

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE

z dnia ... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice
i Studzienice - Etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jankowice i Studzienice 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 obejmujący obszar sołectw Jankowice i Studzienice - etap II, o powierzchni około 1183,26 ha, obejmujący grunty ww. sołectw z wyłączeniem gruntów objętych planem dla etapu I (uchwała Nr XXIX/337/16 z dnia 22 grudnia 2016 r.), etapu III oraz etapu IV.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1)** załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000;
- 2)** załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu;
- 3)** załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 4)** załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;**
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;**
- 5) stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony stanowiska archeologicznego;**
- 6) strefa ochrony krajobrazu otwartego;**
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;**

8) strefa ograniczeń w zabudowie;

9) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:

- | | | |
|----|---|---|
| a) | 1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2 | – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| b) | 1-36MNU | – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, |
| c) | 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ | – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| d) | 1-9MR | – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| f) | 1-7RM, 9-22RM, 24-28RM | – tereny zabudowy zagrodowej, |
| g) | 1-14U | – tereny usług, |
| g) | 1-3UP | – tereny usług publicznych, |
| h) | 1-2UK | – tereny usług sakralnych, |
| i) | 1-6P/U | – tereny produkcyjno-usługowe, |
| j) | 1-4RU | – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, |
| k) | US1, 1-2US2, 4US2 | – tereny sportu i rekreacji, |
| l) | 1-29R, 31-32R | – tereny gruntów rolnych, |
| ł) | 1-19WS1, 1-6WS2 | – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i towarzyszącej im zieleni stanowiącej biologiczną obudowę cieków, |
| m) | 1-2ZC | – tereny cmentarzy, |
| n) | 1-2W | – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, |
| o) | K | – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, |
| p) | 1-15Z1, 1-3Z2, 5-16Z2, 18-32Z2, 1-25Z3 | – tereny zieleni nieurządzonej, |
| r) | 1-19ZL, 22-23ZL, 25-28ZL | – tereny lasów, |
| s) | 1-3KU | – tereny komunikacji – parkingi, |
| t) | 1-2KDGP, KDG, 1-5KDZ, KDL, 1-28KDD1, 1-7KDD2, 9-13KDD2 | – tereny komunikacji – drogi publiczne, |
| u) | 1-29KDW, 34KDW, 36-60KDW | – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne. |

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

1) lasy ochronne;

2) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Kobiór – Pszczyna WK 373;

3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Ćwiklice WK 7386;

4) granica GZWP nr 346 Pszczyna;

- 5) granica obszaru ochronnego GZWP nr 346 Pszczyna;**
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;**
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;**
- 8) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;**
- 9) granica strefy 50 m od cmentarza;**
- 10) granica strefy 150 m od cmentarza;**
- 11) strefa ochronna bezpośrednia ujęcia wody.**

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

- 1) linie elektroenergetyczne 15 kV;**
- 2) linie elektroenergetyczne 220 kV;**
- 3) magistrala gazowa;**
- 4) magistrala wodociągowa;**
- 5) granica sołectw;**
- 6) orientacyjna lokalizacja nowych budynków.**

§ 3. 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) agroturystyce** – należy przez to rozumieć świadczenie usług związanych z turystyką w gospodarstwie rolnym;
- 2) ciekach** – należy przez to rozumieć cieki naturalne, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 poz. 624 z późn. zm.);
- 3) dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest równy lub mniejszy niż 12°;
- 4) dachu pulpitowym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy (o jednej połaci dachowej) o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 5) dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 30°;
- 6) drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze prowadzone przez mikroprzedsiębiorców;
- 7) działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.);

8) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma, co najmniej jedną granicę wspólną z działką, na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;

9) gabarycie budynku – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażane są np. poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie nadziemnych elementów nowych budynków 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;

11) obudowie biologicznej ciek – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;

12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wysunięcia, wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych); jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, a także powierzchni zajmowanej przez wydzielone lub dobudowane obiekty pomocnicze takie jak szklarnie, altany, garaże;

13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzonych w obrysie zewnętrznym ścian wraz z wszystkimi elementami wykraczającymi poza kubaturę obiektu tj. tarasami, schodami zewnętrznymi, podcieniami, zjazdami do garaży, dla wszystkich budynków znajdujących się na działce (lub działkach) objętych projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem;

14) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspakajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np.: ulice, drogi, place, przystanki komunikacji zbiorowej, parki, skwery i inne tereny wskazane w planie;

15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie;

16) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

17) rowie – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.);

18) 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;

19) 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;

20) 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;

21) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;

22) wskaźniku powierzchni zabudowy – rozumie się przez to parametr liczony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;

23) 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. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm);

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

24) 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;

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

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

ROZDZIAŁ 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

2. Na obszarze objętym planem (z wyłączeniem terenów **1-6P/U, 1-14U, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-4RU**) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W terenach **1-6P/U, 1-14U, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-4RU** 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 (z zastrzeżeniem **ust. 3 - ust. 6**) nie dotyczą lokalizacji:

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

3. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 2 pkt 1-6** nie mogą być realizowane w terenach **1-19ZL, 22-23ZL, 25-28ZL**.

4. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 2 pkt 2, 4-7** oraz inne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane w terenach **1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1-4RU, 1-29R, 31-32R, 1-19WS1, 1-6WS2, 1-15Z1, 1-3Z2, 5-16Z2, 18-32Z2, 1-25Z3** na gruntach rolnych nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

5. 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.

6. Na obszarze objętym planem 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. Gospodarowanie odpadami na obszarze objętym planem uwzględniać musi zakazy wynikające z zapisów zawartych w **§ 27**.

8. Na obszarze objętym planem ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** w odniesieniu do istniejących i projektowanych dróg - zgodnie z Rysunkiem planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad sytuowania **tablic i urządzeń reklamowych** ustala się zakaz:

- 1)** umieszczania urządzeń reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
- 2)** umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 3)** w terenie **1-6P/U** - lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 20 m²; w pozostałych terenach obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 5 m² (z zastrzeżeniem **ust. 7**);
- 4)** lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści;
- 5)** lokalizacji tablic LCD i LED w terenach przylegających bezpośrednio do drogi wojewódzkiej Nr 931 oraz drogi krajowej;
- 6)** lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi w pasie drogowym drogi wojewódzkiej Nr 931 oraz drogi krajowej;
- 7)** umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachach obiektów budowlanych oraz przystankach komunikacji;
- 8)** umieszczania tablic, szyldów i reklam powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej (nie dotyczy nazw własnych);
- 9)** umieszczania reklam w strefie ochrony krajobrazu otwartego.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, tereny oraz zabudowa istniejąca mogą być wykorzystywane oraz zagospodarowane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

2. Za zgodne z planem uznaje się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy w terenach: **4MNZ, 9MNZ, 44MNZ, 3MN2, 4MN2, 9MN2, 15MNU, 16MNU, 34MNU**.

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

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

5. Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności agroturystycznej w terenach **1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1-4RU** oraz w istniejących gospodarstwach rolnych położonych w terenach **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-9MR**.

6. Za zgodne z planem uznaje się w terenach **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ 1-9MR, 1-6P/U, 1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1-4RU, 1-14U, 1-2UK, 1-3UP, US1, 1-2US2, 4US2, 1-2KDGP, KDG, 1-5KDZ, KDL, 1-28KDD1, 1-7KDD2, 9-13KDD2, 1-29KDW, 34KDW, 36-60KDW** realizację ścieżek rowerowych.

7. Dla zabudowy istniejącej na obszarze objętym planem (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **§ 6 ust. 7 pkt 6, 7 oraz § 12**):

1) dopuszcza się utrzymanie bryły istniejących budynków oraz jej elementów w dotychczasowej postaci; przy przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków – dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych elementów budynków (w tym kąta i kształtu dachów, kolorystyki) w dotychczasowej postaci;

2) położonej w terenach **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-9MR, 1-6P/U, 1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1-4RU, 1-14U, 1-2UK, 1-3UP, US1, 1-2US2, 4US2, K, 1-2W**, o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;

3) położonej w terenach **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-9MR, 1-6P/U, 1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1-4RU, 1-14U, 1-2UK, 1-3UP, US1, 1-2US2, 4US2, K, 1-2W**, o powierzchni zabudowy przekraczającej wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania powierzchni zabudowy obiektu;

4) położonej w terenach **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-9MR, 1-6P/U, 1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1-4RU, 1-14U, 1-2UK, 1-3UP, US1, 1-2US2, 4US2, K, 1-2W**, dla której parametry dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy są równe lub większe niż ustalenia planu – dopuszcza się jednorazowe zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnie o 5% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 5%;

5) położonej w terenach **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-9MR, 1-6P/U, 1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1-4RU, 1-14U, 1-2UK, 1-3UP, US1, 1-2US2, 4US2, K, 1-2W**, dla której parametry dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy są równe lub większe niż ustalenia planu – dopuszcza się jednorazowe zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy maksymalnie o 5% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 5%;

6) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (bez możliwości rozbudowy i nadbudowy) położonych w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **1-2KDGP, KDG, 1-5KDZ, KDL, 1-28KDD1, 1-7KDD2, 9-13KDD2, 1-29KDW, 34KDW, 36-60KDW**;

7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **1-2KDGP, KDG, 1-5KDZ, KDL, 1-28KDD1, 1-7KDD2, 9-13KDD2**, a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy. Obowiązuje zakaz rozbudowy ww. zabudowy w stronę osi tych dróg;

8) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji budynków z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

§ 7. Na obszarze objętym planem w **zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) obowiązek zachowania istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną;

2) zakaz grodzenia nieruchomości w obrębie terenów **1-15Z1, 1-3Z2, 5-16Z2, 18-32Z2, 1-25Z3, 1-19WS1, 1-6WS2**; zakaz nie dotyczy ogrodzeń, których obowiązek lokalizacji wynika z przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizacji nowych budynków innych niż związane z gospodarką wodną i infrastrukturą techniczną, w odległości mniejszej niż 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków;

4) zakaz lokalizacji zabudowy od granicy terenów **1-19ZL, 22-23ZL, 25-28ZL** w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa pożarowego;

5) w zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:

a) w terenach oznaczonych symbolami **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-9MR** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,

b) w terenach oznaczonych symbolami **1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1U, 3U, 4U, 5U, 9U, 11U, 12U, 13U** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”,

c) w terenach oznaczonych symbolami **1-3UP** – jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,

d) w terenach oznaczonych symbolami **US1, 1-2US2, 4US2** – jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się **strefę zieleni izolacyjnej**, oznaczaną na Rysunku planu.

