

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w granicach administracyjnych sołectwa Czarków - Etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz.559 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), po stwierdzeniu, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Czarków - Etap II”, nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna” przyjętej uchwałą Nr XXVI/340/12 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 r.

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

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Czarków - Etap II**”.

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

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne o obiekcie.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1740 ha w granicach określonych na rysunku planu.

4. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy 50m, 150m, 500m od cmentarza ograniczającej możliwości zagospodarowania;
- 5) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 6) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;

- 7) szpaler drzew objęty ochroną;
- 8) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
- 9) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
    - **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **MNZ** – teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
    - **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - b) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej:
    - **U** - teren zabudowy usługowej,
    - **UKk** - teren zabudowy usługowej kultu religijnego,
    - **PU** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
  - c) tereny użytkowane rolniczo:
    - **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
    - **R** - teren rolniczy,
    - **RM** - teren zabudowy zagrodowej,
  - d) tereny zieleni i wód:
    - **US** - teren usług sportu i rekreacji,
    - **ZC**- teren cmentarza,
    - **ZL** – teren lasów,
    - **ZP** – teren zieleni urządzonej,
    - **ZŁ** – teren zieleni łąkowej,
    - **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - e) tereny komunikacji:
    - **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
    - **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna,
    - **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
    - **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
    - **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego,
    - **KK** – teren infrastruktury kolejowej.

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

- 1) granica administracyjna gminy Pszczyna;
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 346 Pszczyna;
- 3) strefa ochronna dla obiektu technicznego dawnej Jednostki Wojskowej nr 1525 Kobiór;
- 4) granice terenów zamkniętych;
- 5) cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” - ID 373.

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

- 1) granice działek ewidencyjnych;

- 2) tereny dawnej Jednostki Wojskowej nr 1525 Kobiór;
- 3) projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 346 Pszczyna;
- 4) ujęcia wód podziemnych;
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętej przez budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażoną w %;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **wysokości zabudowy:**
  - a) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - b) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 11) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
  - a) **społeczne** – budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług społecznych w szczególności: usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji i administracji publicznej, służb ratowniczych,

- b) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystawy i galerie, a także usługi typu warsztat samochodowy lub myjnia samochodowa,
  - c) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
  - d) **administracyjno – biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,
  - e) **turystyczne** – budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego,
  - f) **sportu i rekreacji** – budynki lub ich części oraz budowle związane z działalnością rekreacyjną i sportową, przeznaczone w szczególności na: siłownie, kluby fitness, odnowę biologiczną, szkoły tańca, a także, boiska, lodowiska, baseny, kąpieliska, korty tenisowe, bieżnie, parki linowe;
- 12) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf służące uprawianiu sportu i rekreacji;
- 13) **usługach związanych z funkcjonowaniem cmentarza** – należy przez to rozumieć budynki (lub ich części) przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, administracyjne, ubezpieczeń, drobnych usług i rzemiosła zwłaszcza: rzemiosła artystycznego, zakłady kamieniarskie, zakłady szklarskie, kowalstwo artystyczne, domy pogrzebowe, kaplice, budowle sakralne, kolumbarium;
- 14) **zabudowie usług kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wykorzystywany na cele kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: plebanie, budynki gospodarcze, budynki administracyjno – biurowe, budowle sakralne;
- 15) **zabudowie istniejącej na obszarze planu** – należy przez to rozumieć zabudowę:
- a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywaniem robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni o minimalnej szerokości 5 m, zaliczane jednocześnie do wymaganej ustaleniami planu powierzchni biologicznie czynnej, oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny wymagające ochrony.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 4. 1.** W obszarze planu ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) **nakaz:**

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

2) **zakaz** stosowania na obiektach budowlanych okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych oraz blachy trapezowej lub falistej za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **PU** i **RU**.

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

1) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy;

2) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;

3) prowadzenia robót budowlanych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:

a) 2,5% – w wypadku wysokości,

b) 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wyjątkiem miejsc do parkowania.

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

1) oznaczonych symbolem **MN** i **MNZ** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;

2) oznaczonych symbolami **MNU**, **MU**, **RM** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

3) oznaczonych symbolami **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

1) **zakaz:**

a) lokalizowania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;

2) **nakaz:**

a) zachowania wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS** z dopuszczeniem lokalizacji elementów przeznaczenia dopuszczalnego na terenach **WS**,

b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,

c) nakaz zachowania istniejącego szpaleru drzew - Alei w ciągu ulicy Powstańców Śląskich, oznaczonego na rysunku planu, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń.

