UCHWAŁA NR VIII/74/19
RADY GMINY PILCHOWICE

z dnia 13 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I

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 2019 r. poz. 506), 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 2018 r. poz. 1945 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
uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Nieborowice – etap I, zwany dalej "planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 563 ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, określony zgodnie z uchwałą nr XIX/160/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony w podziale na 3 sekcje, 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) obiekty zabytkowe inne niż budynki,
   c) stanowiska archeologiczne – obszary i punkty ze strefami ochronnymi,
   d) zabytkowa forma zieleni - aleja drzew;
8) strefy ochrony krajobrazu;
9) strefa zagrożona zalewaniem dla prawdopodobieństwa przewyższenia p=1% wzdłuż Potoku Żernickiego wraz z dopływami;

10) tereny, obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz tereny górnicze i obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) granica obszaru Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,

b) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,

c) ochrona na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

- budynki wpisane do rejestru zabytków,

- obszary wpisane do rejestru zabytków,

d) granica terenu górniczego „Knurów”,

e) granica obszaru górniczego „Knurów”,

f) granica zasięgu złoża objętego prawem własności górniczej – złoże węgla kamiennego „Knurów”,

g) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi - co najmniej raz na 10 lat (Q=10%),

- średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi - co najmniej raz na 100 lat (Q=1%).

§ 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, UM, UP, UC, US, U, PU, RM i ITW;

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 najniżej położonego miejsca usytuowania danej budowli do najwyżej 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 zapylanie, 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 przestrzenie 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 11º;

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

24) strefie zagrożonej zalewaniem dla prawdopodobieństwa przewyższenia p=1% wzdłuż Potoku Żernickiego wraz z dopływami – należy przez to rozumieć zasięg obszaru zagrożonego występowaniem powodzi i podtopieniami, o znaczeniu i charakterystyce odpowiadającej obszarowi szczególnego zagrożenia powodziowego określonemu w przepisach odrębnych (ustawa Prawo Wodne) jako obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienie powodzi jest średnie i wynosi 1% (zasięg zalewu dla tzw. wody stuletniej), przy czym przedmiotowa strefa zagrożona zalewaniem została określona w planie na podstawie analizy zagrożenia powodziowego w zlewni Potoku Żernickiego zgodnie z opracowaniem pn. "Analiza hydrologiczno-hydrauliczna dotycząca ograniczenia niekontrolowanego spływu powierzchniowego i zagrożenia powodziowego w Żernicy (gmina Pilchowice)" wykonanego na zlecenie Urzędu Gminy w Pilchowicach (2017 r.).

§ 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 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-10MNa, 1MNb-6MNb;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami 1MNU-24MNU;

3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami 1MU-11MU;

4) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolami 1UM-5UM;

5) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem UP;

6) teren zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczony symbolem UC;

7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US i 2US;

8) tereny usługowe oznaczone symbolami 1U-6U;

9) tereny produkcyjno-usługowe oznaczone symbolami 1PU-5PU;

10) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM;

11) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R-13R;

12) tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczone symbolami 1ZE-18ZE;

13) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL-19ZL;

14) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP-5ZP;

15) tereny dróg publicznych klasy „główna ruchu przyspieszonego” oznaczone symbolami 1KDGP i 2KDGP;

16) teren drogi publicznej klasy „główna” oznaczony symbolem KDG;

17) tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza” oznaczone symbolem 1KDZ i 2KDZ;

18) teren drogi publicznej klasy „lokalna” oznaczony symbolem KDL;

19) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone symbolami 1KDD-16KDD;

20) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW-5KDW;

21) tereny dróg kolejowych oznaczone symbolami 1KK-5KK;

22) teren infrastruktury technicznej wodociągowej oznaczony symbolem ITW.

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) zieleń urządzoną, ozdobną i izolacyjną;

5) obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

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

1) ochronę zabytków i historycznego założenia zabytkowego dawnego folwarku 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 § 27;

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, poza terenami 1PU i 2PU, działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami – nie dotyczy 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 poza granicami terenów górniczych, o których mowa w § 9 ust. 2, 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. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż terenów dróg publicznych klasy „główna ruchu przyspieszonego” 1KDGP i 2KDGP (droga krajowa nr 78), uwzględniając ponadnormatywną emisją hałasu komunikacyjnego, obowiązuje:

1) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, sytuowania nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w odległości od linii rozgraniczającej odpowiednio tereny dróg 1KDGP i 2KDGP mniejszej niż: 35 m na terenach 7MU-10MU, 55 m na terenie 6MU, 65 m na terenie 11MU;

2) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, sytuowania nowych budynków mieszkaniowo-usługowych i zamieszkania zbiorowego:

   a) na terenie 4UM,

   b) na terenie 2UM w odległości mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczającej teren 2UM przebiegającej wzdłuż drogi krajowej nr 78,

   c) w odległości od linii rozgraniczającej odpowiednio tereny dróg 1KDGP i 2KDGP mniejszej niż: 35 m na terenie 11MU, 30 m na terenie 1UM, 25 m na terenie 8MU, 20 m na terenie 9MU, 10 m na terenie 7MU;

3) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, sytuowania szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży:

   a) na terenach 6U, 2UM, 4UM, 5UM i 9MU oraz 1PU-5PU,

   b) w odległości od linii rozgraniczającej odpowiednio tereny dróg 1KDGP i 2KDGP mniejszej niż: 70 m na terenach 11MU i 5U, 60 m na terenach 1UM, 3U, 4U i 6MU, 45 m na terenach 8MU i 10MU, 40 m na terenie 7MU;

4) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, sytuowania nowych budynków zamieszkania zbiorowego oraz lokali mieszkalnych w odległości od linii rozgraniczającej odpowiednio tereny dróg 1KDGP i 2KDGP mniejszej niż: 30 m na terenach 3U-6U, 40 m na terenach 1PU-5PU;

5) dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia określonego dla danego terenu, sytuowanie budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w odległości mniejszej niż określona w pkt 1, 2, 3 i 4, wyłącznie przy zastosowaniu w obrębie działki budowlanej rozwiązań ograniczających wpływ ponadnormatywnego hałasu do dopuszczalnych poziomów, w szczególności poprzez:

   a) sytuowanie od strony przebiegu drogi krajowej nr 78 budynków użytkowanych na potrzeby funkcji nie wymagających ochrony przed hałasem lub urządzeń izolujących,

   b) stosowanie w budynkach przegród zewnętrznych, okien i drzwi o izolacyjności akustycznej ograniczającej ponadnormatywny hałas.

3. W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złoża kopaliny związanego z prawem własności górniczej, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji złoża, oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach eksploatacji złoża, określa się złoże węgla kamiennego „Knurów”, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, eksploatowane w ramach terenu i obszaru górniczego „Knurów” - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 3 i ust. 2.

4. 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 § 26;

2) ograniczenia w kształtowaniu obiektów i budowli rolniczych na terenach rolniczych R, zgodnie z zasadami określonymi dla terenów R w § 25;

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 10 m – 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 nadsypywania 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 – dotyczy budynku stacyjnego kolei wąskotorowej Bytom Karb - Rudy na odcinku Nieborowice-Rudy przy ul. Dworcowej, składający się z dawnego dworca wraz z magazynem przesyłowym 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. Dworcowa 1, ul. Główna 69 (dwa budynki: oficyna dworska i spichlerz folwarczny) i 71 (dwa budynki: dwór i magazyn w zespole dworskim), ul. Krywałdzka 1A i 3, ul. Rybnicka 2, oraz budynku kaplicy przydrożnej na posesji przy ul. Głównej 28,
2) obiekty zabytkowe inne niż budynki - dotyczy:
   a) obiekty kultu religijnego - krzyże: skrzyżowanie ul. Głównej i ul. Polnej; ul. Kasztanowa przy zjeździe z drogi Gliwice-Rybnik (krzyż z postacią Ukrzyżowanego); ul. Główna 54 (krzyż z postacią Ukrzyżowanego); ul. Dworcowa (krzyż z postacią Ukrzyżowanego); ul. Mysia Góra przy wjeździe do wsi (krzyż z postacią Ukrzyżowanego),
   b) obiekty kultu religijnego – kapliczka przy ul. Główna 65 (kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena),
   c) obiekt infrastruktury technicznej – transformator słupowy, róg ulicy Knurowskiej, Gliwickiej i Rybnickiej,
   d) obiekty militarne – schrony (bunkry) na wschód od wsi w lesie;
3) stanowiska archeologiczne – dotyczy stanowisk wpisanych do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych według arkusza (obszaru) AZP 99-43 o numerach na arkuszu: 1-4; AZP 99-44 o numerach na arkuszu: 1, 4, 7-11; AZP 98-44 o numerze na arkuszu 77;
4) zabytkowa forma zieleni - aleja drzew jesionów i klonów przy ul. Krywałdzkiej na terenie 14KDD.

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, z wyjątkiem budynku kaplicy przy ul. Głównej 28 na terenie 14MNU oraz budynków zabytkowych przy ul. Głównej 69 i 71 na terenach 3PU i 4UM, 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 okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej, 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. W zakresie ochrony zabytkowej formy zieleni - aleja drzew, o której mowa w ust. 3 pkt 4, nakazuje się ochronę drzew, z dopuszczeniem cięć sanitarnych oraz wycinki wynikającej ze złego stanu zdrowia drzewa lub związanej z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego i ochrony zdrowia ludzi.

8. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej SK (obejmującą zespół zabudowań dworsko-folwarcznych przy ul. Głównej 69 i 71), zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, w obrębie której obowiązują:

1) zachowanie warunków ekspozycji zabytków poprzez:

a) zakaz sytuowania nowej zabudowy na terenie 4UM,

b) ograniczenie sytuowania nowej zabudowy na terenie 3PU, zgodnie z zasięgiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) zakaz sytuowania budowli z blachy trapezowej i falistej;

3) w przypadku kształtowania nowej zabudowy na terenie 3PU ustala się:

a) nakaz sytuowania budynków w sposób równoległy lub prostopadły do istniejących budynków zabytkowych,

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) 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.

4) w przypadku odbudowy budynków, rozbudowy istniejących budynków oraz nadbudowy lub zmiany konstrukcji dachu istniejących budynków obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w pkt 5.

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

1) Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" wraz z jego otuliną, zgodnie z granicami obszaru i otuliny określonymi na rysunku 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. 4;

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

3) złoża węgla kamiennego objętego prawem własności górniczej, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, obejmujące złoże „Knurów" – obowiązuje ochrona zasobów złoża na potrzeby gospodarczego wykorzystania.

2. Przedstawia się granice terenu i obszaru górniczego "Knurów", zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu – w granicach terenu górniczego, przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy, nakazuje się uwzględnić aktualne warunki geologiczno - górnicze.

3. Przedstawia się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w zakresie których obowiązują przepisy prawa wodnego, obejmujące obszary, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi co najmniej raz na 10 lat oraz jest średnie i wynosi co najmniej raz na 100 lat – ochronę przed powodzią zapewnia się poprzez:

1) zakaz zabudowy oraz dokonywania takich zmian ukształtowania terenu oraz takiego użytkowania, wykorzystania i zagospodarowania terenu, które spowodują zwiększenie zagrożenia powodzią oraz utrudnią ochronę przed powodzią;

2) przeznaczenia i zasady zagospodarowania na potrzeby terenów zieleni pełniących funkcje ciągów ekologicznych ZE oraz terenów lasów ZL.

§ 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 - 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 MNU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się :

   a) dla budynków w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12 m,

   b) dla budynków w zabudowie szeregowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 200 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 8 m;

4) na terenach MU i UM - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m;

5) na terenach UP, UC i U - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

6) na terenach US - powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

7) na terenach PU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

8) dla innych wyżej nie wymienionych terenów - powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;

9) 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. W obrębie strefy zagrożonej zalewaniem dla prawdopodobieństwa przewyższenia p=1%, ustala się:

1) zakaz zmian ukształtowania terenu, w tym niwelacji i nadsypywania terenu, z wyjątkiem:

a) działań dotyczących inwestycji publicznych związanych z ochroną przed zalaniem, w tym sytuowaniem budowli przeciwpowodziowych,

b) realizacji infrastruktury technicznej i drogowej oraz urządzeń wodnych, a także sytuowania budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę – o ile nie utrudni to ochrony przed powodzią oraz nie zwiększy zagrożenia zalaniem terenów sąsiednich;

2) zakaz realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe w formie zbiorników bezodpływowych oraz lokalnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) zakaz magazynowania i składowania na powierzchni terenu materiałów, substancji, towarów i produktów, zwłaszcza sypkich i budowlanych oraz środków chemicznych;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w obrębie strefy zagrożonej zalewaniem, w przypadku sytuowania nowych budynków ustala się zakaz sytuowania kondygnacji podziemnych oraz nakaz kształtowania poziomu użytkowego pierwszej kondygnacji nadziemnej, w szczególności powierzchni posadzki lub najwyższej położonej warstwy podłogi, powyżej rzędnej terenu wynoszącej 228,5 m n.p.m.

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 ruchu przyspieszonego” oznaczony symbolem KDGP;

2) teren drogi publicznej klasy „główna” oznaczony symbolem KDG;

3) tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza” oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ;

4) teren drogi publicznej klasy „lokalna” oznaczony symbolem KDL;

5) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone symbolami 1KDD-16KDD.

2. Określa się, że główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego z zewnętrznym układem drogowym, opierają się na przebiegu dróg krajowej, wojewódzkiej i powiatowych, zapewniających powiązanie obszaru planu dla jednostki Nieborowice z jednostkami sąsiednimi i docelowo z gminami sąsiednimi oraz drogami wyższych kategorii o znaczeniu regionalnym – dotyczy:

1) terenów 1KDGP i 2KDGP – przebieg drogi krajowej nr 78 (DK78) relacji Chałupki-Rybnik-Gliwice-Tarnowskie Góry (od miasta Rybnik do miast Gliwice i Knurów);
2) terenu KDG – fragment drogi wojewódzkiej nr 921 (DW921) relacji Rudy – Zabrze (od DK78 w kierunku zachodnim przez jednostkę Pilchowice i Stanica do drogi wojewódzkiej 919 w Rudach);
3) terenu 1KDZ – przebieg drogi powiatowej nr 2926S (od drogi DK78 w kierunku północnym przez jednostkę Żernica do drogi powiatowej nr 2916S);
4) terenu 2KDZ – przebieg drogi powiatowej nr 2928S (od drogi DK78 w kierunku południowy przez jednostkę Kuźnia Nieborowska do drogi DW921).

3. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW-5KDW oraz dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych 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, UM 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 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej;
6) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce 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 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu handlowego;
8) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu gastronomicznego;
9) dla pozostałych usług, niewymienionych w pkt 5, 6, 7 i 8 – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe na powierzchnię użytkową 1 lokalu usługowego;
10) dla produkcji – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsce 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 zrekompensować 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. 4:

1) dopuszcza się naziemne i 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 stref 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 ocieniającymi 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 110 kV nie większej niż 15 m, o ile nie ograniczy to możliwości zabudowy terenu zgodnie z planem oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i 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 3 i pkt 5:

   a) tereny UP, UC, US, U – wyłącznie na potrzeby przeznaczenia podstawowego danego terenu wykorzystując energię słoneczną oraz energię cieplną wód, gruntu i powietrza,

   b) tereny PU – wykorzystując energię słoneczną i biomasy oraz wyłącznie na potrzeby przeznaczenia podstawowego danego terenu wykorzystując energię cieplną 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 cieplną, 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;

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 cieplną w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym wytwarzających energię cieplną 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 § 11 ust. 2 pkt 2, przy czym zakazuje się 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 stosowanie 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-10MNa, 1MNb-6MNb:**

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-10MNa, 1MNb-6MNb:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 1MNa-10MNa – 0,5,

b) 1MNb-6MNb – 0,45;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 1MNa-10MNa – 30%,

b) 1MNb-6MNb – 25%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 1MNa-10MNa – 40%,

b) 1MNb-6MNb – 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 1MNa-10MNa – nie wyżej niż 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m,

b) 1MNb-6MNb – nie wyżej niż 8 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;

6) maksymalna wysokość budowli:

a) 1MNa-10MNa – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 10 m,

b) 1MNb-6MNb – 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-10MNa 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-6MNb dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 6,5 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 20º do 35º, 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 terenu 6MNb, 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 20º, 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-10MNa – 800 m², przy czym dopuszcza się 400 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej,

b) 1MNb-6MNb – 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-24MNU:**

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-24MNU,** z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony budynków zabytkowych, o których mowa w §7, na terenie 14MNU**:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7 – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży oraz 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) gabarytu budynków 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 - dopuszcza się:

a) zabudowę szeregową – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,

b) zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m², przy czym dopuszcza się 400 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej i 200 m² dla budynków w zabudowie szeregowej.

§ 17. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **1MU-11MU:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,

c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa produkcji nieuciążliwej;

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 dopuszcza się jako budynki, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7, lub lokale w ramach zabudowy usługowej, przy czym 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-11MU**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenach 6MU, 7MU i 8MU, o których mowa w § 7:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7:

a) 1MU-7MU i 11MU – 40%,

b) 8MU-10MU – 60%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 1MU-7MU i 11MU – 30%,

b) 8MU-10MU – 20%;

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 5 m, dla budowli rolniczych i innych obiektów nie wyżej niż 12 m;

7) gabaryty budynków 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 – dopuszcza się:

a) zabudowę szeregową – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,

b) zabudowę bliźniaczą – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy sąsiadujących działek budowlanych.

§ 18. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **1UM-5UM:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,

b) zabudowa produkcji nieuciążliwej,

c) na terenie 1UM - droga kolejowa związana z możliwością odtworzenia historycznego przebiegu wąskotorowej linii kolejowej w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nr A/1477/92;

3) zasady zagospodarowania:

a) zakazuje się handlu hurtowego i giełdowego oraz sprzedaży paliw,

b) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się wyłącznie jako budynek lub budynki z lokalami usług nieuciążliwych, w których lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 50% powierzchni całkowitej budynku,

c) zakazuje się sytuowania poza budynkiem budowli, urządzeń i instalacji związanych z produkcją,

d) zakazuje się występowania w jednym budynku funkcji mieszkalnej wraz z produkcyjną,

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;

f) na terenie 1UM w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nr A/1477/9 należy uwzględnić możliwość odtworzenia w przyszłości historycznego przebiegu wąskotorowej linii kolejowej, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu na potrzeby zieleni urządzonej wraz z komunikacją rowerową i pieszą.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolami **1UM-5UM**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenach 3UM, 4UM, 5UM, o których mowa w § 7:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 3UM i 4UM – 25%,

b) 1UM, 2UM, 5UM – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 3UM i 4UM – 20%,

b) 1UM, 2UM, 5UM – 30%;

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 5 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 12 m;

7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe.

§ 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 35%, 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 – 50%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

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 terenu zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczonego symbolem **UC:**

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.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej obszarów centralnych oznaczonego symbolem **UC:**

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 – 20%;

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 12 m;

7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe.