2. Tereny położone w strefie zieleni izolacyjnej zagospodarowane powinny zostać jako powierzchnia biologicznie czynna z obowiązkowym nasadzeniem zieleni wysokiej oraz krzewów w pasie o szerokości co najmniej 3 m.

§ 9. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na obszarze objętym planem wskazuje się oznaczone na Rysunku planu **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat** oraz **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat**.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na obszarze objętym planem wskazuje się oznaczoną na Rysunku **granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat**.

3. W obszarach wymienionych w **ust. 1** i **ust. 2** obowiązują regulacje wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się **strefę ograniczeń w zabudowie** oznaczoną na Rysunku planu.

2. Tereny położone w tej strefie narażone są na wystąpienie okresowych podtopień i zalanie.

3. Dla nowo realizowanych budynków obowiązuje zakaz ich podpiwniczania.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują osuwiska, tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych ani tereny górnicze.

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

2. W **strefie 50 m od cmentarza** utrzymuje się istniejącą zabudowę z zakazem nadbudowy i rozbudowy zabudowań mieszkalnych. 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, wskazuje się **strefę 150 m od cmentarza**, oznaczoną na Rysunku planu. W obrębie ww. strefy obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód.

4. W terenie położonym w granicach od 50 do 150 m od cmentarza, 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.

§ 13. 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

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się **obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków**, (obiekty kubaturowe) położone w miejscowości **Studzienice**, oznaczone na Rysunku planu:

- 1) kościół parafialny parafii rzymskokatolickiej pw. Św. Jana Chrzciciela, ul. Św. Jana Pawła II 87 (nr 1 na Rysunku planu);
- 2) budynek mieszkalny, ul. Św. Jana Pawła II 132 (nr 2 na Rysunku planu);
- 3) budynek mieszkalny, ul. Św. Jana Pawła II 162 (nr 3 na Rysunku planu);
- 4) budynek mieszkalny, ul. Św. Jana Pawła II 164 (nr 4 na Rysunku planu);
- 5) budynek mieszkalny, ul. Św. Jana Pawła II 166 (nr 5 na Rysunku planu);
- 6) budynek mieszkalny, ul. Św. Jana Pawła II 168 (nr 6 na Rysunku planu);
- 7) budynek gospodarczy, ul. Św. Jana Pawła II 166-168 (nr 7 na Rysunku planu);
- 8) budynek mieszkalny, ul. Kosów 44 (nr 8 na Rysunku planu);
- 9) budynek mieszkalny, ul. Lisia 9 (nr 9 na Rysunku planu);
- 10) budynek mieszkalny, ul. Wilcza 24 (nr 10 na Rysunku planu);
- 11) budynek mieszkalny, ul. Zagajniki 25 (nr 11 na Rysunku planu).

2. Na obszarze objętym planem wskazuje się **obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków**, (obiekty małej architektury) położone w miejscowości **Studzienice**, oznaczone na Rysunku planu:

- 1) krzyż kamienny, ul. Św. Jana Pawła II naprzeciw szkoły (nr 12 na Rysunku planu);
- 2) kapliczka architektoniczna, ul. Św. Jana Pawła II 101 (nr 13 na Rysunku planu);
- 3) kapliczka architektoniczna, ul. Św. Jana Pawła II 142 (nr 14 na Rysunku planu).

3. Na obszarze objętym planem wskazuje się **obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków**, (obiekty kubaturowe) położone w miejscowości **Jankowice**, oznaczone na Rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny, ul. Akacyjowa 2 (nr 15 na Rysunku planu);
- 2) budynek mieszkalny, ul. Akacyjowa 11 (nr 16 na Rysunku planu);
- 3) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Akacyjowa 18 (nr 17 na Rysunku planu);
- 4) budynek mieszkalny, ul. Akacyjowa 34 (nr 18 na Rysunku planu);

- 5)** budynek mieszkalny, ul. Akacyjowa 35 (nr 19 na Rysunku planu);
- 6)** budynek mieszkalny, ul. Akacyjowa 45 (nr 20 na Rysunku planu);
- 7)** zespół szkolno-przedszkolny, ul. Baziowa 17 (nr 21 na Rysunku planu);
- 8)** budynek mieszkalny, ul. Św. Jana Pawła II 3 (nr 22 na Rysunku planu);
- 9)** budynek mieszkalny, ul. Kasztanowa 18 (nr 24 na Rysunku planu);
- 10)** budynek mieszkalny, ul. Złote Łany 81 (nr 25 na Rysunku planu);
- 11)** budynek mieszkalny, ul. Złote Łany 105 (nr 26 na Rysunku planu);
- 12)** budynek mieszkalny, ul. Żubrów 19 (nr 27 na Rysunku planu);
- 13)** budynek mieszkalny, ul. Żubrów 23 (nr 28 na Rysunku planu);
- 14)** budynek mieszkalno-usługowy, ul. Żubrów 102 (nr 29 na Rysunku planu);
- 15)** budynek usługowy, ul. Żubrów 113 (nr 30 na Rysunku planu);
- 16)** budynek mieszkalny, ul. Żubrów 147 (nr 31 na Rysunku planu).

