

**UCHWAŁA NR LV/416/18
RADY GMINY PILCHOWICE**

z dnia 16 października 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren
jednostki osadniczej Stanica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/240/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 24 listopada 2016 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag (załącznik nr 2 do uchwały) oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3 do uchwały),

**Rada Gminy Pilchowice
uchwała:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Stanica, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1 351 ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, określony zgodnie z uchwałą nr XIX/162/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Stanica.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony w podziale na 7 sekcji, które łącznie stanowią załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, które stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z wyróżniającymi symbolami i barwnymi oznaczeniami graficznymi;
- 3) obszary dopuszczonych zalesień;
- 4) obszar przestrzeni publicznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej – SK;
- 7) zabytki chronione ustaleniami planu:
 - a) budynki zabytkowe,
 - b) obiekt zabytkowy inny niż budynek,
 - c) stanowiska archeologiczne – obszary i punkty ze strefami ochronnymi;
- 8) strefy ochrony krajobrazu;
- 9) granice zasięgu pasów sanitarnych od cmentarza - 50 m i 150 m od granic cmentarza;
- 10) tereny, obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” - cały obszar planu położony jest w granicach parku,

- b) pomnik przyrody,
- c) ochrona na podstawie wpisu do rejestru zabytków:
 - budynki wpisane do rejestru zabytków,
 - kaplica wpisana do rejestru zabytków,
 - obszary wpisane do rejestru zabytków.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające rodzaj użytkowania i zagospodarowania terenu, a także rodzaj zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, której może towarzyszyć zagospodarowanie, użytkowanie i sytuowanie obiektów i urządzeń budowlanych z nią związanych, w tym garaże, budynki gospodarcze i wiaty, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, przy czym:
 - a) przeznaczenie podstawowe to przeznaczenie stanowiące przeważający udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jest to przeznaczenie stanowiące przeważający udział w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni całkowitej budynków,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne to przeznaczenie stanowiące mniejszy, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczenie dopuszczalne to przeznaczenie stanowiące mniejszy, od przeznaczenia podstawowego, udział w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni całkowitej budynków;
- 2) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół, ogół budynków;
- 3) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w granicach planu na dzień uchwalenia niniejszego planu oraz zabudowę wynikającą z ostatecznych decyzji obowiązujących na dzień uchwalenia planu w zakresie pozwolenia na budowę lub użytkowanie oraz odnoszących się do przyjętego zgłoszenia budowy lub wykonywania robót budowlanych;
- 4) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną na podstawie niniejszego planu w zakresie sytuowania nowych budynków oraz rozbudowy zabudowy istniejącej i jej nadbudowy o kolejną kondygnację nadziemną;
- 5) terenach przeznaczonych pod zabudowę - należy przez to rozumieć tereny, które ustaleniami planu przeznaczone są pod zabudowę lub w obrębie których ustalenia planu dopuszczają możliwość sytuowania budynków, oznaczone w planie symbolami literowymi: MNa, MNb, MNU, MU, MUC, UP, UK, UC, US, U, PU, RM, ZC i ZR;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania ścian zewnętrznych nowych budynków w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej związanych z niezbędnym uzbrojeniem terenu oraz elementów towarzyszących wystających poza zewnętrzną ścianę budynku, takich jak: okapy, zadaszenia, schody, pochylnie i windy zewnętrzne, balkony i tarasy (o ile powierzchnia pod danym elementem nie jest częścią kondygnacji budynku);
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu zajętej przez obrys, kontur budynku wyznaczony w rzucie pionowym zewnętrznych krawędzi ścian budynku, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a w przypadku innych terenów, dla których określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w stosunku do powierzchni działki na danym terenie;
- 10) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość odnoszącą się do budowli liczoną od istniejącego poziomu terenu według aktualnego podkładu mapy zasadniczej sporządzonej do celów projektowych, od najniższej położonego miejsca usytuowania danej budowli do najwyższego wyniesionego

elementu budowli, przy czym określona w planie wysokość budowli nie dotyczy budowli na potrzeby lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi o znaczeniu ogólnospołecznym, związane z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb ludności, w zakresie administracji publicznej i wymiaru sprawiedliwości, oświaty i edukacji, nauki, kultury i kultury fizycznej, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, pomocy społecznej i opieki socjalnej, oraz realizowane przez instytucje, organy i służby zadania z zakresu obsługi komunikacji publicznej i pasażerów, utrzymania porządku publicznego oraz bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, a także inne działania związane z wykonywaniem zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego lub jednostek im podległych;
- 12) usługach zakwaterowania turystycznego – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego w formie hoteli, moteli, pensjonatów, domów wczasowych lub innych budynków i lokali związanych z zakwaterowaniem turystów i podróżnych wraz z towarzyszącymi funkcjami sportowymi, rekreacyjnymi, rozrywkowymi i wypoczynkowymi;
- 13) usługach zakwaterowania rekreacyjnego – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez pola namiotowe i pola kempingowe, włączając pola dla pojazdów kempingowych, a także usługi związane z sytuowaniem i wynajmowaniem budynków rekreacji indywidualnej lub zakwaterowania okresowego, bez możliwości stałego zamieszkania;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi prowadzone wyłącznie w budynkach jako usługi: biurowe, handlu i gastronomii, rozrywki, rzemiosła i napraw oraz zdefiniowane w pkt 11, 12 i 13 usługi publiczne, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, z wyjątkiem: handlu hurtowego i giełdowego, sprzedaży paliw, baz i składów budowlanych oraz innych działalności magazynowych i składowych, a także z wyjątkiem działalności wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;
- 15) usługach kultu religijnego - należy przez to rozumieć funkcje związane z kultem religijnym, w szczególności kościoły i kaplice oraz inne obiekty sakralne wraz z budynkami towarzyszącymi, w tym budynkami mieszkalnymi, administracyjno-biurowymi i gospodarczymi;
- 16) usługach - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalności gospodarcze klasyfikowane jako usługi, w tym zdefiniowane w pkt 11, 12, 13, 14 i 15 odpowiednio jako usługi: publiczne, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, nieuciążliwe i kultu religijnego, chyba że ustalenia planu wykluczają dla danego terenu konkretny rodzaj działalności gospodarczej;
- 17) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, wytwórczą prowadzoną wyłącznie w budynkach, która nie stanowi przedsięwzięcia wymagającego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;
- 18) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć część powierzchni terenu służącą izolacji uciążliwego użytkowania terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich, poprzez ukształtowania zieleni, w formie zwartych i gęstych nasadzeń, co najmniej w dwóch rzędach, krzewów i drzew zimozielonych lub całorocznych, gatunków o docelowej wysokości nie mniejszej niż 1,5 m, z co najmniej 50% udziałem rodzimych gatunków liściastych;
- 19) urządzeniu izolacyjnym – należy przez to rozumieć urządzenie budowlane służące izolacji uciążliwego użytkowania terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich oraz ograniczające hałas i zapylenie, stanowiące formę ekranu lub ogrodzenia, które na zewnątrz urządzenia, od strony nieruchomości sąsiednich, obsadzone jest zielenią pnącą na powierzchni urządzenia lub krzewami i drzewami na powierzchni terenu przed urządzeniem;
- 20) uciążliwym użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystywania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej, poza budynkiem lub inną budowlą, na potrzeby działalności gospodarczej w formie: wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej; magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów, zwłaszcza sypkich i budowlanych; miejsc postojowych dla pojazdów i przyczep ciężarowych oraz maszyn i pojazdów budowlanych;
- 21) pierwotnych elementach wystroju - należy przez to rozumieć elementy, w szczególności elementy architektoniczne, dekoracyjne i ozdobne, które pochodzą z okresu budowy, zgodnego z datowaniem w ewidencji zabytków, lub zostały odtworzone w okresie późniejszym na wzór elementu pierwotnego, wyróżniające się przestrzenią na elewacji budynku lub na innym obiekcie, w tym materiały wykończeniowe elewacji i pokrycia dachowego, zdobienia architektoniczne i sztukatorskie, ornamenty i inne ozdobne

motywy i kształty przestrzenne oraz boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, attyki, wnęki, rzeźby, płaskorzeźby, figury, a także nadproża i obramowania okienne i drzwiowe;

- 22) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połaci dachowej lub dwóch i więcej połaci dachowych nie większym niż 11°;
- 23) dachu spadowym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połaci dachowej lub dwóch i więcej połaci dachowych powyżej 11° lecz nie więcej niż 45°, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu

§ 4. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z symbolami (literami i numerami - o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu):

