

BURMISTRZ PSZCZYNY

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SOŁECTWA WISŁA WIELKA – ETAP I**

USTALENIA PLANU

**Instytut Rozwoju Miast i Regionów
lipiec, 2022 r.**

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA PLANU

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

mgr inż. Piotr Ogórek

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Ewelina Cienkosz

dr Bartłomiej Sroka

Kierownik Zespołu

Dyrektor
Instytutu Rozwoju Miast i Regionów

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Wiśła Wielka – etap I

Na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), art. 18, ust. 2 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśła Wielka – etap I 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 sołectwa Wiśła Wielka – etap I, obejmujący obszar o powierzchni około 925,63 ha, w granicach określonych na Rysunku planu.
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 oznaczenia 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) **granice strefy ochrony konserwatorskiej;**
 - 6) **strefa ochrony krajobrazu otwartego;**
 - 7) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
 - a) **1-63MN1, 1-24MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1-12MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) **1-3MNL** – tereny zabudowy letniskowej,
 - d) **1-52RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

e)	1-8U	- tereny usług,
f)	1-3UP	- tereny usług publicznych,
g)	UK	- teren usług sakralnych,
h)	1-2P/U	- tereny produkcyjno-usługowe,
i)	1- 9RU	- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
j)	US	- teren sportu i rekreacji,
k)	1-3UT	- tereny usług turystycznych,
l)	1-15R	- tereny rolnicze,
ł)	1-3WS1, 1-2WS2	- tereny wód powierzchniowych śródlądowych i towarzyszącej im zieleni stanowiącej biologiczną obudowę cieków,
m)	ZC	- teren cmentarzy,
n)	W	- teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
o)	1-6K	- tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
p)	ZP	- teren zieleni urządzonej,
r)	1-5Z1, 1-3Z2	- tereny zieleni nieurządzonej,
s)	1-10ZL	- tereny lasów,
t)	1-2KU	- tereny komunikacji – parkingi,
u)	KDG, 1-2KDZ, 1-15KDD	- tereny komunikacji – drogi publiczne,
w)	1-17KDW	- tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

2. Następujące oznaczenia występujące na Rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych i są obowiązujące:
 - 1) **obiekty wpisane do rejestru zabytków;**
 - 2) **granica obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” (PLB240001);**
 - 3) **granica obszaru Natura 2000 „Zbiornik Goczałkowicki - Ujście Wisły i Bajerki” (PLH240039);**
 - 4) **granica strefy ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice;**
 - 5) **granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Kobiór – Pszczyna WK 373;**
 - 6) **granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Pawłowice WK 388;**
 - 7) **strefa 50 m od stopy wału Zbiornika Łąka;**
 - 8) **granica strefy 50 m od cmentarza;**
 - 9) **granica strefy 150 m od cmentarza;**
 - 10) **granica strefy powierzchni ograniczonej wysokości zabudowy o stopniowo wzrastającej wysokości dopuszczalnej w zakresie 330,00 - 342,37 m n.p.m. a istniejącego obiektu radionawigacyjnego DME Pszczyna.**
3. Pozostałe oznaczenia na Rysunku planu posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:
 - 1) **archiwalny (do 22.10.2020 r.) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;**
 - 2) **archiwalny (do 22.10.2020 r.) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;**
 - 3) **archiwalna (do 22.10.2020 r.) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;**
 - 4) **obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych;**
 - 5) **linie elektroenergetyczne 20 kV;**
 - 6) **rurociąg wody surowej;**
 - 7) **cieki;**
 - 8) **wały przeciwpowodziowe;**

- 9) **rzędna 252 m n.p.m. przy Zbiorniku Łąka;**
- 10) **orientacyjny zasięg ograniczeń w zabudowie wynikający z położenia w odległości do 50 m od linii brzegowej Zbiornika Goczałkowickiego;**
- 11) **orientacyjny zasięg ograniczeń w zabudowie wynikający z położenia w odległości 50 – 100 m od linii brzegowej Zbiornika Goczałkowickiego;**
- 12) **orientacyjna lokalizacja istniejących budynków;**
- 13) **granica sołectwa;**
- 14) **granica gminy.**

§ 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 ciek naturalne, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 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 2022 r., poz. 503 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, 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 zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
 - a) powierzchni elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) zewnętrznych obiektów pomocniczych np. szklarni i przybudówek;
- 13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;

- 14) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 15) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspakajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, drogi, place, przystanki komunikacji zbiorowej, parki, skwery i inne tereny wskazane w planie;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie;
- 18) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 19) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.);
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;
- 24) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 25) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;
- 26) **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. 2022 r. poz. 1225)
- b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu danego obiektu;
- 27) **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;

28) zieleni urządzonej – rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym.