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

1) obejmuje się ochroną w planie następujące budynki:

a) budynek przy ul. Jasnej 4 oznaczony na rysunku planu numerem 1,

b) budynek przy ul. Jasnej 22 oznaczony na rysunku planu numerem 2,

c) budynek przy ul. Ogrodowej 17 oznaczony na rysunku planu numerem 3,

d) budynki w zabudowie siedliskowej przy ul. Polnej 2 oznaczone na rysunku planu numerem 4, obejmujące:

- budynek mieszkalny,

- budynek gospodarczy,

e) budynek przy ul. Powstańców Śląskich 18 oznaczony na rysunku planu numerem 5,

- f) budynek przy ul. Powstańców Śląskich 38 oznaczony na rysunku planu numerem 6,
  - g) budynek przy ul. Powstańców Śląskich 41 oznaczony na rysunku planu numerem 7,
  - h) budynek przy ul. Powstańców Śląskich 93 oznaczony na rysunku planu numerem 8,
  - i) budynek przy ul. Starowiejskiej 2 oznaczony na rysunku planu numerem 9,
  - j) budynek przy ul. Starowiejskiej 10 oznaczony na rysunku planu numerem 10,
  - k) budynki w zabudowie siedliskowej przy ul. Wolności 24 oznaczone na rysunku planu numerem 11 i obejmujące:
    - budynek mieszkalny,
    - budynek gospodarczy,
    - stodołę,
  - l) budynek przy ul. Wolności 27 oznaczony na rysunku planu numerem 12,
  - m) budynek przy ul. Wiśniowej 18 oznaczony na rysunku planu numerem 13;
- 2) dla budynków, o których mowa w pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:

a) **zakaz:**

- rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwsze,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na inną, niż o wymiarach, kształcie i podziałach jak w szczególności pierwotna forma historyczna, z zastrzeżeniem lit. c tiret drugie,
- wymiany pokrycia dachowego na inne niż w szczególności pierwotna forma historyczna pod względem użytych materiałów, kolorystyki, rodzaju,
- likwidacji zachowanych, pierwotnych elementów architektonicznego wystroju elewacji,
- stosowania na elewacjach okładzin systemowych zwłaszcza listew plastikowych, sidingu, blach oraz drewna,
- termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia architektonicznych pierwotnych detali historycznych elewacji,
- lokalizacji urządzeń technicznych (w tym kanałów kominowych) na elewacjach frontowych budynku,

b) **nakaz** ochrony zabytkowej formy i substancji budynku, w tym:

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

c) **dopuszcza się:**

- zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania układu elewacji, charakteru architektury i cech stylowych budynku,
- wymianę technicznie zużytych elementów budynku lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych, zwłaszcza okien, drzwi, konstrukcji i pokrycia dachu, przy zachowaniu w szczególności pierwotnej formy historycznej tych elementów, detalu, podziału i materiału,

- dobudowę do budynku od strony elewacji tylnej, części budynku lub konstrukcji takich jak: klatka schodowa, winda, pochylnia;

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

- a) kapliczki skrzynkowa przy ul. Kolejowej 47 oznaczona na rysunku planu numerem 1,
- b) kaplicy architektonicznej przy ul. Wolności 1 oznaczona na rysunku planu numerem 2;

4) dla obiektów małej architektury, o których mowa w pkt 3 ustala się:

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

5) w obszarze planu wskazuje się następujące zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie na rysunku planu:

- a) AZP 103-46/9, Czarków,
- b) AZP 103-46/10 Czarków,
- c) AZP 103-46/11 Czarków.

6) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5 **ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego** i ustala się:

- a) roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych,
- b) nakaz postępowania przy realizacji prac ziemnych w procesach inwestycyjnych w zakresie ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków.

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

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

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

1) **zakaz**:

- a) tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym, takich jak progi, schody, krawężniki,
- b) lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, urządzeń pomiarowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni ścieków jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako podziemnych;

2) **nakaz** zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych).

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” - ID 373;
- 2) wskazuje się strefę ochronną dla obiektu technicznego dla dawnej Jednostki Wojskowej nr 25 Kobiór;

- 3) w obszarze planu występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 4) wskazuje się granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 346 Pszczyna, w ramach którego wymagane jest uwzględnienie przepisów prawa wodnego dotyczących ochrony zbiorników wód podziemnych.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowanie danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) w strefach od cmentarza ograniczających możliwości zagospodarowania, wskazanych na rysunku planu zakazuje się:
  - a) w strefie o szerokości 50 m realizacji:
    - nowej zabudowy mieszkaniowej,
    - zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,
    - zakładów żywienia zbiorowego;
  - b) w strefie o szerokości 150 m:
    - realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
    - poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;
  - c) w strefie o szerokości 500m budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć.