4. Na obszarze objętym planem wskazuje się **obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków**, (obiekty małej architektury) położone w miejscowości **Jankowice**, oznaczone na Rysunku planu:

- 1)** kapliczka architektoniczna, ul. Baziowa 10 (nr 32 na Rysunku planu);
- 2)** kapliczka architektoniczna, ul. Baziowa 22 (nr 33 na Rysunku planu);
- 3)** krzyż kamienny, ul. Kasztanowa 25 (nr 34 na Rysunku planu);
- 4)** krzyż kamienny, ul. Złote Łany 54 (nr 35 na Rysunku planu);
- 5)** kapliczka architektoniczna, ul. Złote Łany 85 (nr 36 na Rysunku planu);
- 6)** krzyż kamienny, ul. Złote Łany 121 (nr 37 na Rysunku planu).

5. Dla obiektów wymienionych w **ust. 1** i **ust. 3**:

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

- a)** bryłę obiektu,
- b)** spadki dachu,
- c)** geometrię dachu,
- d)** detal architektoniczny,
- e)** historyczną stolarkę okienną z możliwością jej wymiany na analogiczną,
- f)** wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;

2) obowiązuje zakaz:

- a)** termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia lub przekrycia detali,

b) stosowanie jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach i okładzin z płytek gresowych;

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

4) dopuszcza się:

a) zadaszenie wejść, doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi,

b) rozbudowę przy zachowaniu cech stylowych,

c) zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania charakteru architektury i cech stylowych.

6. Dla obiektów wymienionych w **ust. 2** i **ust. 4**:

1) obowiązuje nakaz:

a) zachowania kompozycji, formy, materiału i cech stylowych obiektu,

b) zachowania i ochrony obiektów poprzez konserwację i restaurację,

c) zachowania i konserwacji starodrzewu w otoczeniu obiektów,

2) dopuszcza się:

a) wprowadzenie nasadzeń w nawiązaniu do istniejącego starodrzewu,

b) przeniesienie obiektów i ich lokalizację najbliższą lokalizacji pierwotnej.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się **stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony stanowiska archeologicznego**, oznaczone na rysunku planu:

1) Studzienice – nr stanowiska AZP 103-47/1, typ stanowiska: ślad osadnictwa; chronologia: późne średniowiecze (XV w.) czasy nowożytnie;

2) Studzienice – nr stanowiska AZP 103-47/2, typ stanowiska: ślad osadnictwa (osada); chronologia: późne średniowiecze (XV w.), czasy nowożytnie;

3) Studzienice – nr stanowiska AZP 103-47/3, typ stanowiska: ślad osadnictwa (osada); chronologia: późne średniowiecze (XVI w.), czasy nowożytnie;

4) Studzienice – nr stanowiska AZP 103-47/4, typ stanowiska: ślad osadnictwa; chronologia: późne średniowiecze, czasy nowożytnie;

5) Jankowice – nr stanowiska AZP 103-47/8, typ stanowiska: ślad osadnictwa; chronologia: czasy nowożytnie;

6) Jankowice – nr stanowiska AZP 103-47/9, typ stanowiska: ślad osadnictwa; chronologia: późne średniowiecze, czasy nowożytnie;

7) Jankowice – nr stanowiska AZP 103-47/10, typ stanowiska: ślad osadnictwa; chronologia: czasy nowożytnie;

8) Jankowice – nr stanowiska AZP 103-47/11 typ stanowiska: cmentarzysko; chronologia: XV lub XVII w.

2. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązuje priorytet ochrony zabytków archeologicznych.

3. W strefach ochrony stanowiska archeologicznego roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

4. Przy realizacji prac ziemnych, obowiązuje nakaz postępowania w procesach inwestycyjnych w zakresie ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem ustala się **strefę ochrony krajobrazu otwartego**, oznaczoną na Rysunku planu.

2. W strefie ochrony krajobrazu otwartego ustala się:

1) nakaz zachowania elementów przyrodniczych, takich jak zespoły zieleni, aleje drzew, ciekі, kanały, źródła, stawy;

2) zakaz realizacji budynków, wiat, silosów, wież;

3) zakaz realizacji masztów i anten z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 2**.

ROZDZIAŁ 5.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Jako **przestrzeń publiczną** na obszarze planu wskazuje się następujące tereny:

1) tereny dróg publicznych **KDG, 1-5KDZ, KDL, 1-28KDD1, 1-7KDD2, 9-13KDD2**;

2) tereny **1-2UK**;

3) tereny **1-3UP**.

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

3. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obowiązuje zakaz stosowania reklam emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło;

2) przy realizacji obiektów małej architektury obowiązuje zakaz stosowania elementów odbłaskowych.

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

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

1) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;

2) front nowo wydzielanych działek mieścić się ma w przedziale 18 – 30 m;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 400 m² dla pozostałych działek.