2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu 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 **1-2U, 1-2P/U, 1-9RU**) 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).
3. W terenach **1-2U, 1-2P/U, 1-9RU** obowiązuje zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących 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).
4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz prowadzenia bezściółkowego systemu chowu i hodowli zwierząt.
5. Zakazy wymienione w **ust. 2 i ust. 3** (z zastrzeżeniem **ust. 6-7**) 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 (podziemnej);
 - 8) zalesień;
 - 9) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 10) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin ze złoża.
6. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 5 pkt 1-7** nie mogą być realizowane w terenach **1-10ZL**.
7. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 5 pkt 2, 4-7** oraz inne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane w terenach **1-52RM, 1-9RU, 1-15R, 1-3WS1, 1-3WS2, 1-5Z1, 1-3Z2** na gruntach rolnych nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
8. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).

9. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania ponadnormatywnych uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza oraz odorów.
10. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z Rysunkiem planu.

§ 5.

1. 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: **8MN1, 10MN1, 39MN1, 42MN1, 18MN2**.
2. 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.
3. Za zgodne z planem uznaje się realizację niewyznaczonych w planie obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.
4. Za zgodne z planem uznaje się w terenach **1-63MN1, 1-24MN2, 1-12MNU, 1-3MNL, 1-21RM, 25-52RM, 1-8U, 1-3UP, UK, 1-2P/U, 1-9RU, US, 1-3UT, KDG, 1-2KDZ, 1-15KDD, 1-17KDW** realizację ścieżek rowerowych.
5. Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności agroturystycznej w terenach **1-52RM, 1-9RU** oraz w istniejących gospodarstwach rolnych położonych w terenach **1-63MN1, 1-24MN2, 1-12MNU**.
6. **Dla zabudowy istniejącej** (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **§ 5 ust. 6 pkt 4, 5** oraz **§ 11**):
 - 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 **1-63MN1, 1-24MN2, 1-12MNU, 1-3MNL, 1-52RM, 1-8U, 1-3UP, UK, 1-2P/U, 1-9RU, US, 1-3UT, W, 1-6K** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
 - 3) położonej w terenach **1-63MN1, 1-24MN2, 1-12MNU, 1-3MNL, 1-52RM, 1-8U, 1-3UP, UK, 1-2P/U, 1-9RU, US, 1-3UT, W, 1-6K** o powierzchni zabudowy przekraczającej wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania powierzchni zabudowy obiektu;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **KDG, 1-2KDZ, 1-15KDD, 1-17KDW**;
 - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **KDG, 1-2KDZ, 1-15KDD** a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy. Obowiązuje zakaz rozbudowy ww. zabudowy w stronę osi tych dróg;
 - 6) 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

§ 6.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną;
- 2) 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;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy od granicy terenów **1-10ZL** w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa pożarowego;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:
 - a) w terenach oznaczonych symbolami **1-63MN1, 1-24MN2, 1-3MNL** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami **1-12MNU, 1-52RM, 1-8U, 1-2UP** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem **3UP** – jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - d) w terenach oznaczonych symbolami **US, 1-3UT** – jako tereny „na cele rekreacyjno – wypoczynkowe”.

§ 7.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 8.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczoną na Rysunku planu **strefę 50 m od stopy wału Zbiornika Łąka**.
2. W strefie tej obowiązują regulacje wynikające z przepisów ustawy Prawo Wodne dotyczące szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych.

§ 9.

Na obszarze objętym planem nie występują osuwiska ani tereny i obszary górnicze.