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MNa-14MNa, 1MNB-24MNB;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami 1MNU-22MNU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami 1MU-3MU;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych symbolami 1MUC-6MUC;
- 5) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem UP;
- 6) tereny zabudowy usług kultu religijnego oznaczone symbolami 1UK i 2UK;
- 7) tereny zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczone symbolami 1UC-3UC;
- 8) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US-3US;
- 9) tereny usługowe oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 10) tereny produkcyjno-usługowe oznaczone symbolami 1PU i 2PU;
- 11) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM;
- 12) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R-15R;
- 13) tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczone symbolami 1ZE-16ZE;
- 14) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL-9ZL;
- 15) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP-3ZP;
- 16) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC;
- 17) teren zieleni rekreacyjnej oznaczony symbolem ZR;
- 18) teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni rekreacyjnej oznaczony symbolem WS/ZR;
- 19) teren drogi publicznej klasy „główna” oznaczony symbolem KDG;
- 20) tereny dróg publicznych klasy „lokalna” oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL;
- 21) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone symbolami 1KDD-23KDD;
- 22) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW-5KDW;
- 23) tereny dróg kolejowych oznaczone symbolami 1KK-3KK.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1, zawarte są w przepisach rozdziału 3, przy czym na każdym terenie dopuszcza się:

- 1) dojazdy;
- 2) komunikację pieszą i rowerową, w tym pieszo-rowerową;
- 3) parkingi naziemne na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

- 4) zieleni urządzonej, ozdobną i izolacyjną;
- 5) obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego nakazuje się:

- 1) ochronę zabytków i obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej oraz kształtowanie nowych budynków w obrębie stref ochrony konserwatorskiej, zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 7;
- 2) ochronę istniejących i ukształtowanie nowych układów zieleni urządzonej na terenach zieleni urządzonej, zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi dla terenów ZP w § 29;
- 3) ochronę istniejących i ukształtowanie nowych przestrzeni publicznych w obrębie obszarów przestrzeni publicznych, zgodnie z wymogami, o których mowa w § 8;
- 4) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska zakazuje się:

- 1) realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami, z wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych jako element towarzyszący prowadzeniu usługi i działalności zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 4) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) wykorzystywania do rekultywacji terenów niekorzystnie przekształconych lub innych robót budowlanych i prac ziemnych, w tym nadsypywania i utwardzania terenu, odpadów wydobywczych pochodzących z poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania, przeróbki i magazynowania kopalin ze złóż węgla kamiennego oraz innych odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych.

2. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych ZE służące zachowaniu obszarów dolin rzek i cieków, stawów, jarów, oraz innych obszarów i enklaw zieleni i zadrzewień wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, znaczących dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru – obowiązują warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu określone dla terenów ZE w § 27;
- 2) ograniczenia w kształtowaniu obiektów i budowli rolniczych na terenach rolniczych R, zgodnie z zasadami określonymi dla terenów R w § 26;
- 3) strefy ochrony krajobrazu, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu – zakazuje się:
 - a) sytuowania obiektów wysokościowych, masztów, wież, słupów, kominów i innych konstrukcji wsporczych, o wysokości powyżej 10m – nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz innych obiektów uzbrojenia terenu, a także służących ochronie środowiska i przyrody lub związanych z gospodarką leśną,
 - b) utwardzania dróg polnych i leśnych, poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, z wykorzystaniem materiałów betonowych, ceramicznych, bitumicznych oraz odpadów wydobywczych pochodzących z poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania, przeróbki i magazynowania kopalin ze złóż węgla kamiennego oraz innych odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych,
 - c) zmiany ukształtowania terenu, w tym niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem robót budowlanych i ziemnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej, wód powierzchniowych oraz elementów odwodnienia terenu i ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowli hydrotechnicznych.

§ 7. 1. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 2, oraz określa się zabytki chronione ustaleniami planu, o których mowa w ust. 3.

2. Wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, chronione na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 2:

- 1) budynek kościoła parafialnego pw. Św. Marcina z początku XIX wieku przy ul. Gliwickiej 16 oraz obszar w granicach ogrodzenia kościoła – nr rejestru A/1011/69 (decyzja z dn. 18.02.1969 r.);
- 2) kaplica przydrożna z XVIII wieku przy skrzyżowaniu ul. Gliwickiej i 1 Maja – nr rejestru A/1067/69 (decyzja z dn. 15.07.1969 r.);
- 3) budynek dawnego dworca kolei wąskotorowej Bytom Karb - Markowice na odcinku Nieborowice-Rudy przy ul. Dworcowej 1 oraz obszar linii kolejowej wraz z układem torowym i budowlami inżynierskimi (w granicach obszaru planu) – nr rejestru A/1477/92 (decyzja z dn. 01.03.1993 r.).

3. Ustala się zabytki chronione ustaleniami planu, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) budynki zabytkowe – dotyczy budynków według lokalizacji adresowej: ul. 1 Maja 18, 20 i 22;
- 2) obiekt zabytkowy inny niż budynek – dotyczy obiektu infrastruktury technicznej: transformator słupowy przy ul. 1 Maja (obok ul. 1 Maja 2);
- 3) stanowiska archeologiczne – dotyczy stanowisk wpisanych do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych według arkusza (obszaru) AZP 99-42 o numerze na arkuszu 20 oraz AZP 99-43 o numerach na arkuszu 32, 33.

4. W zakresie ochrony budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1, ustala się:

- 1) nakaz zachowania powierzchni zabudowy budynku i wysokości budynku oraz kształtu dachu, a także wielkości i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynku, przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy rozbudowanej części nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy budynku zabytkowego,
 - b) rozbudowa może obejmować wyłącznie tylną część budynku - nie może dotyczyć zmiany zasięgu ścian stanowiących elewację frontową budynku oraz ścian bocznych w stosunku do elewacji frontowej,
 - c) rozbudowaną część budynku należy kształtować jako prostopadłościenną bryłę o ścianach zewnętrznych ukształtowanych względem siebie pod kątem prostym,
 - d) rozbudowana część budynku nie może być wyższa od wysokości budynku zabytkowego;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane wynikające z zapewnienia wymogów bezpieczeństwa technicznego i użytkowego oraz potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) nakaz zachowania na elewacji pierwotnych elementów wystroju, o ile występują, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych i ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu lub ich odtworzenia;
- 5) zakaz sytuowania na elewacji frontowej klimatyzatorów, wentylatorów, anten satelitarnych, zewnętrznych przewodów dymowych i wentylacyjnych;
- 6) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej lub falistej, okładzin i paneli elewacyjnych ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych, a także stosowania na pokryciach dachów o kącie nachylenia powyżej 20° blachy trapezowej lub falistej.

5. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych innych niż budynki, o których mowa w ust. 3 pkt 2, ustala się:

- 1) nakaz zachowania formy zewnętrznej obiektu:
 - a) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót związanych z utrzymaniem obiektu w dobrym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym,
 - c) dopuszcza się przeniesienie obiektów kultu religijnego w inne miejsce;
- 2) nakaz zachowania pierwotnych elementów wystroju, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych i ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu lub ich odtworzenia.

6. W zakresie ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 3 pkt 3, przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy w obszarze stanowiska archeologicznego lub w strefie ochrony stanowiska archeologicznego wyznaczonej w odległości 20 m od punktowej lokalizacji stanowiska, roboty budowlane i ziemne należy prowadzić w sposób umożliwiający ochronę ewentualnego zabytku archeologicznego, w szczególności polegającą na jego udokumentowaniu i zabezpieczeniu.

7. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej SK – strefa obejmująca otoczenie ścisłego centrum, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, dla której obowiązują:

- 1) zachowanie warunków ekspozycji zabytków poprzez zakaz sytuowania nowej zabudowy w zakresie obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków nr A/1011/69 (obszar w granicach ogrodzenia kościoła parafialnego pw. Św. Marcina);
- 2) ochrona historycznych i posiadających walory kulturowe elementów zagospodarowania działki związanej z zabytkiem na terenie 1UK, w postaci ogrodzeń, bram, obiektów małej architektury, schodów i balustrad oraz nawierzchni w zakresie chodników, dojazdów i placów – należy zachować lub odtworzyć wymienione elementy zagospodarowania działki, o ile występują, wraz z pierwotnymi elementami wystroju;
- 3) zakaz sytuowania budowli z blachy trapezowej i falistej, a także stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej lub falistej oraz okładzin i paneli elewacyjnych ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych;
- 4) w przypadku kształtowania nowej zabudowy ustala się:
 - a) nakaz sytuowania budynków w sposób równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej tereny dróg lub w stosunku do granic działki budowlanej lub do istniejących budynków,
 - b) nakaz kształtowania gabarytów budynków jako prostopadłościennych lub sześciennych brył,
 - c) nakaz stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, półszczytowych, namiotowych, mansardowych, uskokowych lub mieszanych konstrukcji wielospadowych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadku kształtowania budynków parterowych o jednej kondygnacji nadziemnej, lub o ile ich udział w powierzchni wszystkich dachów w obrębie działki budowlanej nie będzie większy niż 30%,
 - e) nakaz stosowania na pokryciach dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, dachówki lub blachodachówki w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy, grafitowy lub szary;
- 5) w przypadku odbudowy budynków, rozbudowy istniejących budynków oraz nadbudowy lub zmiany konstrukcji dachu istniejących budynków obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w pkt 4.