ROZDZIAŁ 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 20. Na obszarze objętym planem **ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:**

1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem oraz stanowiący powiązanie z terenami zewnętrznymi stanowią istniejące drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **1-2KDGP** (drogi klasy „główna ruchu przyspieszonego”), **KDG** (droga klasy „główna”). Pozostałe drogi zapewniające obsługę komunikacyjną: **1-5KDZ** (drogi klasy „zbiorcza”), **KDL** (droga klasy „lokalna”), **1-28KDD1** i **1-7KDD2, 9-13KDD2** (drogi klasy „dojazdowa”). Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią zaznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne **1-29KDW, 34KDW, 36-60KDW**.

2. Utrzymuje się istniejący układ drogowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z możliwością modernizacji i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań oraz miejscowo zawężone ze względu na istniejące zainwestowanie oraz ukształtowanie terenu):

1) 1-2KDGP – 40,0 m;

2) KDG - 25,0 m;

3) 1KDZ – 7,0 – 16,0 m;

4) 2KDZ – 5,0 - 12,0 m;

5) 3KDZ – 9,0 – 17,5 m;

6) 4KDZ – 10,5 – 20,0 m;

7) 5KDZ – 7,0 – 11,5 m;

8) KDL– 7,0 – 11,5 m;

9) 1-6KDD1, 9-15KDD1, 17KDD1, 19-28KDD1 – 10,0 m;

10) 7KDD1 – 10,0 – 13,0 m;

11) 8KDD1 – 10,0 – 12,0 m;

12) 16KDD1 – 10,0 – 14,0 m;

13) 18KDD1 – 8,0 - 10,0 m;

14) 1-7KDD2, 9-13KDD2 – 8,0 m;

15) 1-4KDW, 6-11KDW, 13-23KDW, 25-29KDW, 34KDW, 36-46KDW, 48-54KDW, 59KDW, 60KDW – 6,0 m;

16) 5KDW – 10,0 – 14,5 m;

17) 12KDW – 8,0 – 13,5 m;

18) 24KDW – 8,5 – 9,0 m;

19) 47KDW – 6,0 – 7,0 m;

20) 55KDW, 58KDW – 10,0 – 13,0 m;

21) 56KDW – 10,0 – 14,0 m;

22) 57KDW – 10,0 – 17,0 m.

4. Utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną. Wytyczanie i realizację dojazdów do nieruchomości dopuszcza się na całym obszarze planu z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach):

1) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;

2) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi;

3) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych;

4) dla nowo realizowanych obiektów służących produkcji rolniczej – w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych;

5) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług handlu - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;

6) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług gastronomii – w ilości: minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie;

7) dla nowo realizowanych kościołów – w ilości: minimum 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;

8) dla nowo realizowanych parafii i domów zakonnych – w ilości: minimum 5 miejsc na 1 dom;

9) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych szkół, przedszkoli, żłobków, biur, urzędów, budynków opieki społecznej, budynków przemysłowych i produkcyjnych – w ilości: minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych;

10) dla nowo realizowanych hoteli, moteli, pensjonatów – w ilości: minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na 1 pokój;

11) dla nowo realizowanych obiektów sportowych i rekreacyjnych (z wyłączeniem obiektów lokalizowanych przy szkołach) – w ilości: minimum 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej;

12) dla nowo realizowanych cmentarzy – w ilości: minimum 1 miejsce na 1000m² powierzchni cmentarza;

13) dla nowo realizowanych innych obiektów usługowych – w ilości: minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;

14) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w podpunktach **1-13**.

6. Dla terenów **1-6P/U, 1-14U, 1-2UK, 1-3UP, US1, 1-2US2, 4US2** obowiązuje wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 1 stanowisko na 10 miejsc do parkowania. Dopuszcza się odstępianie 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.

§ 21. 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 magistralnej $\varnothing 1600$ mm oraz $\varnothing 1480$ mm relacji Goczałkowice - Paprocany. Dopuszcza się zasilanie z innych sieci.

3. Na Rysunku planu, jako informację nie stanowiącą ustaleń planu wskazano przebieg magistrali wodociągowej. Wzdłuż magistrali wodociągowej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociagowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu.

5. Obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody w strefie 50 m oraz strefie 150 m od cmentarza.

6. Dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę (z zastrzeżeniem **pkt 5**), wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 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 80- 200; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów).

2. Dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadkach braku sieci, braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zbiorowe lub indywidualne systemy oczyszczania ścieków lub zastosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych.

§ 23. 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. Na Rysunku planu, jako informację nie stanowiącą ustaleń planu wskazano przebieg magistrali gazowej DN 300 PN 2,5 MPa relacji Oświęcim – Radlin.
3. Dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.
4. Wzdłuż istniejącej magistrali oraz istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 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 z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**.
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. Na Rysunku planu, jako informację nie stanowiącą ustaleń planu, wskazano przebieg linii elektroenergetycznych 15 i 220 kV.
4. Dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnętrznych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

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

1. Utrzymuje się istniejące systemy grzewcze z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **pkt 4**.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
3. Dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych.
4. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska uwzględniające regulacje z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 28**.

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

1. Utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji.

3. W terenach **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-36MNU, 1-9MR** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 27. 1. Na obszarze objętym planem **gospodarka odpadami** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązuje zakaz składowania odpadów.

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

§ 28. Na obszarze objętym planem **ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:**

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **ust. 2**.