§ 10.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczoną na Rysunku planu **strefę 50 m od cmentarza**.
2. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 1** utrzymuje się istniejącą zabudowę z zakazem nadbudowy i rozbudowy zabudowań mieszkalnych.
3. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 1** 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.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczoną na Rysunku planu **strefę 150 m od cmentarza**.
5. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 4** obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód.

6. W obszarze położonym w granicach od 50 do 150 m od cmentarza, lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkcyjnych i przechowujących artykuły żywności jest możliwe pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza strefą.

§ 11.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczoną na Rysunku planu **strefę ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych Goczałkowice**.
2. W obrębie strefy wskazanej w **ust. 1** obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12.

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

- 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

§ 13.

1. Wskazuje się **obiekty wpisane do rejestru zabytków** (obiekty nieruchome), oznaczone na Rysunku planu:
 - 1) budynek mieszkalny z XIX w., ul. Hodowców 30 (nr rej. A/510/65), nr 1 na Rysunku planu (obiekt ujęty również w gminnej ewidencji zabytków);
 - 2) budynek mieszkalny z XIX w., Zalewowa 5 (nr rej. A/508/65), nr 2 na Rysunku planu (obiekt ujęty również w gminnej ewidencji zabytków).

§ 14.

1. Wskazuje się **obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków** (obiekty nieruchome), oznaczone na Rysunku planu:
 - 1) budynek mieszkalny, ul. Cieszyńska 17, nr 1 na Rysunku planu;
 - 2) budynek mieszkalny, ul. Cieszyńska 76, nr 2 na Rysunku planu;
 - 3) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 4, nr 3 na Rysunku planu;
 - 4) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 14, nr 4 na Rysunku planu;
 - 5) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 26, nr 5 na Rysunku planu;
 - 6) kościół parafialny pw. św. Trójcy, ul. Hodowców 34, nr 6 na Rysunku planu;
 - 7) plebania, ul. Hodowców 34, nr 7 na Rysunku planu;
 - 8) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 50, nr 8 na Rysunku planu;
 - 9) karczma, obecnie budynek usługowo-mieszkalny, ul. Hodowców 51, nr 9 na Rysunku planu;
 - 10) plebania, obecnie budynek mieszkalny, ul. Hodowców 59, nr 10 na Rysunku planu;
 - 11) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 73, nr 11 na Rysunku planu;
 - 12) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 78, nr 12 na Rysunku planu;
 - 13) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 80, nr 13 na Rysunku planu;

- 14) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 95, nr 14 na Rysunku planu;
 - 15) budynek mieszkalny, ul. Hodowców 111, nr 15 na Rysunku planu;
 - 16) budynek mieszkalny, ul. Zalewowa 9, nr 16 na Rysunku planu;
 - 17) cmentarz rzymsko-katolicki (wraz z zielenią), ul. Słoneczna, nr 17 na Rysunku planu.
2. Wskazuje się **obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków** (obiekty małej architektury), oznaczone na Rysunku planu:
- 1) krzyż drewniany ul. Brzozowa 2a, nr 18 na Rysunku planu;
 - 2) krzyż kamienny, naprzeciw ul. Cieszyńska 108, nr 19 na Rysunku planu;
 - 3) krzyż kamienny, ul. Cieszyńska na wysokości ul. Słonecznej 32a, nr 20 na Rysunku planu;
 - 4) krzyż kamienny na terenie kościoła, ul. Hodowców 34, nr 21 na Rysunku planu;
 - 5) kapliczka architektoniczna, ul. Hodowców 56, nr 22 na Rysunku planu;
 - 6) krzyż kamienny, ul. Hodowców 96, nr 23 na Rysunku planu;
 - 7) kapliczka słupowa, ul. Hodowców 116, nr 24 na Rysunku planu;
 - 8) krzyż kamienny, ul. Hodowców 145, nr 25 na Rysunku planu;
 - 9) krzyż kamienny, ul. Słoneczna na terenie cmentarza, nr 26 na Rysunku planu;
 - 10) krzyż kamienny, ul. Zalewowa 13, nr 27 na Rysunku planu.
3. Dla obiektów wymienionych w **ust. 1**:
- 1) obowiązuje nakaz ochrony obiektów z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących:
 - a) bryłę obiektu,
 - b) spadki dachu,
 - c) geometrię dachu,
 - d) detale architektoniczne,
 - e) historyczną stolarkę okienną i drzwiową z możliwością jej wymiany na analogiczną,
 - f) wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;
 - 2) obowiązuje zakaz:
 - a) termomodernizacji prowadzonej do zniszczenia lub przykrycia 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,
 - c) zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji.
4. Dla obiektów wymienionych w **ust. 2**:
- 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, a w przypadku jego braku należy zastosować gatunki rodzime,
 - b) przeniesienie obiektów i ich lokalizację najbliższą lokalizacji pierwotnej.