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

- 1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:
  - a) drogi publiczne klasy Z „zbiorcza” oznaczone symbolem KDZ,
  - b) drogi publiczne klasy L „lokalna” oznaczone symbolem KDL,
  - c) drogi publiczne klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem KDD,
  - d) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW;
- 2) klasyfikacja i parametry dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.
  2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące wskaźniki miejsc do parkowania:
    - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej: min. 2 miejsca na mieszkanie;
    - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
    - 3) dla zabudowy usług kultu religijnego: min. 1 miejsce na 10 miejsc siedzących, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania przy wykorzystaniu terenu parkingu 1KP;
    - 4) dla pozostałych, wyżej nie wymienionych usług - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - 5) dla terenu cmentarza: min. 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu cmentarza;
    - 6) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych: min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 2 stanowiska pracy;
    - 7) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte:
      - a) 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,



b) 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami, takich jak boiska gier lub korty tenisowe;

8) dla terenów infrastruktury technicznej: min. 1 miejsce na czterech zatrudnionych;

9) dla produkcji, składów i magazynów – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

3. Dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji, zgodnie z ust. 2;

4. Dla zabudowy wymienionej w ust. 2 pkt. 3 do pkt 8 ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

5. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

1) stanowisk postojowych;

2) parkingów;

3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

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

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) **nakaz** realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,

4) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;

5) zakazuje się stosowania systemów z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w zakresie energii wiatru i biogazu.

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

1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z sieci wodociągowej;

2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;

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

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

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

1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;

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

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

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

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

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

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

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **22MN** ustala się:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny;

- 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 11) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

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

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 14 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15%,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,05,
  - b) maksymalny: 0,3,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, szary;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, czerń, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny;
- 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym i bliźniaczym;

11) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek: 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

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

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki: 1500 m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **25MNU** ustala się:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 5 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny;
- 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 11) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - c) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

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

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - c) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 18 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
  - b) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - c) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny;

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

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 14 m;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,25,
- b) maksymalny: 0,4,

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 12 m,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

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

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty produkcyjne,
  - b) bazy,
  - c) składy,
  - d) magazyny,
  - e) zabudowa usługowa obejmująca usługi:
    - konsumpcyjne,
    - administracyjno – biurowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 2,0,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 16 m,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 16 m;

6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 60°;

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

1) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) dojazdy, dojścia,

c) zieleń urządzone,

d) infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,3;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków inwentarskich, stodół i innych związanych z produkcją rolniczą: nie więcej niż 12 m,

b) dla pozostałych budynków: nie więcej niż 7 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

6) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 45°.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R** do **20R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zakaz wznoszenia nowych budynków;

2) nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,



- b) dojazdy, dojścia,
- c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
- d) zieleń urządzona,
- e) infrastruktura techniczna,

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,4,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków inwentarskich oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej: nie więcej niż 15 m,
  - b) dla budynków mieszkaniowych: nie więcej niż 11 m,
  - c) dla pozostałych budynków: nie więcej niż 7 m,
  - d) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 40°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny.

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

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

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,1,
  - b) maksymalny: 0,6,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków usług sportu i rekreacji: nie więcej niż 16 m,
  - b) wysokość budynków zaplecza technicznego i socjalnego: nie więcej niż 11 m,

- c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 5) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe lub łukowe.

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

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

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

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

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

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

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **8ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

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

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZŁ** do **12ZŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń łęgowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
  - b) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
  - c) kładki piesze/pieszorowerowe,

- d) zieleń urządzona,
- e) infrastruktura techniczna.

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

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

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1WS** do **3WS, 5WS, 6WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe płynące;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
  - b) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
  - c) mostki, kładki dla ruchu pieszego, pieszo – rowerowego,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) przepusty.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS** i **17WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – stawy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) pomosty służące wędkowaniu,
  - b) urządzenia rekreacji wodnej i wypoczynku na stawach,
  - c) infrastruktura sanitarna towarzysząca urządzeniom rekreacji wodnej i wypoczynku na stawach,
  - d) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
  - e) urządzenia melioracji wodnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) **zakaz:** nadsypywania terenu;
- 2) **dopuszcza się:**
  - a) prace związane z utrzymaniem i remontem budowli i urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
  - b) prace związane z utrzymaniem i remontem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.
- 3) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

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

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

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna,

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **15KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo–jezdny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokości ciągów, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5% terenu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 20 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pszczynie  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie rozpatrzenia  
nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pszczynie  
z dnia.....2022 r.

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

Rada Miejska w Pszczynie działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), ustala:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pszczynie  
z dnia.....2022 r.

**Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Miejska w Pszczynie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**



## Uzasadnienie

Projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Czarków - Etap II” sporządzono na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXIV/381/17 z dnia 25 maja 2017 r. wraz ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Rady Miejskiej w Pszczynie Nr XLIV/505/18 z dnia 25 stycznia 2018r. oraz zmianą wprowadzoną uchwałą IV/31/19 z dnia 17 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Brzeźce, Poręba i Czarków.

Sołectwo Czarków objęte planem wyróżnia się pokryciem znacznej części powierzchni miejscowości lasami znajdującymi się w zarządzie RDLP w Katowicach. Południową część sołectwa zajmują tereny rolnicze, na które składają się głównie pola orne oraz użytki zielone oraz obszary zabudowane. Zabudowa koncentruje się w rejonie głównej ulicy Czarkowa – ul. Powstańców Śląskich oraz m.in. przy ul. Ogrodowej, Bocznej, Kolejowej, Słowackiego, Leśnej, Doświadczalnej, Wolności i Jasnej. Na obszarze charakteryzowanego sołectwa występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rzadziej mieszkaniowa wielorodzinna (rejon ul. Drobiowej) oraz zabudowa usługowa i produkcyjna. Do tej ostatniej, obok Zakładu Masarsko-Wędliniarskiego Henryk Kania S.A. w Czarkowie, zalicza się m.in. Zakład Odchowu i Hodowli Drobiu H&P2 zlokalizowany przy ul. Drobiowej oraz mniejsze obiekty produkcji przemysłowej (zakład produkcji drzwi i okien ABA), ogrodniczej oraz produkcji i przetwórstwa spożywczego i rolniczego. W granicach miejscowości zlokalizowane są ponadto m.in. obiekty handlowe, gastronomiczne oraz innych usług bytowych. Położony jest tu także Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6 im. Kornela Makuszyńskiego. W jego skład wchodzi Szkoła Podstawowa nr 6 i Przedszkole Publiczne nr 16, którego działalność datuje się od 1936 roku. Przy ul. Powstańców Śląskich usytuowany jest parafialny Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Józefa Robotnika. Erygowanie tutejszej parafii miało miejsce w 1978 roku. Przy ul. Słowackiego położony jest cmentarz parafialny, oddany do użytku w 1992 roku. Do budynków użyteczności publicznej sołectwa zaliczają się także: Ośrodek Kultury, filia Biblioteki Publicznej Miejskiej i Powiatowej w Pszczynie oraz przychodnia lekarska i punkt apteczny zlokalizowane przy ul. Powstańców Śląskich. W środkowej i południowej części miejscowości znaczne powierzchnie zajmują tereny rolne. Mają one w większości charakter pól ornych oraz użytków zielonych. W południowej części miejscowości przebiega linia kolejowa. W Czarkowie położona jest stacja Pszczyna Czarków. Koleje Śląskie realizują tu bezpośrednie pasażerskie połączenia m.in. z Raciborzem, Rybnikiem i Bielsko-Białą. W granicach opracowania zlokalizowane są zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- umożliwienie realizacji planowanych inwestycji z zachowaniem zasad ładu przestrzennego,
- uwzględnienie ustaleń obowiązującej „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna,
- zwiększenie atrakcyjności inwestowania i efektywne wykorzystanie terenów położonych w granicach sołectw,
- zapewnienie możliwości harmonijnego rozwoju nowej zabudowy biorąc pod uwagę istniejące możliwości obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz potrzeb społecznych,
- uwzględnienie aktualnych złóż surowców naturalnych.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### **1.W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:**

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń Zmiany studium oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zasad przekształceń i modernizacji istniejącej zabudowy,

- stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista.

