia i są obowiązujące:
 - 1) **granica obszaru objętego planem;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
 - 4) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
 - a) **1-2U/P** – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, baz i składów,
 - b) **1-4ZC** – tereny cmentarzy,
 - c) **IT** – teren infrastruktury technicznej,

- d) **ZC/WS** – teren wód powierzchniowych w obrębie cmentarza,
 - e) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych i towarzyszącej zieleni,
 - f) **1-4ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - g) **R** - teren gruntów rolnych,
 - h) **KDP** – teren komunikacji – parkingi,
 - i) **1-2KD-G** – tereny komunikacji – drogi publiczne,
 - j) **KD-W** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.
2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych i są obowiązujące:
- 1) **granica strefy 50 m od cmentarza;**
 - 2) **granica strefy 50-150 m od cmentarza.**
3. Pozostałe oznaczenia na Rysunku planu posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:
- 1) **złóże węgla kamiennego „Kobiór – Pszczyna” WK 373 (cały obszar planu);**
 - 2) **szlaki piesze;**
 - 3) **rów melioracyjny;**
 - 4) **włączenie drogi KD-W do drogi 1KD-G.**

§ 3.

1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest równy lub mniejszy niż 12°;
 - 2) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 30°;
 - 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.);
 - 4) **gabarycie budynku** – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażane są np. poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie nadziemnych elementów nowych budynków i innych obiektów kubaturowych, w stosunku do danej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (maksymalnie do 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, wykuszy;
 - 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
 - a) powierzchni elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) zewnętrznych obiektów pomocniczych np. szklarni i przybudówek;
 - 7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
 - 8) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;

- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspakajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, drogi, place, przystanki komunikacji zbiorowej, parking;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 13) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);
- 14) **strefie** – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru objętego planem, określoną na Rysunku planu, w której obowiązują, dodatkowe, oprócz określonych dla danego terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego;
- 17) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;
- 18) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 19) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 20) **wysokości zabudowy:**
 - a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
 - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu danego obiektu;
- 21) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,
 - b) budynek lub budowlę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych lub realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie,

- c) ostateczne pozwolenie wodno-prawne obowiązujące przed wejściem niniejszego planu w życie;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym.
2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). Zakazy te nie dotyczą lokalizacji:
 - 1) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz obiektów i urządzeń melioracji;
 - 2) sieci i urządzeń kanalizacji;
 - 3) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 4) linii elektroenergetycznych;
 - 5) inwestycji celu publicznego.
3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska.
4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji spopielarni (spalarni) zwłok.
5. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji związanych z przetwarzaniem odpadów oraz spalarni odpadów. Obowiązuje zakaz składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów innych niż powstałych w wyniku własnej działalności.
6. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.
7. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg - zgodnie z Rysunkiem planu.

§ 5.

1. Tereny oraz istniejące obiekty budowlane, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane oraz zagospodarowane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. **Dla zabudowy istniejącej** (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **§ 5 ust. 2 pkt. 4, 5 oraz § 8**):
 - 1) dopuszcza się utrzymanie bryły istniejących budynków oraz jej elementów w dotychczasowej postaci;
 - 2) położonej w terenach **1-2U/P** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
 - 3) położonej w terenach **1-2U/P** o powierzchni zabudowy przekraczającej wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania powierzchni zabudowy obiektu;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy (bez możliwości rozbudowy i nadbudowy) położonej w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi drogi **2KD-G**;
 - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy położonej w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi **2KD-G**, a określoną dla niej nieprzekraczalną linią zabudowy. Obowiązuje zakaz rozbudowy ww. zabudowy w stronę osi drogi.

Rozdział 3

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

§ 6.

Ze względu na specyfikę terenu nie określa się zasad ochrony akustycznej.

§ 7.

Na obszarze objętym planem nie występują osuwiska, tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych, tereny górnicze ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 8.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznacza się **strefę 50 m od cmentarza**, oznaczoną na Rysunku planu.
2. W obrębie ww. strefy obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód oraz zakłady żywienia zbiorowego, zakłady produkujące i przechowujące artykuły żywnościowe oraz zabudowa mieszkaniowa.
3. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznacza się **strefę 50 - 150 m od cmentarza**, oznaczoną na Rysunku planu.
4. W obrębie ww. strefy obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód. Lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących

i przechowujących artykuły żywności jest możliwe pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza strefą.