§ 15.

1. Ustala się **granice stref ochrony konserwatorskiej**, oznaczone na Rysunku planu, które obejmują:
 - 1) otoczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymienionych **§13 ust. 1**,

- 2) otoczenie obiektów objętych ochroną, ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymienionych w **§14 ust. 1 pkt 6 i 7**;
- 3) cmentarz rzymsko-katolicki (wraz z zielenią) przy ul. Słonecznej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków wymieniony w **§14 ust. 1 pkt 17**.
2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymienionej w **ust. 1 pkt 1 i 2** obowiązuje:
 - 1) nakaz zachowania starodrzewu i jego pielęgnacja,
 - 2) zakaz lokalizacji dominant w formie masztów, wież.
3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymienionej w **ust. 1 pkt 3**:
 - 1) ochronie podlega:
 - a) starodrzew,
 - b) układ kompozycyjny cmentarza,
 - 2) obowiązuje nakaz:
 - a) zachowania starodrzewu i jego pielęgnacji,
 - b) zachowania układu kompozycyjnego cmentarza,
 - c) zachowania dominant historycznych;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji dominant w formie masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych.

§ 16.

1. Ustala się oznaczoną na Rysunku planu **strefę ochrony krajobrazu otwartego**.
2. W strefie ochrony krajobrazu ustala się:
 - 1) nakaz zachowania elementów przyrodniczych, takich jak zespoły zieleni, aleje drzew, cieki, kanały, źródła, stawy;
 - 2) zakaz realizacji budynków, wiat, silosów, wież, masztów i anten.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 17.

1. Jako **przestrzenie publiczne** wskazuje się następujące tereny:
 - 1) tereny dróg publicznych **KDG, 1-2KDZ, 1-15KDD**;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych **1-17KDW**;
 - 3) teren **UK**;
 - 4) teren **ZC**;
 - 5) tereny **1-3UP**;
 - 6) teren **3UT**;
 - 7) teren **ZP**.
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;
 - 3) obowiązuje zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści;
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic LCD i LED w terenach przylegających bezpośrednio do drogi **KDG**;

- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi w pasie drogowym drogi **KDG**.

§ 18.

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

§ 19.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem oraz stanowiący powiązanie z terenami zewnętrznymi stanowi istniejąca droga publiczna oznaczona na Rysunku planu symbolem **KDG** (droga klasy „główna”). Pozostałe drogi zapewniające obsługę komunikacyjną gminy to drogi: **1-2KDZ** (drogi klasy „zbiorcza”), **1-15KDD** (drogi klasy „dojazdowa”). Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią zaznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne **1-17KDW**.
2. Utrzymuje się istniejący układ drogowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z możliwością modernizacji i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną. Wytyczanie i realizację dojazdów i dojazdów do nieruchomości dopuszcza się na całym obszarze planu z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.
4. Dla terenów wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań, granic administracyjnych oraz zasięgu terenów leśnych):
 - 1) **KDG** – 20,5 - 26,0 m zgodnie z Rysunkiem planu;
 - 2) **1-2KDZ** – 9,0 – 19,0 m zgodnie z Rysunkiem planu;
 - 3) **1-15KDD** – 7,5 – 15,5 m zgodnie z Rysunkiem planu.
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 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 2 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 1000 m² 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 punktach **1-13**.
6. Należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

Zgodnie z przepisami odrębnymi wyznacza się **granicę strefy powierzchni ograniczonej wysokości zabudowy o stopniowo wzrastającej wysokości dopuszczalnej w zakresie 330,00 - 342,37 m n.p.m. dla istniejącego obiektu radionawigacyjnego DME Pszczyna**, gdzie obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z urządzeniami umieszczonymi na tych obiektach (budynki, budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz obiektów naturalnych.