§ 8.1. Ustala się obszar przestrzeni publicznej, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych oraz koordynujących współistnienie ruchu pieszego i rowerowego;
- 2) wyposażenie terenu w oświetlenie publiczne oraz kosze na śmieci lub inne urządzenia zapewniające zachowanie czystości;
- 3) wymóg osłonięcia zielenią nowych budynków infrastruktury technicznej oraz naziemnych stacji transformatorowych, stacji redukcji gazu i przepompowni ścieków;
- 4) zakaz sytuowania obiektów budowlanych z blachy trapezowej i falistej lub z tworzyw sztucznych, w szczególności dotyczy to garaży, budynków gospodarczych, wiat, straganów, pawilonów, kiosków lub innych obiektów gospodarczych, technicznych, handlowych i gastronomicznych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – dotyczy:

- 1) Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, w granicach którego położony jest cały obszar planu - obowiązują wymogi ochrony wynikające z przepisów odrębnych, określone w akcie ustanawiającym ochronę prawną parku krajobrazowego a także zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu o których mowa w § 6 ust. 2;
- 2) formy ochrony przyrody w postaci pomnika przyrody, oznaczonego graficznie na rysunku planu - należy zachować lipę drobnolistną przy ulicy Lipowej 45;

- 3) zabytków wpisanych do rejestru zabytków, wymieniony w § 7 ust. 2 i oznaczonych na rysunku plan - obowiązują wymogi ochrony na podstawie decyzji ustanawiających prawną formę ochrony oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, o których mowa w § 7.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach MNa i MNU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, przy czym dopuszcza się dla budynków w zabudowie bliźniaczej powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14 m;
- 2) na terenach MNb - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m, przy czym dopuszcza się dla budynków w zabudowie bliźniaczej powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14 m;
- 3) na terenach MU i MUC - powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m;
- 4) na terenach UP, UK UC i U - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 5) na terenach US - powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 6) na terenach PU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 7) dla innych wyżej nie wymienionych terenów - powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 8) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 11. 1. Obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu związane z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności należy zapewnić dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej występujących w liniach rozgraniczających danego terenu.

2. Obowiązują ograniczenia związane z użytkowaniem terenu wokół cmentarzy zlokalizowanych przy ul. Gliwickiej na terenie ZC oraz wokół kościoła przy ul. Gliwickiej na terenie UK:

- 1) zakazuje się sytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe – dotyczy, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odległości od terenu cmentarza nie mniejszej niż:
 - a) 50 m - w przypadku działek budowlanych wyposażonych w sieć wodociągową,
 - b) 150 m - w przypadku działek budowlanych nie wyposażonych w sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie zabudowy istniejącej wykorzystywanej na cele, o których mowa w pkt 1, w tym roboty budowlane związane z podniesieniem standardów technicznych i użytkowych oraz z dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zakazem rozbudowy i nadbudowy;
- 3) w odległości mniejszej niż 150 m od terenu cmentarza zakazuje się lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. W zakresie zabudowy istniejącej i istniejącego użytkowania, niezgodnych z ustaleniami planu, dopuszcza się roboty budowlane, które mieszczą się w zakresie określonych dla danego terenu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem:

- 1) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej poza zasięgiem nieprzekraczalnej linii zabudowy rozbudowa nie może powodować zmniejszenia odległości rozbudowywanej części budynku w stosunku do linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych i wewnętrznych;

- 2) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych w zakresie części budynku, która usytuowana jest na terenie danej drogi publicznej zakazuje się rozbudowy i nadbudowy;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się użytkowanie, zagospodarowanie i sytuowanie obiektów budowlanych na potrzeby istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym budowli rolniczych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, wyłącznie w zakresie nieruchomości stanowiących część istniejących gospodarstw rolnych na danym terenie.

§ 12. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w oparciu o zachowanie i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dróg publicznych, zapewniających obsługę komunikacyjną terenów w obszarze planu:

- 1) teren drogi publicznej klasy „główna” oznaczony symbolem KDG;
- 2) tereny dróg publicznych klasy „lokalna” oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL;
- 3) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone symbolami 1KDD-23KDD.

2. Określa się, że główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego z zewnętrznym układem drogowym, opierają się na przebiegu drogi wojewódzkiej zapewniającej powiązanie obszaru planu dla jednostki Stanica z jednostkami sąsiednimi i docelowo z gminami sąsiednimi oraz drogami wyższych kategorii o znaczeniu regionalnym – dotyczy drogi wojewódzkiej nr 921 (DW921) relacji Rudy - Zabrze (od gmin Sośnicowice i Kuźnia Raciborska do miasta Knurów) oznaczonej w planie jako teren KDG.

3. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW-5KDW oraz dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, w pasie o szerokości nie mniejszej niż:

- 1) 7 m – dotyczy terenów PU;
- 2) 6 m – dotyczy terenów U, UC, UP i US;
- 3) 5 m – dotyczy terenów UK, MUC i MU;
- 4) 4,5 m – dotyczy pozostałych terenów.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 3) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu zakwaterowania lub okresowego pobytu lub innego lokalu zamieszkania;
- 4) dla budynku rekreacji indywidualnej - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na powierzchnię użytkową 1 budynku rekreacji indywidualnej;
- 5) dla usług publicznych, z zastrzeżeniem pkt 6 - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 6) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na:
 - a) 200 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu przeznaczonego na sport i rekreację,
 - b) 400 m² powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami, takich jak boiska gier lub korty tenisowe;
- 7) dla usług handlu detalicznego – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 1 miejsca postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu handlowego;
- 8) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu gastronomicznego;
- 9) dla pozostałych usług, nie wymienionych w pkt 5, 6, 7 i 8 – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsca postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu usługowego;
- 10) dla produkcji – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych;
- 11) w zakresie wyżej określonych ustaleń, o których mowa w pkt 5-10, dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc do parkowania o 50% o ile w promieniu 200 m od granicy danej działki

budowlanej znajdują się ogólnodostępne miejsca do parkowania mogące zrekomensować 50% brak wymaganej liczby miejsc do parkowania.

5. W zakresie określonych w ust. 4 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

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

6. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 5:

- 1) dopuszcza się naziemne lub podziemne miejsca do parkowania, w tym jako parkingi lub garaże stanowiące część kondygnacji budynku;
- 2) dopuszcza się garaże wolnostojące lub zespoły takich garaży, z zastrzeżeniem pkt 3 i ograniczeń dotyczących strefy ochrony konserwatorskiej;
- 3) na terenach UC – zakazuje się garaży wolnostojących lub zespołów takich garaży;
- 4) parkingi naziemne o co najmniej 12 miejscach do parkowania należy obsadzić drzewami oceniającymi pomiędzy poszczególnymi miejscami, stosując drzewa liściaste z gatunków rodzimych, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 4 miejsca do parkowania;
- 5) parkingi naziemne, w zależności od liczby miejsc do parkowania oraz ich odległości od sąsiedniej działki budowlanej, nie mogą ograniczać wykorzystania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 13. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, przy uwzględnieniu możliwości użytkowego wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem oraz przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) zakazuje się sytuowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć, z wyjątkiem przebiegów równoległych do istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć w pasie o szerokości od skrajnej linii 220 kV nie większej niż 25 m, o ile nie ograniczy to możliwości zabudowy terenu zgodnie z planem oraz przy uwzględnieniu ochrony gruntów leśnych;
- 3) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW;
- 4) określa się tereny w granicach których dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - a) tereny UP, UC, US, U – wyłącznie na potrzeby przeznaczenia podstawowego danego terenu wykorzystując energię słoneczną oraz energię ciepłą wód, gruntu i powietrza,
 - b) tereny 1PU i 2PU – wykorzystując energię słoneczną oraz biomasy oraz wyłącznie na potrzeby przeznaczenia podstawowego danego terenu wykorzystując energię ciepłą wód, gruntu i powietrza;
- 5) za granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wywołanych sytuowaniem urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW, uznaje się linie rozgraniczające odpowiednio tereny, o których mowa w pkt 4 – sytuowanie tych urządzeń nie może ograniczać możliwości przeznaczenia i zagospodarowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń odpowiednio wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przy czym dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu indywidualne obiekty służące do ujmowania wód, w tym lokalne studnie przydomowe, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 3;
- 2) zaopatrzenie w gaz w oparciu o zbiorniki i butle na gaz;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 i 4;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 i 4;
- 5) odprowadzenie ścieków w oparciu o stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem zakazu stosowania indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków opartych na rozsączaniu ścieków w gruncie:
 - a) w granicach obszaru aglomeracji, wyznaczonej w celu prowadzenia zbiorowego systemu gospodarki ściekowej, zgodnie z zasięgiem określonym w akcie ustanawiającym obszar aglomeracji, aktualnym na dzień wnioskowania o realizację danego zamierzenia inwestycyjnego,
 - b) na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000 m²;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym:
 - a) zakazuje się zmiany kierunków spływu wód powierzchniowych powodujących szkodę dla działek sąsiednich,
 - b) nakazuje się stosowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