§ 21. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami **1US i 2US:**

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) 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,

c) dopuszcza się organizowanie imprez masowych uznając linie rozgraniczające dany tereny US za granice terenów służących organizacji imprez masowych.

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

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%, przy czym dopuszcza się nie mniej niż 20% wyłącznie w przypadku sytuowania obiektów sportowych innych niż budynki, wykorzystujących nieprzepuszczalne nawierzchnie z materiałów sztucznych;

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 5 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 15 m;

7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe.

§ 22. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług oznaczonych symbolami **1U-6U:**

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 tym samym budynku funkcji mieszkalnych oraz produkcyjnych,

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-6U:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 1U, 3U, 5U, 6U – 0,8,

b) 2U, 4U – 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 1U, 3U, 5U, 6U – 40%,

b) 2U, 4U – 60%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 1U – 30%,

b) 2U-6U – 20%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 12 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 12 m;

7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe.

§ 23. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami **1PU-5PU:**

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,

c) na terenie 1PU - droga kolejowa związana z możliwością odtworzenia historycznego przebiegu wąskotorowej linii kolejowej w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nr A/1477/92;

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 3 m lub urządzeniem izolacyjnym o wysokości nie mniejszej niż 2 m,

c) na terenie 1PU w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nr A/1477/9 należy uwzględnić możliwość odtworzenia w przyszłości historycznego przebiegu wąskotorowej linii kolejowej, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu potrzeby zieleni urządzonej wraz z komunikacją rowerową i pieszą.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowe oznaczonych symbolami **1PU-5PU,** z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie 4PU, o których mowa w § 7:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 1PU – 2,0,

b) 3PU i 5PU – 1,2,

c) 2PU i 4PU – 0,8;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 1PU, 3PU, 5PU – 70%,

b) 2PU, 4PU – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż:

a) 1PU – 16 m,

b) 2PU-5PU – 11 m,

c) dla garaży oraz budynków gospodarczych nie wyżej niż 6 m;

6) maksymalna wysokość obiektów innych niż budynki – dla wiat nie wyżej niż 6 m, dla innych obiektów nie wyżej niż:

a) 1PU i 2PU – 20 m,

b) 3PU-5PU – 15 m,

7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie, spadowe lub łukowe.

§ 24. 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 terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **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 5 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) 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) 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 20º, należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenów rolniczych oznaczonych symbolami **1R-13R:**

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-13R:**

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 50 m 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 urządzanie 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;

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.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenów zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczonych symbolami **1ZE-18ZE:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń 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 zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczonych symbolami **1ZE-18ZE:**

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 urządzanie 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.

§ 27. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów lasów oznaczonych symbolami**1ZL-19ZL**:

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.

§ 28. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **1ZP-5ZP:**

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) na terenach 4ZP i 5ZP - terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji czynnej, z wykluczeniem budynków,

b) na terenach 1ZP-4ZP - droga kolejowa związana z możliwością odtworzenia historycznego przebiegu wąskotorowej linii kolejowej w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nr A/1477/92,

c) na terenach 3ZP i 4ZP – parkingi ogólnodostępne;

4) zasady zagospodarowania:

a) zakazuje się zabudowy,

b) zieleń urządzoną 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,

d) na terenach 4ZP i 5ZP zagospodarowanie na potrzeby terenowych obiektów i urządzeń sportu, w tym boisk i innych miejsc gier, może stanowić nie więcej 30% powierzchni danego terenu,

e) parkingi ogólnodostępne na terenach 3ZP i 4ZP dopuszcza się wyłącznie w formie naziemnej, przy czym powierzchnia parkingu nie może być większa niż: 20% powierzchni terenu 3ZP, 30% powierzchni terenu 4ZP.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **1ZP - 5ZP:**

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach 1ZP-3ZP - 70% powierzchni terenu,

b) na terenach 4ZP i 5ZP – 60% powierzchni terenu;

2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 29. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy „główna ruchu przyspieszonego” oznaczonego symbolem **1KDGP i 2KDGP**:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „główna ruchu przyspieszonego”;

2) przeznaczenie dopuszczalne - droga kolejowa związana 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 teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego – szerokości terenów dróg wynoszą od 17 m do 45 m.

§ 30. 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 – szerokość terenu drogi wynosi 25 m.

§ 31. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy „zbiorcza” oznaczonych symbolami **1KDZ i 2KDZ:**

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „zbiorcza”;

2) 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 1KDZ – od 8 m do 50 m,

b) dla terenów dróg 2KDZ – od 10 m do 15 m.

§ 32. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy „lokalna” oznaczonego symbolem **KDL:**

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „lokalna”;
2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, 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 – szerokość terenu drogi wynosi od 9 m do 15 m.