§ 21.

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 Ø1200 położonej poza obszarem opracowania. Dopuszcza się zasilanie z innych sieci.
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociagowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu.
- 4) obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody w strefie 50 oraz strefie 150 m od cmentarza.
- 5) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę (z zastrzeżeniem **pkt 4**), wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych magistrali wodociagowych należy zachować strefy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej (rurociągi $\Phi 80$ - $\Phi 200$; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów).
- 2) 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) na terenie **strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Goczałkowice** obowiązuje odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej.
- 5) dla terenów położonych poza **strefą ochrony pośredniej ujęcia Goczałkowice**, 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 bezodpływowych.

§ 23.

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 obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

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, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnątrzowych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 25.

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 zawarte w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 28.**

§ 26.

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

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy.
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji z zastrzeżeniem **§ 20**.
- 3) w terenach **1-63MN1, 1-24MN2, 1-12MNU, 1-3MNL**, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 27.

1. **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.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru z zastrzeżeniem **pkt 2**.
- 2) Lokalizację mikroinstalacji dopuszcza się w terenach **1-3MN1, 5-6MN1, 8MN1, 10MN1, 13MN1, 15MN1, 17MN1, 23-24MN1, 26-52MN1, 54MN1, 56-57MN1, 59MN1, 61MN1, 63MN1, 5MN2, 8-10MN2, 17-19MN2, 21-24MN2, 2MNU, 4-11MNU, 3MNL, 1-3RM, 6-13RM, 27-32RM, 36-52RM, 2-7U, 2-3UP, UK, 1-2P/U, 2RU, 4-5RU, 7-8RU, US, W, 2K, 5K**.
- 3) Lokalizację wolnostojących kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-63MN1, 1-24MN2, 1-12MNU, 1-3MNL, 1-52RM, 1-8U, 1-3UP, UK, 1-2P/U, 1-9RU, US, 1-3UT, W, 1-6K**.

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 **1-63MN1, 1-24MN2**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) zieleni urządzoną oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) w terenach **1-24MN2** – drobna wytwórczość;
 - 2) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
 - 3) ciek i rowy 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. W terenie **36MN1** oraz we fragmentach terenów **26MN1, 34MN1, 37MN1, 40MN1, 44MN1, 48MN1, 17MN2** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.
5. W terenach **1-5MN1, 7-8MN1, 10-14MN1, 16MN1, 18-22MN1, 24-27MN1, 31-36MN1, 57-58MN1, 60-61MN1, 1-4MN2, 6-9MN2** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
6. We fragmentach terenów **22-23MN2** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m od stopy wału Zbiornika Łąka**.
7. W terenie **24MN2** oraz we fragmentach terenów **20MN2, 22-23MN2** położonych poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.
8. 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 – 0,6;
 - 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. 8 pkt 7**) – 300 m²;
 - 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².
9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych oraz budynków drobnej wytwórczości – 9,5 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 przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży; 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) 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.

§ 30.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-12MNU**.
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) ciek i 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 fragmencie terenu **10MNU** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.
5. W terenach **1MNU, 5-11MNU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
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 – 0,6;
 - 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 **§ 5**):
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług publicznych – 11,0 m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych, drobnej wytwórczości i usługowych innych niż wymienione w **ust. 7 pkt 1 lit. a** – 9,5 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 przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów usługowych (w tym usług publicznych), drobnej wytwórczości i garaży; 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) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
 - b) dachy – czarny, grafitowy, popielaty, brązowy.

§ 31.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3MNL**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) zabudowę rekreacji indywidualnej;
 - 3) zieleni urządzonej oraz zieleni 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) ciek i rowy 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. W terenie **3MNL** oraz we fragmentach terenów **1-2MNL** położonych poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków

gruntowych. 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 – 0,6;
 - 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 – 90 m².
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych – 9,0 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 przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 32.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-52RM**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) zabudowę zagrodową;
 - 2) budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej;
 - 3) agroturystykę;
 - 4) grunty rolne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) obiekty małej architektury;
 - 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§4 ust. 7**).
4. W terenach **1-5RM, 14-32RM** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - 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 – 600 m².
6. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązują zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków inwentarskich oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9,5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;

- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży oraz budynków gospodarczych i inwentarskich;
- 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
 - b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.

§ 33.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-8U**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) obiekty usługowe (w tym usługi publiczne);
 - 2) obiekty drobnej wytwórczości;
 - 3) składy, magazyny;
 - 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) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 3) budynki gospodarcze, garaże;
 - 4) obiekty małej architektury;
 - 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach **3-7U** występują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m lub 150 m od cmentarza**.
5. W terenach **1U, 2U, 5U, 6U, 8U** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w terenach **1U, 2U** – 1,0,
 - b) w terenach **3-7U** – 0,80;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenach **1U, 2U** – 10%,
 - b) w terenach **3-8U** – 30%;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - a) w terenie: **1U** – 1500 m²,
 - b) w terenie: **2U, 8U** – 1000 m²,
 - c) w terenach **3-7U** – 300 m².
7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w terenach **1U, 2U** – 11,0 m,
 - b) dla budynków w terenach **3-8U** – 9,5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
 - 2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci lub dachy płaskie;
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

- a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
- b) dachy – czarny, grafitowy, popielaty, brązowy.

§ 34.

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 (innej niż usługi publiczne) jako usługi towarzyszącej funkcji podstawowej w istniejących obiektach na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej danego budynku;
 - 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 **1-2UP** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**),
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w terenach **1UP, 2UP** – 11,0 m,
 - b) dla budynków w terenie **3UP** – 15,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
 - 2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci lub dachy płaskie;
 - 3) dopuszcza się inne formy dachów na salach gimnastycznych i halach sportowych;
 - 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy, popielaty.

§ 35.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO** oznaczony na Rysunku planu symbolem **UK**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod obiekty kultu religijnego.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego 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 – 0,6;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
5. Dla kościoła dopuszcza się indywidualną formę zabudowy.
6. Dla pozostałych obiektów ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – nie może przekraczać – 9,5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 11,0 m;
 - 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci;
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków mieszkalnych:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 36.

1. Wyznacza się **TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2P/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 terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 1000 m².
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w terenie **1P/U** – 11,0 m,
 - b) dla budynków w terenie **2P/U** – 9,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 16,0 m;
 - 2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci lub dachy płaskie;

- 3) zakaz stosowania do wykończenia ogrodzeń blachy falistej;
- 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie kremu i beżu, popiel; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się,
 - b) dachy – grafitowy, brązowy.

§ 37.

1. Wyznacza się **TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-9RU**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod grunty rolne obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
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. 7**).
4. W terenach **1-3RU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
5. We fragmencie terenu **8RU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie 50 m od stopnia wału od Zbiornika Łąka**.
6. We fragmencie terenów **7RU, 8RU** położonych poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.
7. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenach **7RU, 8RU** – 20%,
 - b) w terenie **3RU** – 30%,
 - c) w pozostałych terenach – 30%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 2000 m².
8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków inwentarskich, stodół i innych związanych z produkcją rolniczą – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 3) 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.

§ 38.

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI** oznaczony na Rysunku planu symbolem **US**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) boiska sportowe;

- 2) zieleń urządzoną;
- 3) szatnie i budynki socjalne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) budynki gospodarcze i techniczne;
 - 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zadaszenia, obiekty małej architektury;
 - 4) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne.
4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 200 m².
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 7,5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 2) dachy o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego, popiel; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się;
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 39.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-3UT**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) obiekty usług turystyki, sportu, rekreacji;
 - 2) hotele, motele;
 - 3) ujeżdżalnie, stadniny koni;
 - 4) w terenach **2UT, 3UT** – zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - 5) zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) usługi gastronomii i handlu;
 - 2) szatnie i budynki socjalne;
 - 3) budynki gospodarcze i techniczne;
 - 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) zadaszenia, obiekty małej architektury;
 - 6) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 7) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne.
4. W terenie **1UT** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
5. We fragmencie terenu **3UT** położonej poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.
6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w terenie **1UT** – 0,4,