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu,

- zachowanie istniejących terenów rolnych i leśnych,

- wyznaczenie terenów zieleni w dolinach cieków wodnych,

- wyznaczenie terenów wód powierzchniowych i wód płynących wraz z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów w zakresie ich ochrony,

- zachowanie i utrzymanie istniejącej sieci urządzeń melioracji wodnych takich jak rowy i sieć drenarska,

- zachowanie i utrzymanie zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień na terenach oznaczonych **ZŁ**,

- wskazanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 346 Pszczyña;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- wskazanie obiektów zabytkowych jako objętych ochroną w planie miejscowym i ustalenie dla nich zasad ochrony konserwatorskiej,

- wskazanie zabytkowych krzyży, kapliczek przydrożnych objętych ochroną w planie miejscowym oraz ustalenie dla nich zasad ochrony konserwatorskiej,

- wskazanie stanowisk archeologicznych,

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- wskazanie złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” - ID 373,

- wskazanie stref od cmentarza, ograniczających możliwości zagospodarowania,

- wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez

-ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu,

- wyznaczenie terenów rekreacyjno-sportowych,

- wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych usprawniających obsługę obszaru objętego planem.

f) prawo własności poprzez:

- analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,

- uwzględnienie wydanych pozwoleń na budowę,

- uwzględnienie w możliwym zakresie złożonych wniosków,

- ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne (drogi publiczne na terenach prywatnych).

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

- w obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

- w obszarze objętym planem utrzymano tereny istniejących dróg publicznych zapewniające właściwy system obsługi komunikacyjnej terenu,
- w obszarze planu występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu - tereny linii kolejowej.

h) potrzeby interesu publicznego poprzez:

-zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi, istniejącymi i projektowanymi,

- ustalenie zasady kształtowania przestrzeni publicznej w obszarach publicznych ulic obsługujących tereny wyznaczone w planie,

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

- poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie/ obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków do dnia 13 listopada 2018 r., na stronie internetowej miasta Pszczyna w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie wniesiono szereg wniosków indywidualnych dotyczących zmiany przeznaczenia działek, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta zgodnie z procedurą sporządzania planu miejscowego,

- przeprowadzenie spotkania informacyjnego z mieszkańcami na etapie koncepcji planu w dniu 3 grudnia 2019 r. w Ośrodku Kultury w Czarkowie (mała sala), przy ul. Powstańców Śląskich 25 - od godz. 12<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup> oraz w Urzędzie Miejskim w Pszczynie w Małej Sali Obrad (Rynek 2, 43-200 Pszczyna, II piętro) spotkania informacyjne odbyły się w dniach: 7 grudnia 2019 r. (sobota) – od godz. 10<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>, 9 grudnia 2019 r. (poniedziałek) - od godz. 12<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>, 10 grudnia 2019 r. (wtorek) - od godz. 12<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz.2373), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych.

**2.W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:**

-zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

- zachowanie terenów istniejącej zieleni w dolinach cieków wodnych i wskazanie jej jako zieleni łąkowej,
- zachowanie terenów rolnych,
- wskazanie przestrzeni publicznych,
- wskazanie nowych terenów pod zabudowę biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami Zmiany Studium.

### **3.W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:**

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez:

- dogęszczenie struktury przestrzennej obszaru objętego planu korzystnym wskaźnikiem intensywności zabudowy,
- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym planem - istniejący, ukształtowany systemu komunikacji drogowej, tworzący zhierarchizowany układ sieci dróg, poprzez drogi główne (wojewódzkie), drogi zbiorcze, drogi lokalne i drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrznej i ciągi pieszo – jezdne,

- utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem, obejmującego różnicowane formy.

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,
- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiające realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

c) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. 2003 nr 166, poz. 1612), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez:

- uzupełnianie i dogęszczenie istniejącej zabudowy w obszarze objętym planem,
- kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

**4.Zgodność z wynikami analizy,** o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, przyjętej Uchwałą Nr LI/589/18 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszar gminy Pszczyna wskazały na aktualność obowiązujących planów oraz na potrzebę kontynuacji prac nad sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszar gminy Pszczyna.

### **5.Wpływ na finanse publiczne,** w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

W przypadku planu, jako źródła dochodów, wskazano w prognozie:

- przyrost podatku od nieruchomości,
- uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej.

Natomiast, jako koszty, wskazano w prognozie:

- budowę i przebudowę dróg wraz z budową niezbędnej infrastruktury technicznej,
- wykupienie nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny,

Dodatkowo przewidziano wydatki związane z uregulowaniem spraw własnościowych.

**6.Procedura formalno-prawna** sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

**7.Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń** „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna” przyjętej uchwałą Nr XXVI/340/12 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 r.