§ 33. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczonych symbolami **1KDD-16KDD:**

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
2) 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 terenów dróg 1KDD i 16KDD – 10 m,
   b) dla terenu drogi 2KDD – od 5 m do 17 m,
   c) dla terenów dróg 3KDD i 4KDD – od 7 m do 10 m,
   d) dla terenu drogi 5KDD – od 9 m do 10 m,
   e) dla terenu drogi 6KDD – od 6 m do 10 m,
   f) dla terenu drogi 7KDD – od 5 m do 8 m,
   g) dla terenu drogi 8KDD – od 8 m do 9 m,
   h) dla terenu drogi 9KDD – 8 m,
   i) dla terenu drogi 10KDD – od 12 m do 13 m,
   j) dla terenu drogi 11KDD – od 4 m do 12 m,
   k) dla terenu drogi 12KDD – od 8 m do 10 m,
   l) dla terenu drogi 13KDD – od 5 m do 10 m,
   m) dla terenu drogi 15KDD – od 10 m do 20 m,
   n) dla terenu drogi 14KDD – od 10 m do 15 m.

§ 34. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych **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 – 10 m,
   b) dla terenu drogi 2KDW – od 7 m do 10 m,
   c) dla terenu drogi 3KDW – od 6 m do 10 m,
   d) dla terenu drogi 4KDW – od 3,5 m do 8 m,
   e) dla terenu drogi 5KDW – od 4 m do 6 m.

§ 35. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg kolejowych oznaczonych symbolami **1KK-5KK:**

1) przeznaczenie podstawowe - droga kolejowa wraz z elementami związanymi z przebiegiem linii kolejowej;
2) zakazuje się zabudowy;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
4) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 36. 1. Przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej wodociągowej oznaczonego symbolem **ITW:**

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury wodociągowej związane z ujmowaniem, zbieraniem i pompowaniem wody;
2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty, urządzenia i instalacje związane z innymi systemami infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej wodociągowej **ITW:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
5) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli - nie wyżej niż 12 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

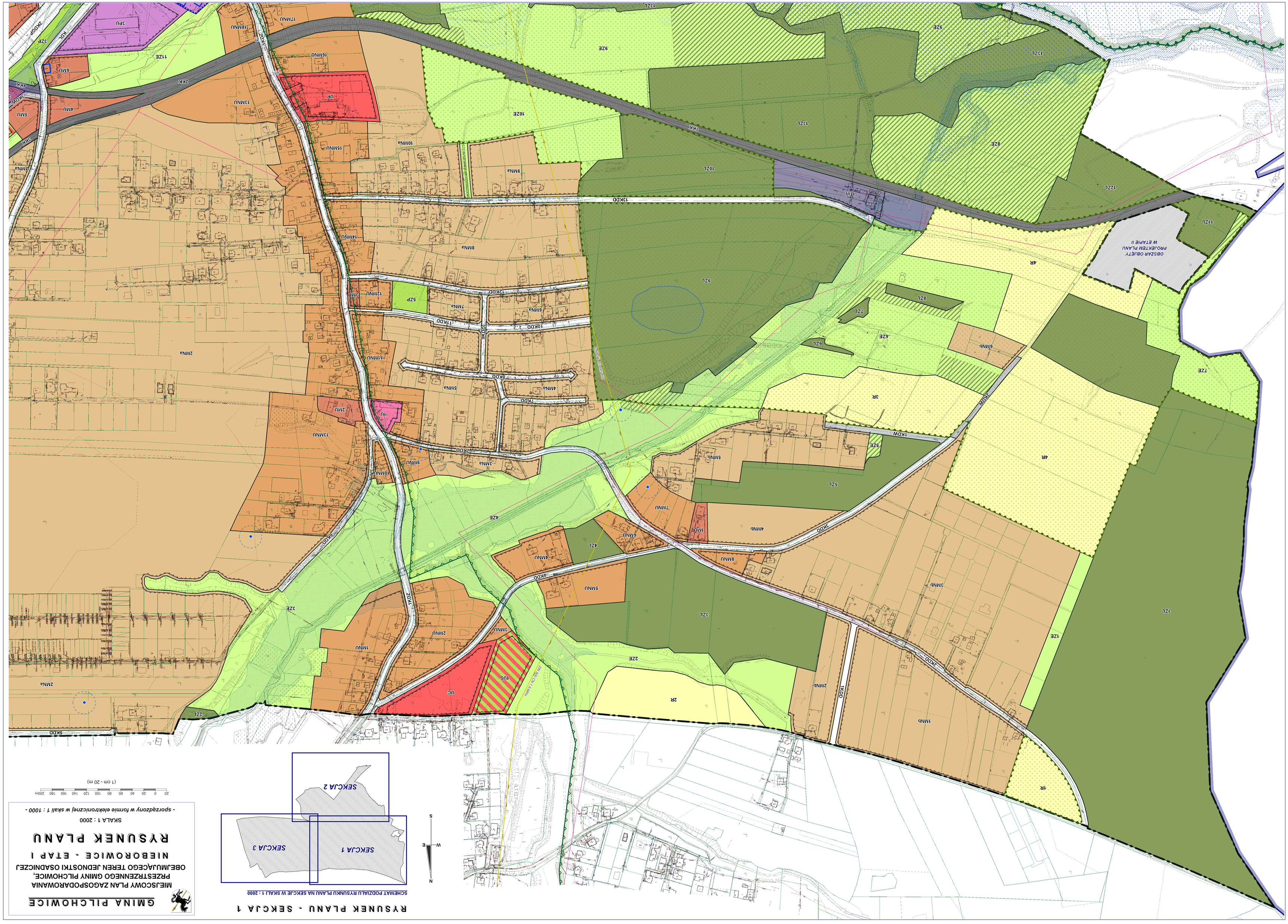
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Agata Mosiądz-Kramorz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/74/19
Rady Gminy Pilchowice
z dnia 13 czerwca 2019 r.