- b) w terenach **2UT, 3UT** – 0,8;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) w terenie **1UT** – 20%,
 - b) w terenach **2UT, 3UT** – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenie **1UT** – 60%,
 - b) w terenach **2UT, 3UT** – 50%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 500 m².
- 7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla hoteli, moteli – 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków usługowych – 12,0 m,
 - c) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15,0 m;
 - 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego, popiel; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 40.

1. Wyznacza się **TERENY ROLNICZE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-15R**.
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. 7**);
 - 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 **1-3WS1** oraz **1-2WS2**.
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. 7**);
 - 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 zabudowy dla obiektów dopuszczonych w **ust. 3** – 9,0 m.
6. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków.

§ 42.

1. Wyznacza się **TEREN CMENTARZY** oznaczony na Rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) groby i zieleń urządzoną;
 - 2) obiekty kultu religijnego;
 - 3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
 - 4) parkingi;
 - 5) obiekty małej architektury.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze cmentarza.
4. W terenie wymienionym w **ust. 1** wskaźniki ustalone w **ust. 5** i **ust. 6** odnoszą się do zabudowy lokalizowanej poza powierzchnią pól grzebalnych.
5. W terenie wymienionym w **ust. 1**, z wyłączeniem pól grzebalnych, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
6. Dla obiektów kultu religijnego dopuszcza się indywidualną formę zabudowy.
7. Dla pozostałych obiektów ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 7,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 2) dachy spadziste o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci (dwuspadowe lub wielospadowe);
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie kremu i beżu, popielu; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 43.

1. Wyznacza się **TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – WODOCIĄGI**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **W**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod obiekty, sieci i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) inne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń.
4. W terenie wymienionym w **ust. 1** położonym poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.
5. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;

- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5)
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 10,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci lub dachy płaskie;
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy, popielaty.

§ 44.

1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-6K**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod obiekty, sieci i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) obiekty administracyjno-gospodarcze związane z oczyszczalnią ścieków;
 - 2) inne obiekty, sieci i urządzenia 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) zieleń urządzoną i izolacyjną.
4. W terenie **3-6K** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
5. W terenie **2K** położonym poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.
6. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci lub dachy płaskie;
 - 3) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy, popielaty.

§ 45.

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod zieleń urządzoną.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
 - 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. We fragmentach terenu **ZP** położonej poniżej 252,0 m n.p.m., wystąpić mogą ograniczenia w zabudowie wynikające ze skomplikowanych lub złożonych warunków gruntowych.
5. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - 3) pozostałych wskaźników nie określa się ze względu na zapisy zawarte w **ust. 6 pkt 1.**
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):
- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m.

§ 46.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-5Z1, 1-3Z2.**
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) zadrzewienia;
 - 2) grunty rolne;
 - 3) w terenach **1-3Z2** - zalesienia w trybie przepisów odrębnych.
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. 7**);
 - 2) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków.

§ 47.

1. Wyznacza się **TERENY LASÓW** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-10ZL.**
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod lasy, polany śródleśne.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) drogi leśne i dukty;
 - 2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej;
 - 3) ciek i rowy;
 - 4) wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych.
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 **§ 5**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 9,0 m;
 - 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci;
 - 3) 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.

§ 48.

1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ – PARKINGI** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2KU**.
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 urządzoną;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obiekty służące podczyszczeniu wód opadowych.
4. W terenie **1KU** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w **strefie ochronny pośredniej ujęcia wody Goczałkowice**.
5. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązuje zakaz realizacji budynków.
6. 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.

§ 49.

1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **KDG, 1-2KDZ, 1-15KDD**.
2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-17KDW**.
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) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 4) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
 - 5) obiektów małej architektury;
 - 6) cieków wodnych wraz z obudową biologiczną;
 - 7) obiektów, sieci i urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8 Przepisy końcowe

§ 50.

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.

§ 51.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

§ 52.

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