§ 9.

Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** obowiązuje:

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

Rozdział 4

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

§ 10.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

1. Jako **przestrzenie publiczne** wskazuje się następujące tereny:
 - 1) tereny dróg publicznych **1-2KD-G**;
 - 2) tereny **1-4ZC**;
 - 3) tereny **1ZP, 4ZP**;
 - 4) teren **KDP**;
 - 5) **teren drogi wewnętrznej KDW**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) obowiązuje zakaz stosowania reklam emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło oraz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści;
 - 2) umieszczania urządzeń reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg wymienionych w **ust. 1 pkt 1**.

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:

- 1) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a krawężnią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 2) front nowo wydzielanych działek mieścić się ma w przedziale 18 – 30 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 400 m².

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 13.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem oraz stanowiący powiązanie z terenami zewnętrznymi stanowią istniejące drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **1-2KD-G** (drogi klasy „główna”). Utrzymuje się istniejący układ drogowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z możliwością modernizacji i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań):
 - 1) **1-2KD-G** – 25,0 m;
 - 2) **KD-W** – 8,0 m.
- 3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach):
 - a) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług, produkcji, baz i składów - minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla nowo realizowanego cmentarza jako miejsce realizacji miejsc parkingowych wskazuje się parking w terenie **KDP**;
 - c) dla nowo realizowanych hurtowni – minimum 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w litera a-c.
- 4) Dla terenów **1-2U/P**, **1-4ZC** obowiązuje wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 1 stanowisko na 12 miejsc do parkowania. Dopuszcza się odstępstwo od konieczności realizacji stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli minimalna ilość miejsc do parkowania jest mniejsza lub równa 3. Nie określa się szczególnych wymogów dotyczących sposobu realizacji ww. wymienionych stanowisk postojowych.
- 5) Obowiązuje dostosowanie chodników, przejść przez jezdnie, pochylni i schodów do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 14.

Na obszarze objętym planem **ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z sieci $\varnothing 1600\text{mm}$ Dopuszcza się zasilanie z innych sieci.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu.

- 4) Obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody w strefie 50 m oraz strefie 50-150 m od cmentarza, w tym ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 15.

Na obszarze objętym planem **ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:**

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej (rurociągi $\phi 80$ - $\phi 200$; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów).
- 2) Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) W terenach **1-2U/P, KDP, 1ZP** dopuszcza się lokalizację zbiorników na wody opadowe.
- 4) Dla terenu **KDP** obowiązują regulacje dotyczące podczyszczenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Na obszarze objętym planem **ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:**

- 1) Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę.
- 2) Dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.
- 3) Wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

Na obszarze objętym planem **ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:**

- 1) Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych sieci.
- 2) Podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
- 3) Dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych (poziemnych) linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz stacji transformatorowych 20/0,4 kV. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 18.

Na obszarze objętym planem **ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) Utrzymuje się istniejące systemy grzewcze z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy.
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
- 3) Dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych.
- 4) Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska uwzględniające regulacje z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 21.

§ 19.

Na obszarze objętym planem **ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:**

- 1) Utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy.
- 2) Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji.

§ 20.

1. Na obszarze objętym planem **gospodarka odpadami** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz składowania odpadów.
3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz magazynowania i przetwarzania odpadów innych niż powstałych w wyniku własnej działalności.

§ 21.

Na obszarze objętym planem **dopuszcza się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:**

- 1) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **pkt 2.**
- 2) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem mikroinstalacji).
- 3) Lokalizację kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-2U/P.**

Rozdział 7

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

§ 22.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, BAZ I SKŁADÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2U/P.**
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) budynki produkcyjne, usługowe;
 - 2) bazy, składy, magazyny;
 - 3) zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
 - 2) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 3) budynki gospodarcze, garaże;
 - 4) obiekty małej architektury;
 - 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4.**

4. W części terenów **1-2U/P** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub strefie 50 - 150 m od cmentarza**.
5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1**:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 13,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
 - 2) dachy płaskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci;
 - 3) dopuszcza się doświetlenie poddasza świetlikami, lukarnami lub oknami połaciowymi;
 - 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – nie określa się,
 - b) dachy – szary.

§ 23.

1. Wyznacza się **TERENY CMENTARZY** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-4ZC**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) groby – z wyłączeniem terenów **3-4ZC**;
 - 2) kolumbaria;
 - 3) zieleń urządzoną;
 - 4) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
 - 5) obiekty małej architektury.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) kaplicę cmentarną, dom pogrzebowy, zakład pogrzebowy, inne budynki związane z obsługą cmentarza;
 - 2) drogi wewnętrzne, ścieżki piesze;
 - 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4**.
5. W terenach wymienionych w **ust. 1**, z wyłączeniem pól grzebalnych, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,0001;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1**:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego – 12,0 m (z dopuszczeniem zwiększenia do 18,0 m dla dzwonnicy oraz dominant w postaci krzyży lub wieżyczek),
 - b) dla pozostałych budynków – 6,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
 - 2) dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci;
 - 3) dopuszcza się doświetlenie poddasza świetlikami, lukarnami lub oknami połaciowymi;
 - 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – nie określa się,

- b) dachy – szary.

§ 24.

1. Wyznacza się **TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ** oznaczony na Rysunku planu symbolem **IT**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod obiekty i urządzenia związane z telekomunikacją.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów pod zieleń.
4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 20,0 m;
 - 2) dachy płaskie jedno lub dwu - spadowe;
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości,
 - b) dachy – szary, brązowy.

§ 25.

1. Wyznacza się **TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH W OBRĘBIE CMENTARZA** oznaczony na Rysunku planu symbolem **ZC/WS**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod wody powierzchniowe wraz z obudową biologiczną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) zieleń urządzoną;
 - 2) ciągi piesze oraz pieszo – jezdne;
 - 3) urządzenia związane z gospodarką wodną;
 - 4) kładki, mosty;
 - 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 4.
4. Obowiązuje zakaz realizacji budynków.

§ 26.

1. Wyznacza się **TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I TOWARZYSZĄCEJ MU ZIELENI** oznaczony na Rysunku planu symbolem **WS**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod wody powierzchniowe wraz z obudową biologiczną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) grunty rolne;
 - 2) urządzenia związane z gospodarką wodną;
 - 3) kładki, mosty;
 - 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 4.
4. Obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej.

§ 27.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-4ZP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) w terenie 1ZP – drogi wewnętrzne, ciągi pieszo jezdne;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) ciągi piesze;
 - 4) sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4**.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązuje zakaz wznoszenia budynków.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1**:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
 - 2) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zapisy zawarte w **ust. 4**.

§ 28.

1. Wyznacza się **TEREN GRUNTÓW ROLNYCH** oznaczony na Rysunku planu symbolem **R**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod grunty rolne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
 - 2) cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną;
 - 3) zadrzewienia śródpolne;
 - 4) sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4**.
4. W terenie wymienionym w **ust. 1** obowiązuje zakaz wznoszenia budynków.

§ 29.

1. Wyznacza się **TEREN KOMUNIKACJI – PARKINGI** oznaczony na Rysunku planu symbolem **KDP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod parkingi (obowiązuje zakaz realizacji parkingów wielopoziomowych).
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) zieleń urządzoną;
 - 2) rów melioracyjny;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 4**, w tym obiekty służące podczyszczeniu wód opadowych.
4. W terenie wymienionym w **ust. 1** obowiązuje zakaz realizacji budynków.
5. Dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wymienionego w **ust. 1**:
 - 1) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zapisy zawarte w **ust. 4**;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
 - 3) obowiązuje wprowadzenie zadrzewień w ilości co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 30.

1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-2KD-G**.
2. Wyznacza się **TEREN KOMUNIKACJI – DROGA WEWNĘTRZNA** oznaczony na Rysunku planu symbolem **KD-W**.

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod istniejące i projektowane drogi publiczne, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 2** pod istniejące i projektowane drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i zabezpieczającymi.
5. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** i **ust. 2** pod lokalizację:
 - 1) ciągów pieszych i tras rowerowych;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) obiektów małej architektury.
6. Przebudowę istniejących ogrodzeń położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 31.

Dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 20% dla terenów **1-2U/P** oraz 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

§ 33.

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