§ 14. Ustala się stawkę procentową wynoszącą 10%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. **Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów**

§ 15. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MNa-14MNa i 1MNb-24MNb**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) lokale usług nieuciążliwych;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się wyłącznie jako budynek lub budynki o udziale lokali usług nieuciążliwych nie większym niż 50% powierzchni całkowitej budynku oraz o nie więcej niż 2 lokalach mieszkalnych,
 - b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,
 - c) zakazuje się sytuowania budynków usługowych oraz uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MNa-14MNa i 1MNb-24MNb**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 1MNa-14MNa – 0,5,
 - b) 1MNb-24MNb – 0,45;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 1MNa-14MNa – 30%,

- b) 1MNb-24MNb – 25%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 1MNa-14MNa – 40%,
 - b) 1MNb-24MNb – 45%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 1MNa-14MNa – nie wyżej niż 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m,
 - b) 1MNb-24MNb – nie wyżej niż 8 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli:
 - a) 1MNa-14MNa – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 10 m,
 - b) 1MNb-24MNb – dla wiat nie wyżej niż 3 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 8 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, z zastrzeżeniem:
 - a) na terenach 1MNa-14MNa dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%,
 - b) na terenach 1MNb-24MNb dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 6,5 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 8) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki:
 - a) zakazuje się zabudowy szeregowej – sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 9) dla terenów 1MNb, 2MNb, 7MNb-9MNb, 13MNb, 16MNb-21MNb w całości lub w części objętych strefą ochrony krajobrazu, w obrębie tej strefy ustala się:
 - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
 - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1MNa-14MNa – 800 m², przy czym dopuszcza się 400 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 1MNb-24MNb – 1000 m², przy czym dopuszcza się 500 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej.

§ 16. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami **1MNU-22MNU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
 - c) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się wyłącznie jako budynek lub budynki o udziale lokali usług nieuciążliwych nie większym niż 50% powierzchni całkowitej budynku oraz o nie więcej niż 2 lokalach mieszkalnych,
 - b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się jako budynki usługowe, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7, lub lokale w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,
 - c) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami **1MNU-22MNU**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 1MNU-9MNU i 11MNU-21MNU – 0,6,
 - b) 10MNU i 22MNU – 0,5;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7:
 - a) 1MNU-9MNU i 11MNU-21MNU – 35%,
 - b) 10MNU i 22MNU – 30%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 1MNU-9MNU i 11MNU-21MNU – 35%,
 - b) 10MNU i 22MNU – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 1MNU-9MNU i 11MNU-21MNU – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m,
 - b) 10MNU i 22MNU – nie wyżej niż 9 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) gabarytu obiektów usługowych - łączna powierzchnia zabudowy budynków usługowych na działce budowlanej nie może być większa niż 150 m²;
- 8) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 9) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki:
 - a) zakazuje się zabudowy szeregowej – sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 10) dla terenów 10MNU i 22MNU w całości lub w części objętych strefą ochrony krajobrazu, w obrębie tej strefy ustala się:
 - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
 - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m², przy czym dopuszcza się 400 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej.

§ 17. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **1MU-3MU:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
 - c) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa produkcji nieuciążliwej na terenach 2MU i 3MU;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się jako budynek lub budynki o dowolnym udziale funkcji mieszkalnych i usługowych, przy czym o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych,

- b) produkcję nieuciążliwą na terenach 2MU i 3MU dopuszcza się jako budynki, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7, lub lokale w ramach zabudowy usługowej - zakazuje się występowania w jednym budynku funkcji mieszkalnej wraz z produkcyjną,
- c) zakazuje się sytuowania poza budynkiem budowli, urządzeń i instalacji związanych z produkcją,
- d) zakazuje się handlu hurtowego i giełdowego oraz sprzedaży paliw,
- e) uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich kształtując pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m lub urządzenia izolacyjne o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **1MU-3MU**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 1MU – 0,5,
 - b) 3MU – 0,6,
 - c) 2MU – 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 1MU – 30%,
 - b) 3MU – 40%, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - c) 2MU – 50%, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 1MU – 40%,
 - b) 3MU – 30%, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - c) 2MU – 20%, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) gabaryty obiektów produkcji nieuciążliwej - łączna powierzchnia zabudowy budynków produkcji nieuciążliwej na działce budowlanej nie może być większa niż 150 m²;
- 8) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 9) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki:
 - a) zakazuje się zabudowy szeregowej – sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 10) dla terenu 3MU objętego strefą ochrony krajobrazu ustala się:
 - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
 - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
 - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku na działce budowlanej nie może być większa niż 150 m².

§ 18. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami **1MUC-6MUC**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,

- b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
 - c) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się jako budynek lub budynki o dowolnym udziale funkcji mieszkalnych i usługowych,
 - b) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami **1MUC-6MUC**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 8) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki:
 - a) zakazuje się zabudowy szeregowej – sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych.

§ 19. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego symbolem **UP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale usług nieuciążliwych, innych niż usługi publiczne,
 - b) lokale mieszkalne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) usługom publicznym mogą towarzyszyć specjalistyczne obiekty związane z wykonywaniem zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego lub jednostek im podległych, w szczególności w zakresie utrzymania porządku publicznego oraz bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego,
 - b) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu,
 - c) usługi nieuciążliwe, inne niż usługi publiczne, dopuszcza się wyłącznie jako lokale o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej budynku usług publicznych,
 - d) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku,
 - e) część powierzchni terenu, o udziale nie mniejszym niż 40%, należy zagospodarować w formie terenów sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego symbolem **UP**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;

- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe.

§ 20. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy usług kultu religijnego oznaczonych symbolami 1UK i 2UK:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług kultu religijnego,
 - b) na terenie 1UK - cmentarz przykościelny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu 1UK – zakazuje się nowej zabudowy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu 2UK - część powierzchni terenu, o udziale nie mniejszym niż 40%, należy zagospodarować w formie terenów sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usług kultu religijnego.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonego symbolem 1UK:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonego symbolem 2UK, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 7:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 3 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 15 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe.

§ 21. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami 1UC-3UC:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - lokale mieszkalne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu,
 - b) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) część powierzchni danego terenu UC, o udziale nie mniejszym niż 40% na terenach 1UC i 2UC oraz 25% na terenie 3UC, należy zagospodarować w formie terenów sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami 1UC-3UC:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe.

§ 22. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami 1US-3US:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa i inne obiekty usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług publicznych,
 - b) zabudowa usług zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego,
 - c) zabudowa usług gastronomii,
 - d) lokale usług handlu;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) usługi handlu dopuszcza się jako lokale o udziale nie większym niż 20% powierzchni całkowitej budynku usług sportu i rekreacji, publicznych, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego lub gastronomii,
 - b) na terenach 2US i 3US usługi sportu i rekreacji, w zakresie nie mniejszym niż 40% powierzchni danego terenu, należy zagospodarować jako niekubaturowe budowle sportowe, w tym boiska lub inne miejsca gier,
 - c) część powierzchni danego terenu US, o udziale nie mniejszym niż 20%, należy zagospodarować w formie ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej, rekreacyjnej lub wypoczynkowej, w tym jako park, ogród lub skwer z placem zabaw lub strefą aktywności fizycznej,
 - d) na terenie 1US dopuszcza się organizowanie imprez masowych uznając linie rozgraniczające terenu 1US za granice terenów służących organizacji imprez masowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami 1US-3US:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,002;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1US – 0,8,
 - b) dla terenu 2US – 0,6,
 - c) dla terenu 3US – 0,4;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 1US – 40%,
 - b) dla terenu 2US – 30%,
 - c) dla terenu 3US – 20%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu 1US – 40%, przy czym dopuszcza się nie mniej niż 20% wyłącznie w przypadku sytuowania obiektów sportowych, z wyjątkiem budynków, wykorzystujących nieprzepuszczalne nawierzchnie z materiałów sztucznych,
 - b) dla terenu 2US – 40%,
 - c) dla terenu 3US – 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu 1US – nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m,
 - b) dla terenu 2US – nie wyżej niż 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 3 m,
 - c) dla terenu 3US – nie wyżej niż 8 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 3 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli:
 - a) dla terenu 1US – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 15 m,
 - b) dla terenu 2US – dla wiat nie wyżej niż 3 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 12 m,
 - c) dla terenu 3US – dla wiat nie wyżej niż 3 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 8 m;

- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe;
- 8) dla terenów 2US i 3US objętych strefą ochrony krajobrazu ustala się:
 - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
 - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
 - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku na działce budowlanej nie może być większa niż 400 m².