Strona 25

Id: BA31CCE1-973B-4CA5-B59A-4D87A7R0D5D5. Podpisany

RYSUNEK PLANU - SEKCJA 2
OZNACZENIA:
ELEMENTY USTALEŃ PLANU:
GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WRAZ Z WYRÓŻNIAJĄCYMI SYMBOLAMI I BARWNYMI OZNACZENIAMI GRAFICZNYMI:
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (w podziale na MNa i MNb - ze względu na różne zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania)
MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
UM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
UP TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
UC TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ OBSZARÓW CENTRALNYCH
US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
U TERENY USŁUGOWE
PU TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R TERENY ROLNICZE
ZE TERENY ZIELENI PEŁNIĄCE FUNKCJE CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH
ZL TERENY LASÓW
ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KD... TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
KDGP - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO"
KDG - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "GŁÓWNA"
KDZ - TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
KDL - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "LOKALNA"
KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KK TERENY DRÓG KOLEJOWYCH
ITW TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ
OBSZARY DOPUSZCZONYCH ZALESIEŃ
OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
SK STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU:
BUDYNKI ZABYTKOWE
OBIEKTY ZABYTKOWE INNE NIŻ BUDYNKI (m.in. krzyże, kapliczki, figury, transformatory, bunkry)
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - OBSZARY I PUNKTY ZE STREFAMI OCHRONNYMI
ZABYTKOWA FORMA ZIELENI - ALEJA DRZEW
STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU
STREFA ZAGROŻONA ZALEWANIEM DLA PRAWDOPODOBIEŃSTWA PRZEWYŻSZENIA P=1% WZDŁUŻ POTOKU ŻERNICKIEGO WRAZ Z DOPŁYWAMI
TERENY, OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ORAZ TERENY GÓRNICZE I OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:
GRANICA OBSZARU PARKU KRAJOBRAZOWEGO „CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)
GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO „CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)
OCHRONA NA PODSTAWIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW:
BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "KNURÓW" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)
GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "KNURÓW" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)
GRANICA ZASIĘGU ZŁOŻA OBJĘTEGO PRAWEM WŁASNOŚCI GÓRNICZEJ - ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "KNURÓW" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:
WYSOKIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI - CO NAJMNIEJ RAZ NA 10 LAT (Q=10%)
ŚREDNIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI - CO NAJMNIEJ RAZ NA 100 LAT (Q=1%)
ELEMENTY INFORMACYJNE:
OBSZAR OBJĘTY GRANICĄ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE, OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ NIEBOROWICE - ETAP II
OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI O NISKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI - CO NAJMNIEJ RAZ NA 500 LAT (Q=0,2%)
GAZOCIĄGI PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE:
WYSOKICH NAPIĘĆ 110kV
ŚREDNICH NAPIĘĆ (20kV)
GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
13ZL
9ZE
1ZP
15ZL
RM
16ZL
17ZL
5UM
6U
18ZE
KDG
2KDGP
DN 500 CN 1,6 MPa
5U
16KDD
11MU
3U
14ZL
1KK
10MNa
16MNU
17MNU
10MU
1KDZ
18MNU
9MU
4PU
SK
4UM
3PU
11ZE
2ZP
4U
5PU
24MNU
16ZE
KDL
3ZP
8MU
14KDD
22MNU
7MU
20MNU
21MNU
4KDW
5KDW
19MNU
15KDD
17ZE
110kV
2KDZ
13R
12R
5KK
2U
23MNU
ZŁOŻE "KNURÓW"
TEREN I OBSZAR GÓRNICZY "KNURÓW"
OZNACZENIA NA RYSUNKU STUDIUM (CZĘŚĆ 1):
OZNACZENIA NA RYSUNKU STUDIUM (CZĘŚĆ 2):
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU PLANU
GRANICA OBSZARU PLANU
Nieborowice
Kuźnia Nieborowska
KNURÓW
GLIWICE
skala 1 : 10 000
100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000m
N
S
W
E