2. 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 **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2, 1-36MNU, 1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ, 1-9MR, 1-6P/U, 1-7RM, 9-22RM, 24-28RM, 1-4RU, 1-14U, 1-3UP, US1, 1-2US2, 4US2, K, 1-2W, 1-2KDGP, KDG, 1-5KDZ, KDL, 1-28KDD1, 1-7KDD2, 9-13KDD2, 1-29KDW, 34KDW, 36-60KDW, 1-3KU**.

ROZDZIAŁ 7.

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

§ 29. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1MN1, 3-43MN1, 1-27MN2**.

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

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zieleni urządzonej oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.

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

1) w terenach **1-27MN2** – drobna wytwórczość;

2) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

3) cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną;

4) budynki gospodarcze, garaże;

5) miejsca do parkowania, parkingi;

6) obiekty i urządzenia małej architektury;

7) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. We fragmentach terenów **17MN1, 18MN1, 6MN2, 7MN2** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 lub 150 m od cmentarza**.

5. W terenie **11MN2** oraz w części terenów **1MN1, 3MN1, 15MN1, 39MN1, 12MN2, 13MN2** położonych w **strefie ograniczeń w zabudowie** obowiązuje zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków.

6. W części terenu **1MN1** występują ograniczenia wynikające z położenia w **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią**.

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

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 7 pkt 7**) – 300 m²;

7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².

8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 6**):

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych oraz budynków drobnej wytwórczości – 11,0 m,

b) dla pozostałych budynków – nie może przekraczać 7,0 m,

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

2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów drobnej wytwórczości, garaży i budynków gospodarczych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej, jeżeli przekryte są tego typu dachem;

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku garaży dostawionych do ściany szczytowej budynku, zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

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

5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;

6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 30. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-36MNU**.

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

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

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

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

4. We fragmentach terenów **18MNU, 19MNU, 20MNU, 27MNU, 32MNU** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

5. We fragmentach terenu **21MNU** położonych w **strefie ograniczeń w zabudowie** obowiązuje zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków.

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

- 1)** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 2)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 3)** minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 5)** minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%; dopuszcza się ograniczenie wskaźnika do 20% dla obiektów usługowych;
- 6)** maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z wyłączeniem budynków usług publicznych oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 6 pkt 7**) – 300 m²;
- 7)** maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².

8) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów usług publicznych – nie określa się.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usług publicznych – 14,0 m;

b) dla budynków mieszkaniowych i usługowych innych niż wymienione w **ust. 7 pkt 1 lit. a** – 11,0 m;

c) dla pozostałych budynków – 7,0 m;

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

2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów usługowych (w tym usług publicznych), drobnej wytwórczości, garaży i budynków gospodarczych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej, jeżeli przekryte są tego typu dachem;

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku garaży dostawionych do ściany szczytowej budynku, zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

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

5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesunięte wzajemnie w pionie lub poziomie;

6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 31. 1. Wyznacza się **TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-21MNZ, 23-24MNZ, 26-41MNZ, 44MNZ**.

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

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zieleni urządzonej oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.

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

1) usługi sportu, handlu;

2) obiekty drobnej wytwórczości;

- 3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
 - 4) cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną;
 - 5) budynki gospodarcze, garaże;
 - 6) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 7) obiekty i urządzenia małej architektury;
 - 8) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.
5. W terenie **11MNZ** oraz w części terenów **5MNZ, 10MNZ, 20MNZ** położonych w **strefie ograniczeń w zabudowie** obowiązuje zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków.
6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z wyłączeniem usług sportu oraz zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 6 pkt 7**) – 300 m².
 - 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².
7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 6**):
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych – 11,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów usługowych, garaży i budynków gospodarczych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej, jeżeli przekryte są tego typu dachem;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku garaży dostawionych do ściany szczytowej budynku, zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;

5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesunięte wzajemnie w pionie lub poziomie;

6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 32. 1. Wyznacza się **TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-9MR**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zielenią 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) budynki gospodarcze, garaże;

3) miejsca do parkowania, parkingi;

4) obiekty i urządzenia małej architektury;

5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 250 m².

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

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych – 11,0 m,

b) dla pozostałych budynków – 7,0 m,

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

3) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży i budynków gospodarczych;

4) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 3**, w przypadku garaży dostawionych do ściany szczytowej budynku, zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

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

6) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesunięte wzajemnie w pionie lub poziomie;

7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 33. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-7RM, 9-22RM, 24-28RM**.

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

- 1)** zabudowę zagrodową;
- 2)** budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej;
- 3)** zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

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

- 1)** nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2)** obiekty małej architektury;
- 3)** obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 4**).

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

- 1)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 2)** minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4)** minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5)** maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 300 m².

5. W terenach **27-28RM** oraz w części terenu **2RM** położonych w **strefie ograniczeń w zabudowie** obowiązuje zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków.

6. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązują zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 6**):

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków inwentarskich oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej – 12,0 m,

b) dla budynków mieszkaniowych – 11,0 m,

c) dla pozostałych budynków – 7,0 m,

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

2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży i budynków gospodarczych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej, jeżeli przekryte są tego typu dachem;

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku garaży dostawionych do ściany szczytowej budynku, zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi;

5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesunięte wzajemnie w pionie lub poziomie;

6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

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

b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.

§ 34. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-14U**.