§ 23. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług oznaczonych symbolami 1U i 2U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa i inne obiekty usługowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcji nieuciążliwej,
 - b) lokale mieszkalne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) produkcję nieuciążliwą należy prowadzić wyłącznie w budynkach,
 - b) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku, przy czym zakazuje się występowania w jednym budynku funkcji mieszkalnej wraz z produkcyjną,
 - c) uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m lub urządzeniem izolacyjnym o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów usług oznaczonych symbolami 1U i 2U:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży oraz budynków gospodarczych i magazynowych nie wyżej niż 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 6 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe.

§ 24. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami 1PU i 2PU:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa i inne obiekty:
 - a) produkcji nieuciążliwej,
 - b) usług, z wyjątkiem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług kultury, oświaty, sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) magazyny, bazy i składy,
 - b) lokale mieszkalne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego, przy czym zakazuje się występowania w tym samym budynku funkcji mieszkalnych oraz produkcyjnych,
 - b) uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3m lub urządzeniem izolacyjnym o wysokości nie mniejszej niż 2m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami 1PU i 2PU:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży oraz budynków gospodarczych i magazynowych nie wyżej niż 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 6 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe.

§ 25. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem RM:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - budowle rolnicze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami RM:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży oraz budynków gospodarczych i inwentarskich nie wyżej niż 6 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla budowli rolniczych i innych obiektów nie wyżej niż 13 m;
- 7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;
- 8) zakazuje się sytuowania w granicach poszczególnych działek nowych budynków w formie zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
- 9) w obrębie strefy ochrony krajobrazu ustala się:
 - a) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia i słabym nasyceniu, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy oraz pochodne tych kolorów,
 - b) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenów rolniczych oznaczonych symbolami 1R-15R:

- 1) przeznaczenie podstawowe - rolnictwo;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zalesienia wyłącznie w zakresie obszarów dopuszczonych zalesień, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu,
 - b) wody powierzchniowe wraz z budowlami hydrotechnicznymi,
 - c) użytkowanie służące rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania obiektów na terenach rolniczych oznaczonych symbolami 1R-15R:

- 1) zakazuje się zabudowy;
- 2) dopuszcza się, poza obszarami dopuszczonych zalesień, sytuowanie budowli rolniczych oraz urządzeń z nimi związanych, wyłącznie w odległości nie większej niż 50m od linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę oraz w zakresie nieruchomości stanowiących część istniejących gospodarstw rolnych na danym terenie przeznaczonym pod zabudowę, przy czym:

- a) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie wyżej niż 10 m,
 - b) należy zachować co najmniej 15 m odległości budowli rolniczych od linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę – nie dotyczy nieruchomości związanych z istniejącym gospodarstwem rolnym na potrzeby którego sytuowane są budowle rolnicze;
- 3) w ramach użytkowania służącemu rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki, dopuszcza się wyłącznie urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych i konnych, wybiegów dla koni oraz miejsc służących rekreacji i wypoczynkowi przy wodzie powierzchniowej, wraz z możliwością sytuowania mostków, pomostów, kładek, ławek i zadaszeń, przy czym:
- a) zakazuje się kształtowania powierzchni utwardzanych materiałami ceramicznymi, bitumicznymi i betonowymi,
 - b) maksymalna wysokość obiektów innych niż budynki - nie wyżej niż 3 m;
- 4) należy zachować zadrzewienia śródpolne;
- 5) należy zapewnić naturalną obudowę biologiczną wód powierzchniowych w pasie o szerokości od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wodę powierzchniową nie mniejszej niż 1,5 m oraz 3 m w obrębie stref ochrony krajobrazu.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenów zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczonych symbolami 1ZE-16ZE:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni służąca ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochronie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym rolnicze użytkowanie na potrzeby łąk i pastwisk,
 - b) wody powierzchniowe wraz z budowlami hydrotechnicznymi, w tym rolnicze stawy hodowlane;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) rolnictwo w zakresie upraw ogrodniczych i sadowniczych,
 - b) zalesienia wyłącznie w zakresie obszarów dopuszczonych zalesień, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu,
 - c) użytkowanie służące rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki.

2. Zasady zagospodarowania terenów zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczonych symbolami 1ZE-16ZE:

- 1) zakazuje się zabudowy oraz sytuowania budowli rolniczych;
- 2) należy zapewnić naturalną obudowę biologiczną wód powierzchniowych w pasie o szerokości od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wodę powierzchniową nie mniejszej niż 2,5 m oraz 4 m w obrębie stref ochrony krajobrazu;
- 3) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne;
- 4) zakazuje się zmian ukształtowania terenu, w tym prac polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem robót budowlanych i ziemnych dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, wód powierzchniowych oraz elementów odwodnienia terenu i ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowli hydrotechnicznych;
- 5) w ramach użytkowania służącemu rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki, dopuszcza się wyłącznie urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych i konnych, wybiegów dla koni oraz miejsc służących rekreacji i wypoczynkowi przy wodzie powierzchniowej, wraz z możliwością sytuowania mostków, pomostów, kładek, ławek i zadaszeń, przy czym:
 - a) zakazuje się kształtowania powierzchni utwardzanych materiałami ceramicznymi, bitumicznymi i betonowymi,
 - b) maksymalna wysokość budowli - nie wyżej niż 3 m.

§ 28. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów lasów oznaczonych symbolami 1ZL-9ZL:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie na potrzeby:
 - a) upraw rolnych, łąk i pastwisk,

- b) wód powierzchniowych wraz z budowlami hydrotechnicznymi,
- c) rekreacyjne i wypoczynkowe.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP-3ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się zabudowy,
 - b) zieleni urządzonej należy kształtować w formie zapewniającej przeważający udział drzew lub krzewów liściastych z gatunków rodzimych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie placów zabaw, miejsc wypoczynku i rekreacji, urządzeń służących aktywności fizycznej oraz innych niż budynki obiektów kultury i turystyki oraz związanych z miejscami pamięci i historii.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP-3ZP:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75% powierzchni terenu;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 30. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa i inne obiekty kultury religijnej,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) parkingi ogólnodostępne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym określa się zagospodarowanie i zabudowę towarzyszącą cmentarzowi wykorzystywaną wyłącznie na jego potrzeby,
 - b) parkingi ogólnodostępne dopuszcza się wyłącznie w formie naziemnej, przy czym powierzchnia parkingu nie może być większa niż 15% powierzchni terenu ZC.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli - nie wyżej niż 8 m;
- 6) geometria oraz pokrycia i kolorystyka dachów:
 - a) ustala się dachy dwu- i wielopłociowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
 - b) należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

§ 31. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zieleni rekreacyjnej oznaczonego symbolem ZR:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rekreacji i wypoczynku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi: sportu, zakwaterowania rekreacyjnego i gastronomii;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe należy kształtować na wolnym powietrzu jako tereny zieleni, parki i ogrody, w tym dopuszcza się miejsca aktywności fizycznej, ogrody botaniczne i zwierzyńce,
 - b) usługi sportu dopuszcza się wyłącznie jako otwarte budowle sportowe, w tym boiska lub inne miejsca gier i zabaw, z zakazem zabudowy, przy czym powierzchnia zagospodarowania na te cele nie może być większa niż 25% powierzchni terenu ZR,

- c) usługi zakwaterowania rekreacyjnego dopuszcza się wyłącznie w zakresie nie większym niż 25% powierzchni terenu ZR, z możliwością sytuowania budynków rekreacji indywidualnej oraz nie więcej niż jednego budynku o funkcjach administracyjnej, gospodarczej i socjalno-sanitarnej,
- d) usługi gastronomii dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące usługom sportu i zakwaterowania rekreacyjnego, w postaci jednego budynku lub lokalu gastronomicznego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni rekreacyjnej oznaczonego symbolem **ZR**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku, o których mowa w pkt 3 lit c i d, nie może być większa niż 35 m²;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli - nie wyżej niż 5 m;
- 6) geometria oraz pokrycia i kolorystyka dachów:
 - a) ustala się dachy dwu- i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
 - b) należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

§ 32. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni rekreacyjnej oznaczonego symbolem **WS/ZR**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) tereny rekreacji i wypoczynku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi sportu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się zabudowy,
 - b) należy zachować istniejący zbiornik wodny, z możliwością zmiany jego zasięgu na potrzeby określonego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, wyłącznie w pasie od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wodę powierzchniową o szerokości nie większej niż 10 m,
 - c) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych i terenów przybrzeżnych oraz sytuowanie budowli i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji na wodzie, w tym pomostów i przystani oraz wiat i zadaszeń,
 - d) usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako niekubaturowe budowle sportowe oraz służące aktywności fizycznej, w tym boiska lub inne miejsca gier i zabaw, przy czym powierzchnia zagospodarowania na te cele nie może być większa niż 15% powierzchni terenu WS/ZR,
 - e) dopuszcza się użytkowanie terenu jako staw hodowlany.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni rekreacyjnej oznaczonego symbolem **WS/ZR**:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 2) maksymalna wysokość budowli - nie wyżej niż 5 m.