RYSUNEK PLANU - SEKCJA 3

N
W E
S

5KDD
1MNa
2MNa
5R
7R
6R
1UM
2UM
1KDGP
8R
KDL
5KK
1PU
2PU
1MNa
2MNa
10R
12ZE
14ZE
11R
19ZL
2US
4ZP
1KDGP
2KK
5MU
4MU
3KDW
3MU
2KK
4KK
13ZE
18ZL
15ZE
9R
11ZE
6MU
3ZP
KDL
2KDGP
3PU
7MU
19MNU
4KDW
20MNU
5KK
1KDD
20MNU
12R
8MU
5KDW

ZŁOŻE "KNURÓW"
TEREN I OBSZAR GÓRNICZY "KNURÓW"

110 kV

BIURO ROZWOJU REGIONU SP. Z O.O.
ul. Środkowa 5 40-584 Katowice
tel. (32) 251 29 12, 205 23 93
e-mail: brr@brr.com.pl

Skala 1:7

Id: BA51CCE1-9F39-4CE4-A95A-6B87A7AD2D5F - Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/74/19

Rady Gminy Pilchowice

z dnia 13 czerwca 2019 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), w zakresie uwagi częściowo nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Pilchowice, złożonej w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I,

Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga

Nie uwzględnia się, w całości lub w części, uwag złożonych w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego w okresie od 28 marca do 24 kwietnia 2019 r.:

1) **Nie uwzględnia się częściowo uwagi nr 3.1** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działek nr 684/51, 685/51 – uwaga w brzmieniu: „Wnioskuję o: a) zniesienie nieprzekraczalnej linii zabudowy z trzech stron działki, w których teren graniczy z pasami zieleni b) od strony drogi DK78 wnioskujemy o przeprowadzenie linii zabudowy licząc odległość od linii drogi, a nie od pasa zieleni. Powyższe prośby motywuję tym, iż nieprzekraczalne linie zabudowy przeprowadzone zgodnie z proponowanym planem bardzo ograniczają możliwość zabudowy na w/w działkach, a pasy zieleni i tak w sposób naturalny odgradzają mój teren od działek przyległych.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwagi nr 3.1**: Uwaga nieuwzględniona w zakresie zniesienia nieprzekraczalnych linii zabudowy z dwóch stron terenu 11MU na którym położone są wskazane działki. Linie zabudowy, biorąc pod uwagę dopuszczone w planie funkcje usługowe oraz ochronę walorów krajobrazowych, mają zapewnić kształtowanie dystansów od terenów zieleni. W tym przypadku za istotne uznaje się utrzymanie linii zabudowy w stosunku do planowanej zieleni urządzonej w śladzie dawnej kolejki wąskotorowej (od strony południowej i wschodniej – teren 1ZP). Dodatkowo od strony drogi DK78 (teren 2KDGP) nieprzekraczalna linia zabudowy uwzględnia minimalizowanie narażenia na hałas komunikacyjny – podobnie jak dla innych terenów wzdłuż DK78. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu 9ZE (który obejmuje część wskazanych działek) oraz częściowe zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do odległości 4 m od granicy działek wzdłuż terenu 1ZP, z wyjątkiem odcinka od strony drogi DK78 (odległość 4 m odpowiada możliwemu zbliżeniu, zgodnie z przepisami, ściany budynku z otworami okiennymi w stosunku do granic działki).
2) **Nie uwzględnia się uwagi nr 3.2** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działek nr 684/51, 685/51 – uwaga w brzmieniu: „Wnioskujemy również o zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% na 60%.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 3.2**: Uwaga nieuwzględniona jako niezgodna z ustaleniami studium - zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. Poziom dopuszczalnych wskaźników zabudowy określa studium. Dla obszaru UM, na którym położone są przedmiotowe działki, studium ustala maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 40%, stąd nie można zwiększyć tego wskaźnika do 60%.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/74/19

Rady Gminy Pilchowice

z dnia 13 czerwca 2019 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 (tekst jednolit: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I,

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 terenów sołectw: Żernica, Nieborowice, Kuźnia Nieborowska i Wilcza, przyjęty uchwałą Nr VII/51/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 r., wraz z jego zmianą na mocy uchwały nr XX/175/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 21 kwietnia 2016 r. Plan ten w znacznej części przesądziły o strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki Nieborowice, zwłaszcza w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, generując tym samym skutki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

1) wydatki związane z budową nowych dróg publicznych – do bezpośrednich skutków wejścia w życie ustaleń planu, jako nowe inwestycje, zaliczono budowę nowych dróg publicznych (gminnych) klasy „dojazdowa” w ramach terenów 15KDD i 16KDD;
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 mieszkaniowych (stanowiących w znacznej części poszerzenie terenów już przeznaczonych pod zabudowę w obszarach nie uzbrojonych), o łącznej powierzchni na poziomie ok. 17 ha.

3. Inwestycje, 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.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-2084163845
Imię: Agata
Nazwisko: Mosiądz-Kramorz
Instytucja:
Województwo:
Miejscowość:
Data podpisu: 14 czerwca 2019 r.
Zakres podpisu: Cały dokument