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

1) obiekty usługowe;

2) składy, magazyny;

3) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

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

1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

2) miejsca do parkowania, parkingi;

3) budynki gospodarcze, garaże;

4) obiekty małej architektury;

5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenach **4U**, **11U** i **12U** oraz w części terenu **5U**, występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.

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

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) w terenie: **2U**, **8U**, **10U** – 50%,

b) w terenie: **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **11U**, **12U**, **13U**, **14U** – 40%,

c) w terenie: **1U**, **9U** – 60%;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) w terenie **13U** – 30%,

b) w pozostałych terenach – 10%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:

a) w terenie: **8U** – 3000 m²,

b) w terenie: **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **10U**, **11U**, **12U**, **13U** – 500 m²,

c) w terenie: **1U**, **9U** – 200 m²,

d) w terenie **14U** – 1000 m².

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków w terenie **1U**, **2U** – 11,0 m,

b) dla budynków w terenie **14U** – 12,0 m,

c) dla budynków w pozostałych terenach – 15,0 m,

d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;

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

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrolapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

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

5) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) ściany – nie określa się,

b) dachy – czarny, grafitowy, popielaty, brązowy.

§35. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG PUBLICZNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3UP**.

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

1) usługi publiczne;

2) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

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

1) prowadzenie działalności usługowej jako usługi towarzyszącej funkcji podstawowej w istniejących obiektach;

2) budynki gospodarcze, garaże;

3) miejsca do parkowania, parkingi;

4) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

5) obiekty małej architektury;

6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 15,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;

2) dachy spadziste o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci lub dachy płaskie; dopuszcza się inne formy dachów na salach gimnastycznych i halach sportowych;

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi;

5) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy, popielaty.

§ 36. 1. Wyznacza się **TERENY USŁUG SAKRALNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2UK**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod obiekty kultu religijnego.

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

1) towarzyszącą zabudowę mieszkaniową, obiekty gospodarcze i usługowe związane z funkcją podstawową;

2) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

3) miejsca do parkowania;

4) obiekty małej architektury;

5) zieleń urządzoną;

6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

5. Dla kościoła dopuszcza się indywidualną formę zabudowy.

6. Dla pozostałych obiektów ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 6**):

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – nie może przekraczać 11,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;

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

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi;

5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;

6) kolorystyka elewacji i dachów budynków mieszkalnych:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 37. 1. Wyznacza się **TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-6P/U**.

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

1) budynki produkcyjne, usługowe;

2) składy, magazyny;

3) zieleń urządzoną oraz zieleń izolacyjną.

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

1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

2) miejsca do parkowania, parkingi;

3) budynki gospodarcze, garaże;

4) obiekty małej architektury;

5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenie **3P/U, 4P/U, 6P/U** utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. W przypadku rozbudowy i nadbudowy zabudowy mieszkaniowej obowiązują zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy jak dla terenów **1-36MNU**.

5. W części terenu **2P/U** położonych w **strefie ograniczeń w zabudowie** obowiązuje zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków.

6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 4**):

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) w terenach **1-2P/U** – 0,8,
- b) w terenie **4P/U** – 1,5,
- c) w terenach **3P/U, 5-6P/U** – 2,0;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) w terenach **1-2P/U, 4P/U** – 70%,
 - b) w terenach **3P/U, 5-6P/U** – 75%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - a) w terenach **1-2P/U** – 4000 m²,
 - b) w terenie **4P/U** – 30 000 m²,
 - c) w terenach **3P/U, 5-6P/U** – 150 000 m².
- 7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 4** oraz w **§ 6**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w terenach **1-2P/U** – 12,0 m,
 - b) dla budynków w terenach **3-6P/U** – 20,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 26,0 m;
 - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy płaskie) o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;
 - 4) zakaz stosowania do wykończenia ogrodzeń blachy falistej;
 - 5) dopuszcza się doświetlenie poddasza świetlikami, lukarnami lub oknami połaciowymi;
 - 6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – nie określa się,
 - b) z wyłączeniem terenów **3P/U, 5-6P/U** – dachy – grafitowy, brązowy.

§ 38. 1. Wyznacza się **TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-4RU**.

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

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

- 1) dojazdy, place manewrowe, miejsca parkingowe;
- 2) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 4 ust. 4).
4. We fragmencie terenu **2RU** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.
5. W części terenu **3RU** położonych w **strefie ograniczeń w zabudowie** obowiązuje zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków.
6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 3000 m².
7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków inwentarskich, stodół i innych związanych z produkcją rolniczą – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy płaskie) o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie obiektów i budynków lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 5) kolorystyka elewacji i dachów budynków mieszkalnych:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 39. 1. Wyznacza się **TERENY SPORTU I REKREACJI** oznaczone na Rysunku planu symbolem **US1, 1-2US2, 4US2**.

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

- 1)** boiska sportowe;
- 2)** ponadto, w terenie **US1** – hotele, motele, restauracje;
- 3)** ponadto, w terenie **2US2**– ujeżdżalnie, stadniny koni;
- 4)** ponadto, w terenie **1US2** – hotele, motele, hale sportowe;
- 5)** zieleń urządzoną.

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

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

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

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w terenach **US1, 1US2, 4US2** – 0,3,

b) w terenie **2US2**– 0,1;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) w terenach **US1, 1US2, 4US2** – 40%,

b) w terenie **2US2** – 10%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) w terenach **US1, 1US2, 4US2** – 30%,

b) w terenie **2US2** – 80%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z wyłączeniem hali sportowej) – 1500 m²;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy hali sportowej – 15 000 m²;

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla hali sportowej, hoteli, moteli – 16,0 m,

b) dla pozostałych budynków – 11,0 m,

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

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

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

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

5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;

6) kolorystyka elewacji i dachów:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 40. 1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-29R, 31-32R**.

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

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

1) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 4**);

2) cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną;

3) zadrzewienia śródpolne;

4) zalesienia, w trybie przepisów odrębnych, w terenach położonych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

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

§ 41. 1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I TOWARZYSZĄCEJ IM ZIELENI STANOWIĄCEJ BIOLOGICZNĄ OBUDOWĘ CIEKÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-19WS1** oraz **1-6WS2**.

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

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

1) grunty rolne;

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

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

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

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

§ 42. 1. Wyznacza się **TERENY CMENTARZY** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2ZC**.

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

- 1) groby i zieleń urządzoną;
- 2) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 3) parkingi służące obsłudze terenów **1-2ZC**;
- 4) obiekty małej architektury.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 pod urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze cmentarza.

4. W terenach wymienionych w ust. 1 wskaźniki ustalone w ust. 5 odnoszą się do zabudowy lokalizowanej poza powierzchnią pól grzebalnych.

5. W terenach wymienionych w ust. 1, z wyłączeniem pól grzebalnych, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) pozostałych wskaźników nie ustala się ze względu na specyfikę terenu.

§ 43. 1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – WODOCIĄGI** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2W**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 pod obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów pod zieleń.

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

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

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 15,0 m,

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

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

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć;

5) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy, popielaty.

§ 44. 1. Wyznacza się **TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJA** oznaczone na Rysunku planu symbolem **K**.

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

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

1) obiekty administracyjno-gospodarcze związane z oczyszczalnią ścieków;

2) inne obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

4) miejsca do parkowania i place manewrowe;

5) miejsca segregacji odpadów;

6) zieleni urządzoną i izolacyjną.

4. W części terenu położonej w **strefie ograniczeń w zabudowie** obowiązuje zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków.

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

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 15,0 m,

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

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

3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;

4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć;

5) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

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

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy, popielaty.

§ 45. 1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-15Z1, 1-3Z2, 5-16Z2, 18-32Z2, 1-25Z3**.

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

1) zadrzewienia;

2) grunty rolne;

3) w terenach **1-25Z3** – inwestycje celu publicznego z zakresu komunikacji;

4) w terenach **1-25Z3** – obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 4**).

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

1) w terenach **1-15Z1, 1-3Z2, 5-16Z2, 18-32Z2** obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 4**);

2) cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną.

4. W terenach **1-3Z2, 5-16Z2, 18-32Z2** oraz **1-25Z3** obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień.

5. W terenach **1-15Z1** dopuszcza się zalesienia w trybie przepisów odrębnych.

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

§ 46. 1. Wyznacza się **TERENY LASÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-19ZL, 22-23ZL, 25-28ZL**.

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

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

1) drogi leśne i dukty;

- 2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej;
- 3) cieki oraz rowy wraz z obudową biologiczną.
- 4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** - zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów.
- 5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla budynków w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 9,0 m;
 - 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci;
 - 3) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 4) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
 - 5) kolorystyka elewacji i dachów budynków mieszkalnych:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§47. 1. Wyznacza się **TEREN INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ – PARKINGI** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1-3KU**.

- 2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod parkingi (obowiązuje zakaz realizacji parkingów wielopoziomowych).
- 3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) zieleni urządzonej;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty służące podczyszczaniu wód opadowych.
 - 4. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązuje zakaz realizacji budynków.
- 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w **ust. 1** :
 - 1) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zapisy zawarte w **ust. 4**;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
 - 3) obowiązuje wprowadzenie zadrzewień w ilości co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 48. 1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-2KDGP, KDG, 1-5KDZ, KDL, 1-28KDD1, 1-7KDD2, 9-13KDD2**.

2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-29KDW, 34KDW, 36-60KDW**.

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

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

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

1) zatok postojowych;

2) ciągów pieszych i tras rowerowych;

3) za wyjątkiem **1-29KDW, 34KDW, 36-60KDW** – zatok autobusowych i urządzonych przystanków dla pasażerów;

4) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

5) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;

6) elementów małej architektury;

7) cieków oraz rowów wraz z obudową biologiczną;

8) obiektów, sieci i urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej.

6. Lokalizację ogrodzeń dopuszcza się poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg oznaczonych na Rysunku planu symbolami **1-2KDGP, KDG, 1-5KDZ, KDL, 1-28KDD1, 1-7KDD2, 9-13KDD2**. Lokalizowanie ogrodzeń w obrębie linii rozgraniczających dróg **1-29KDW, 34KDW, 36-60KDW** dopuszcza się wyłącznie w sytuacji konieczności zachowania linii ogrodzeń.

7. Przebudowę istniejących ogrodzeń położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

ROZDZIAŁ 8.

Przepisy końcowe

§ 49. Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.).

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

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