§ 33. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy „główna” oznaczonego symbolem **KDG**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „główna”;
- 2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego – szerokość terenu drogi wynosi 20 m.

§ 34. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy „lokalna” oznaczonych symbolami **1KDL i 2KDL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „lokalna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne na terenie 2KDL – skrzyżowanie z drogą kolejową związaną z możliwością odtworzenia historycznego przebiegu wąskotorowej linii kolejowej w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nr A/1477/92;
- 3) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego, w tym zawężeń wynikających z istniejących elementów zagospodarowania terenu wzdłuż drogi oraz z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań - szerokości terenów dróg wynoszą:
 - a) dla terenu drogi 1KDL – od 8 m do 13 m,
 - b) dla terenu drogi 2KDL – od 7 m do 14 m.

§ 35. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa” 1KDD-23KDD:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne na terenach 15KDD i 20KDD – skrzyżowanie z drogą kolejową związaną z możliwością odtworzenia historycznego przebiegu wąskotorowej linii kolejowej w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nr A/1477/92;
- 3) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego, w tym zawężeń wynikających z istniejących elementów zagospodarowania terenu wzdłuż drogi oraz z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań - szerokości terenów dróg wynoszą:
 - a) dla terenu drogi 1KDD – od 6,5 m do 9,5 m,
 - b) dla terenu drogi 2KDD - od 6 m do 9 m,
 - c) dla terenu drogi 3KDD – od 9 m do 10 m,
 - d) dla terenów dróg 4KDD i 5KDD, 10KDD – od 7 m do 10 m,
 - e) dla terenu drogi 6KDD – od 6,5 m do 10 m,
 - f) dla terenów dróg 7KDD i 15KDD – od 6,5 m do 12 m,
 - g) dla terenu drogi 8KDD – od 7 m do 8 m,
 - h) dla terenu drogi 9KDD – do 9 m do 27 m,
 - i) dla terenu drogi 11KDD – od 6,5 m do 20 m,
 - j) dla terenu drogi 12KDD – od 10 m do 13 m,
 - k) dla terenów dróg 13KDD i 22KDD – od 10 m do 11,5 m,
 - l) dla terenów dróg 14KDD i 21KDD – od 5,5 m do 11 m,
 - m) dla terenów dróg 16KDD i 18KDD – od 5 m do 7 m,
 - n) dla terenu drogi 17KDD – od 4 m do 7 m,
 - o) dla terenu drogi 19KDD – od 5 m do 9,5 m,
 - p) dla terenu drogi 20KDD - od 10 m do 17 m,
 - r) dla terenu drogi 23KDD – od 6 m do 15 m.

§ 36. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych 1KDW-5KDW:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań - szerokości terenów dróg wynoszą:
 - a) dla terenu drogi 1KDW – od 3,5 m do 4,5 m,
 - b) dla terenów dróg 2KDW i 4KDW – od 6 m do 8 m,
 - c) dla terenu drogi 3KDW – od 4,5 m do 8 m,
 - d) dla terenu drogi 5KDW – od 6 m do 9 m.

§ 37. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg kolejowych 1KK-3KK:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga kolejowa związana z przebiegiem wąskotorowej linii kolejowej wraz z budowlami i urządzeniami oraz elementami zagospodarowania z nią związanym;
- 2) zakazuje się zabudowy;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

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

§ 40. Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Agata Mosiądz-Kramorz



GMINA PILCHOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE,
OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ

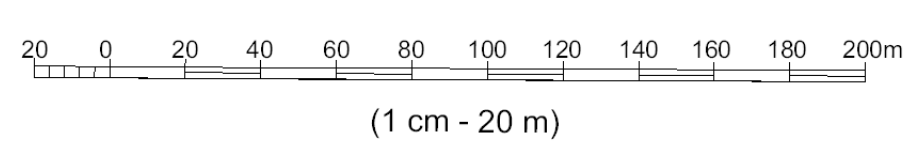
STANICA RYSUNEK PLANU

MAPA - SKALA 1 : 2000

- sporządzona w formie elektronicznej w skali 1 : 1000 -

RYSUNEK PLANU - SEKCJA 1

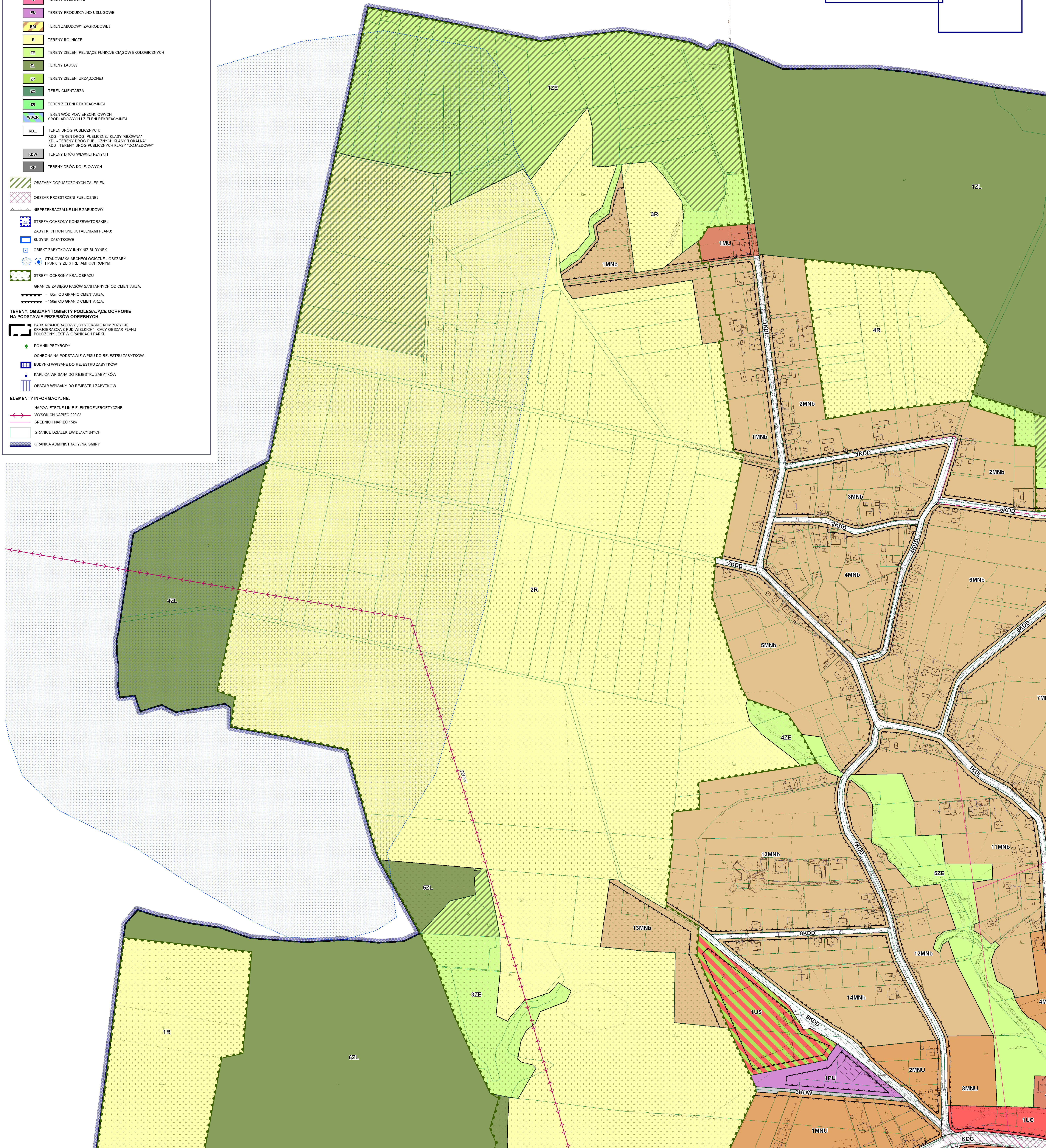
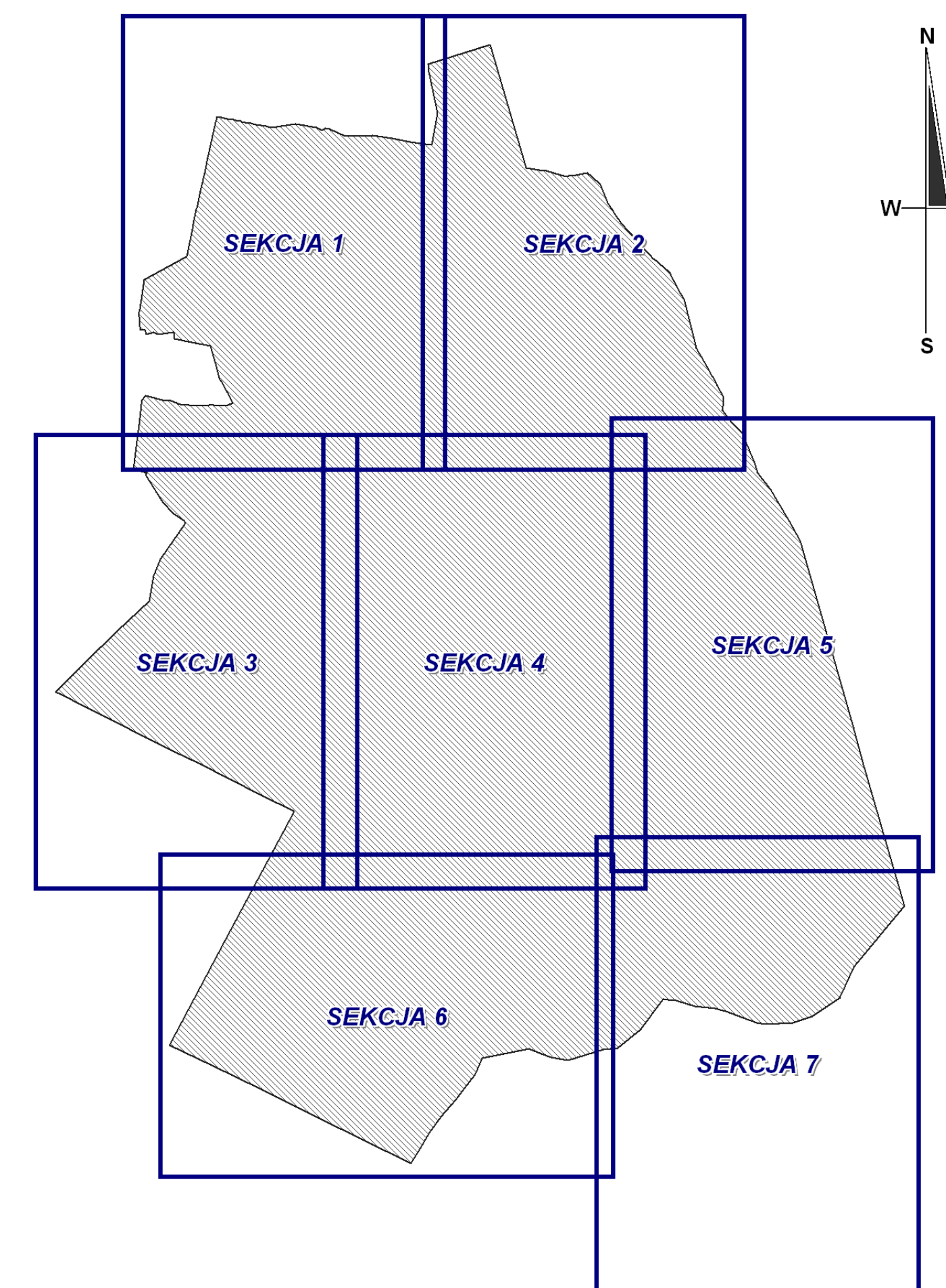
RYSUNKU PLANU SPORZĄDZONY W PODZIALE NA 7 SEKCJI,
KTÓRE ŁĄCZNIE STANOWIĄ ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY

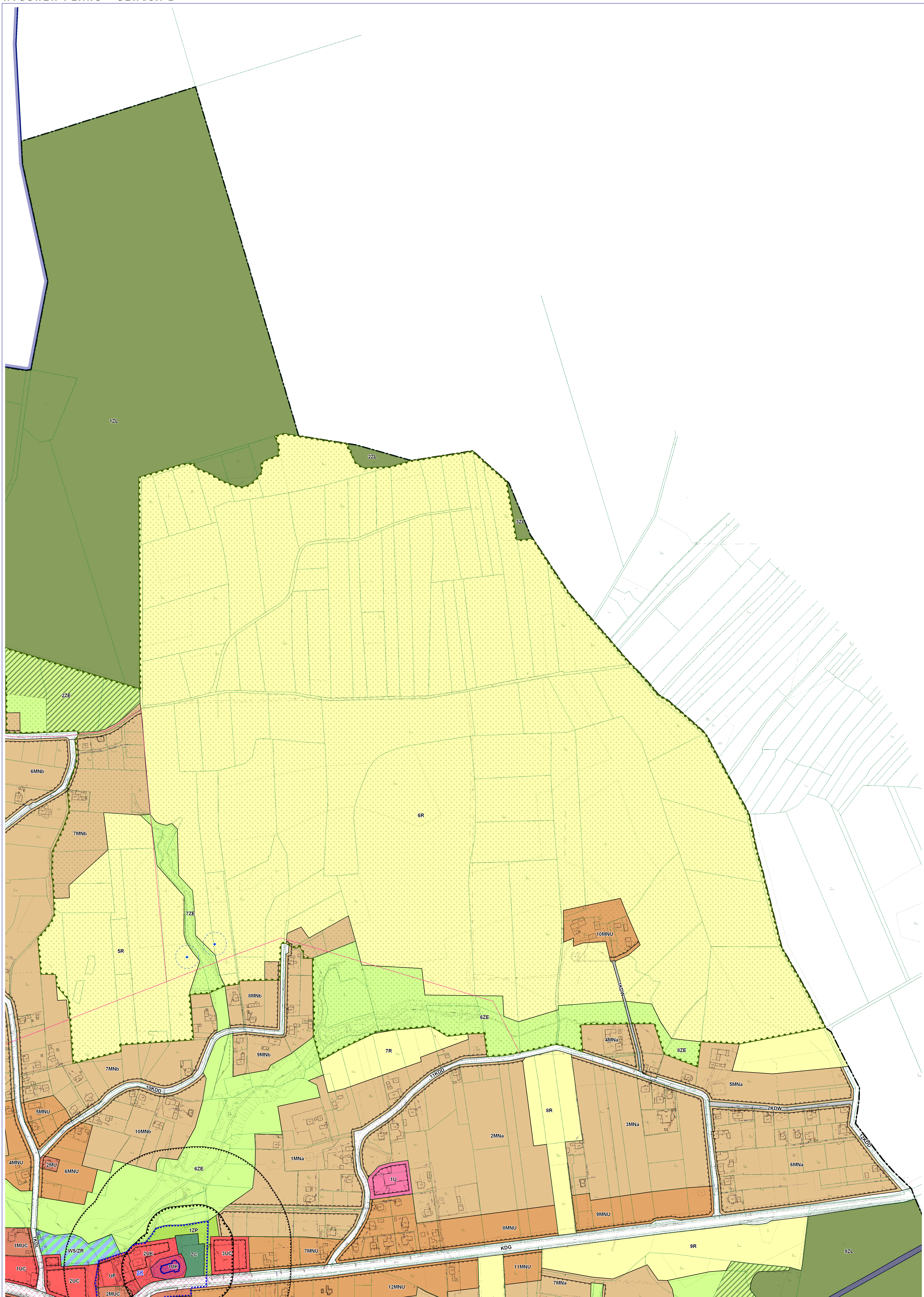


OZNACZENIA:

ELEMENTY USTALEN PLANU:

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIA WRAZ Z WYKONAJĄCYMI SYMBOLAMI I BUDYWKAMI OZNACZENIA GRAFICZNYMI:
- MN1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ (w podziale na MN1 i MN2 - ze względu na różne zasady kształtowania zabudowy i wykształcenia zabudowy)
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
- MUC - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ OBSZARÓW CENTRALNYCH
- UP - TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- UK - TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- UC - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ OBSZARÓW CENTRALNYCH
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U - TERENY USŁUGOWE
- PU - TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- ZE - TERENY ZIELENI PEŁNĄCE FUNKCJE CIĄGOWE EKOLOGICZNYCH
- ZL - TERENY LASÓW
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC - TERENY CMENTARZA
- ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ
- WSZR - TERENY I ODB. POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLADOWYCH I ZIELENI REKREACYJNEJ
- KD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KD1 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "GŁÓWNA"
- KD2 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
- KD3 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOKŁADOWA"
- KDW - TERENY DRÓG WIEJACZYNYCH
- KK - TERENY DRÓG KOLEJOWYCH
- OBSZARY DOPUSZCZONYCH ZALEŚIEN
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- NIEPRZECIĄCZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- BUDYNKI ZABYTKOWE
- OBIEKT ZABYTKOWY INNY NIŻ BUDYNEK
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - OBSZARY I PUNKTY ZE STREFAMI OCHRONYMI
- STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU
- GRANICE ZASIĘGU PASÓW SANITARNYCH OD CMENTARZA:
 - 50m OD GRANIC CMENTARZA,
 - 150m OD GRANIC CMENTARZA.
- TERENY, OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
 - PARK KRAJOBRAZOWY - „SYSTEMICZNE KOMPONIZYJE KRAJOBRAZOWE BUD WIELKICH” - CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU
 - POMNIK PRZYRODY
 - OCHRONA NA PODSTAWIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - KAPLICA WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - OBZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ELEMENTY INFORMACYJNE:
 - NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
 - WYSOKICH NAPIĘC 230kV
 - ŚREDNICH NAPIĘC 15kV
 - GRANICE DZIAŁEK EVIDENCYJNYCH
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

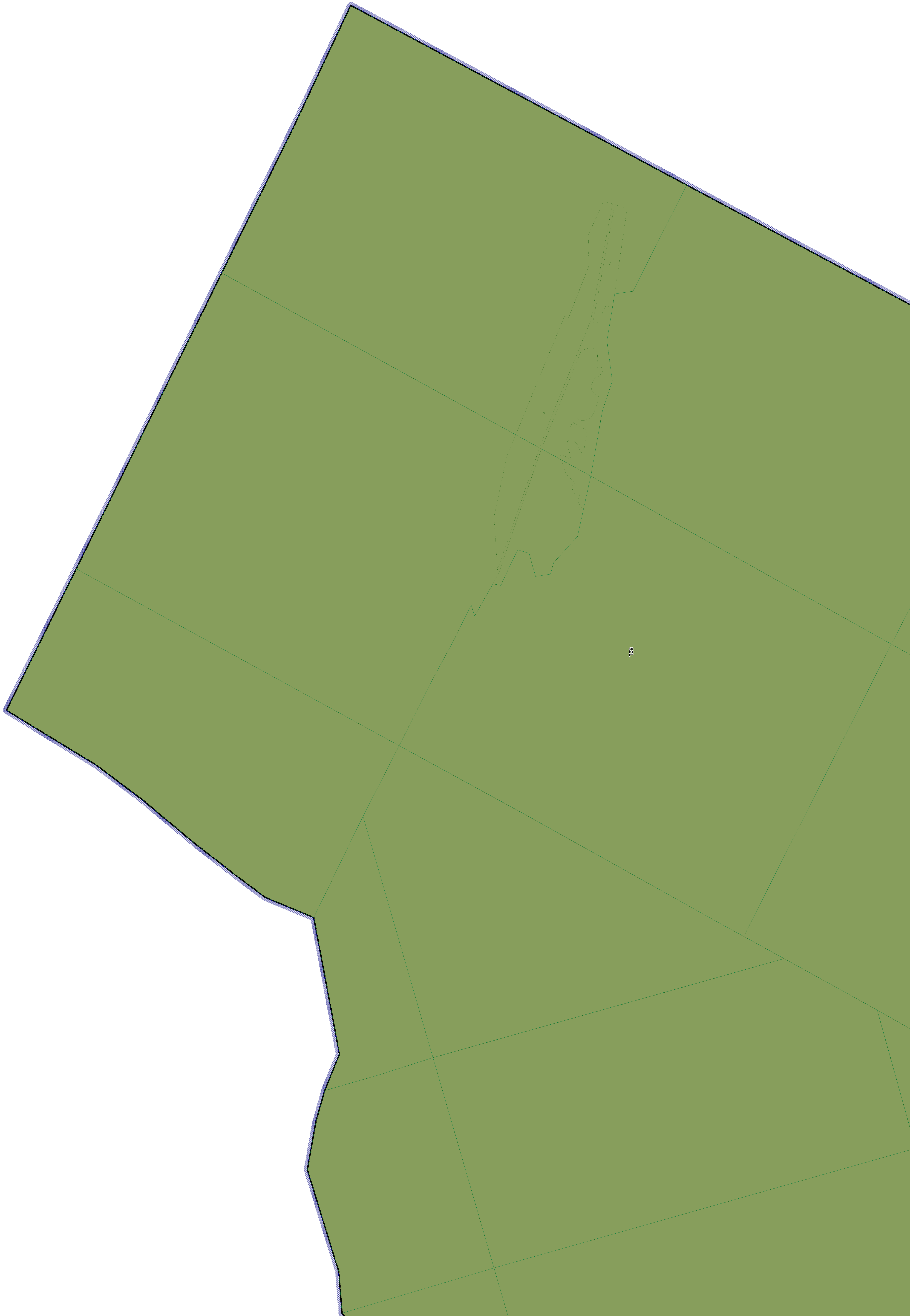






RYSUNEK PLANU - SEKCJA 5





128

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/416/18
Rady Gminy Pilchowice
z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pilchowice o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Pilchowice, złożonych w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Stanica,

Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga

1. Nie występują uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Pilchowice, złożone w wyniku pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego, w okresie od 6 czerwca do 4 lipca 2018 roku (drugie wyłożenie spowodowało złożenie uwagi nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Pilchowice, o której mowa niżej w pkt 2).

2. **Nie uwzględnia się w całości uwagi nr 1** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) złożonej w wyniku drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego, w okresie od 16 sierpnia do 13 września 2018 roku, dotyczącej zapisów ogólnych związanych z odprowadzaniem ścieków na terenach mieszkaniowych – uwaga w brzmieniu: *Proszę o uwzględnienie całkowitego (lub częściowego, np. dla terenu typu MNb) zakazu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenami rozsączającymi*. **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 1:** Całkowite wykluczenie (zakazanie) stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z drenami rozsączającymi na terenach mieszkaniowych lub tylko na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MNb, może zostać uznane za nieuzasadnione i zbyt rygorystyczne ograniczanie. Rodzaj przydomowych oczyszczalni ścieków oparty na rozsączaniu ścieków w gruncie jest powszechnie dopuszczonym urządzeniem, którego stosowanie nie wykluczają żadne inne przepisy. Sam fakt, nieodpowiedniego funkcjonowania tych urządzeń oraz zaniedbania przy ich użytkowaniu, a także mała świadomość właścicieli i inwestorów związana z skutkami przenikania zanieczyszczeń do gruntu lub na nieruchomości sąsiednie, nie może stanowić podstawy do całkowitego zakazywania tych urządzeń. Przy czym projekt planu miejscowego wyłożony do publicznego wglądu (za pierwszym razem oraz ponownie) zawiera zapisy wykluczające możliwość stosowania tego typu oczyszczalni na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000 m², uznając że mniejsza działka budowlana nie gwarantuje rozłożenia odpowiedniej długości drenaży przy zachowaniu odpowiednich odległości od terenów sąsiednich. Na mniejszych działkach należy stosować innego typu (rodzaju) oczyszczalnie przydomowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/416/18

Rady Gminy Pilchowice

z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pilchowice 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Stanica,

Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga

1. Jako zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się wyłącznie te inwestycje, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego – nie dotyczy to inwestycji odnoszących się do stanu istniejącego oraz wynikających z ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym regulacji stanu prawnego dróg (niezależnie od przyjęcia nowego planu część inwestycji związanych z uzbrojeniem i obsługą komunikacyjną terenów budowlanych może być realizowana, w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu oraz istniejące drogi publiczne lub dotychczas wyznaczone drogi publiczne, których przebieg jest potwierdzony ustaleniami nowego planu). Przede wszystkim dotyczy to miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część terenu sołectwa Stanica, przyjęty uchwałą Nr VII/50/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 r. Plan ten w znacznej części przesądził o funkcjonalno-przestrzennej jednostki Stanica, zwłaszcza w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

2. Do inwestycji, o których mowa w pkt 1, będących skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Stanica, należą:

- 1) wydatki związane z budową nowych dróg publicznych – do bezpośrednich skutków wejścia w życie ustaleń planu, jako nowa inwestycja, zaliczono budowę drogi publicznej (gminna) klasy „dojazdowa” w ramach terenu 22KDD o długości 337 m;
- 2) wydatki związane z infrastrukturą techniczną obsługującą nowe tereny budowlane w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – jako pośredni skutek (zależny od faktycznych potrzeb, możliwości stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz dostępu do istniejącego uzbrojenia terenu) uznaje się zapewnienie obsługi dla nowych terenów budowlanych, stanowiących poszerzenie terenów już przeznaczonych pod zabudowę, o łącznej powierzchni na poziomie ok. 18,76 ha.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy i ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem środków pomocowych oraz z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych.