Projekt

z dnia 7 czerwca 2019 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY PILCHOWICE

z dnia ..... 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Żernica - 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 Żernica – etap I, zwany dalej "planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 1 004 ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, określonych na podstawie uchwały nr XIX/165/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Żernica.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony w podziale na 5 sekcji, które łącznie stanowią załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, które stanowi załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granica planu miejscowego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z wyróżniającymi symbolami i barwnymi oznaczeniami graficznymi;
3) obszary dopuszczonych zalesień,
4) obszar przestrzeni publicznej;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) strefy ochrony konserwatorskiej – SK1 i SK2;
7) zabytki chronione ustaleniami planu:
   a) budynki zabytkowe;
   b) obiekty zabytkowe inne niż budynki;
   c) stanowiska archeologiczne – obszary i punkty ze strefami ochronnymi;

8) strefy ochrony ekspozycji zabudowy;

9) strefy ochrony krajobrazu;

10) strefa zagrożona zalewaniem dla prawdopodobieństwa przewyższenia p=1% wzdłuż Potoku Żernickiego wraz z dopływami;

11) granica obszaru wskazanego do ustanowienia filaru ochronnego w złożu kopaliny;

12) granice zasięgu pasów sanitarnych od cmentarza – 50 m i 150 m od granic cmentarza;

13) tereny, obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz tereny górnicze i obszar osuwania się mas ziemnych:

a) strefa ochronna terenu zamkniętego,

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

c) pomniki przyrody,

d) ochrona na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

- budynki wpisane do rejestru zabytków,

- obszary wpisane do rejestru zabytków,

e) granica terenu górniczego „Knurów”,

f) granica obszaru górniczego „Knurów”,

g) granice zasięgu złóż objętych prawem własności górniczej – złoża węgla kamiennego „Knurów” i „Gliwice”,

h) obszary osuwania się mas ziemnych – osuwisko.

§ 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, MNUa, MNUb, MW, MU, MUC, UMC, UM, UP, UK, US, U, PU, RM, ZC, ITK i ITG;

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, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się zwiększenie kąta nachylenia;

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.).

25) strefie ochronnej terenu zamkniętego – należy przez to rozumieć strefę ochronną wynikającą z decyzji lokalizacyjnej nr 95/74 Komisji Planowania Przestrzennego przy Radzie Ministrów z dnia 5 września 1974 r. w sprawie ustalenia wojskowego obiektu specjalnego przeznaczenia w granicach administracyjnych miasta Gliwice wraz z strefami ochronnymi obejmującymi m.in. część gminy Pilchowice w ramach jednostki osadniczej Żernica.

§ 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 szczególnego zagrożenia powodzią i 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-8MNa, 1MNb-11MNb;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami 1MNUa-26MNUa, 1MNUb-16MNUb;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW i 2MW;

4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami 1MU-5MU;

5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych oznaczone symbolami 1MUC-16MUC;

6) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej obszarów centralnych oznaczony symbolem UMC;

7) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolami 1UM i 2UM;

8) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami 1UP-3UP;

9) tereny zabudowy usług kultu religijnego oznaczone symbolami 1UK i 2UK;

10) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;

11) tereny usługowe oznaczone symbolami 1U i 2U;

12) teren produkcyjno-usługowy oznaczony symbolem PU;

13) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM-3RM;

14) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R-24R;

15) tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczone symbolami 1ZE-28ZE;

16) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL-12ZL;

17) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;

18) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC;

19) tereny drogi publicznej klasy „autostrada” oznaczone symbolami 1KDA i 2KDA;

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

21) tereny dróg publicznych klasy „lokalna” oznaczone symbolami 1KDL-3KDL;

22) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone symbolami 1KDD-17KDD;

23) teren drogi publicznej klasy „lokalna” i drogi kolejowej oznaczony symbolem KDL/KK;

24) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW-15KDW;

25) teren drogi kolejowej oznaczony symbolem KK;

26) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczony symbolem ITK;

27) teren infrastruktury technicznej gazowniczej oznaczony symbolem ITG;

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 układu urbanistycznego objętego strefami 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 terenie zieleni urządzonej, zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi dla terenu ZP w § 31;

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.

2. Ustala się strefy ochrony ekspozycji zabudowy, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu na terenach 11MUC, 12MUC, 13MUC i 17ZE, w obrębie których obowiązują:

1) zakaz zabudowy;

2) nakaz zagospodarowania co najmniej 50% powierzchni terenu w obrębie strefy na potrzeby zieleni urządzonej, z możliwością kształtowania urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi;

3) na terenach 11MUC, 12MUC, 13MUC dopuszczenie zagospodarowania nie więcej niż 50% powierzchni terenu w obrębie strefy na potrzeby parkingów.

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

1) realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne;

2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

3) prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami, z wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych jako element towarzyszący prowadzeniu usługi i działalności zgodnych z przeznaczeniem terenu;

4) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

5) wykorzystywania poza granicami terenów górniczych, o których mowa w § 9 ust. 2, do rekultywacji terenów niekorzystnie przekształconych lub do 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. Uwzględniając ponadnormatywną emisją hałasu komunikacyjnego od strony terenu drogi publicznej klasy „autostrada” 2KDA ustala się:

1) na terenach 1UM i 2UM zakaz sytuowania budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) na terenie 1UM w przypadku sytuowania budynków mieszkaniowo-usługowych oraz zamieszkania zbiorowego należy stosować w obrębie działki budowlanej rozwiązania ograniczające wpływ ponadnormatywnego hałasu do dopuszczalnych poziomów, w szczególności kształtując urządzenia izolujące lub stosując w budynkach przegrody zewnętrzne, okna i drzwi o izolacyjności akustycznej ograniczającej ponadnormatywny hałas.

3. W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż kopalin związanych z prawem własności górniczej, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji złóż, oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach eksploatacji złóż, określa się:

1) 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. 2;

2) złoże węgla kamiennego „Gliwice”(status zaniechane), zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu - ochronę złoża zapewnia się poprzez ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zakaz zabudowy na terenach rolnych R, przy czym podejmowana i wykonywana działalność eksploatacyjna nie może naruszać przeznaczenia terenu, w szczególności powodować takich zmian powierzchni terenu, które uniemożliwią jego wykorzystanie zgodnie z planem:

   a) należy ograniczać zmiany ukształtowania terenu i stosunków wodnych, które uniemożliwią wykorzystanie gruntów rolnych na cele rolnicze oraz doprowadzą do powstawania zalewisk bezodpływowych oraz podtopień na terenach przeznaczonych pod zabudowę, które wykluczą kształtowanie nowej zabudowy i użytkowanie istniejącej;

   b) należy dostosować planowane odkształcenia terenu, uwzględniając możliwość zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zachowując użyteczność techniczną i funkcjonalną istniejących obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej;

   c) ustala się obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożu węgla kamiennego, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu – wielkości odkształceń nie mogą powodować

zagrożeń związanych z użytecznością techniczną i funkcjonalną drogi publicznej klasy „autostrada” oznaczonej symbolami 1KDA i 2KDA.

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 § 29;

2) ograniczenia w kształtowaniu obiektów i budowli rolniczych na terenach rolniczych R, zgodnie z zasadami określonymi dla terenów R w § 28;

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 nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem robót budowlanych i ziemnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej, wód powierzchniowych oraz elementów odwodnienia terenu i ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowli hydrotechnicznych.

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

2. Wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, chronione na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 3:

1) budynek kościoła parafialnego pw. świętego Michała Archanioła z XVII wieku przy ul. Leopolda Miki 3 wraz z obszarem w granicach ogrodzenia kościoła oraz wyposażenie wnętrza – nr rejestru A/375/60 (decyzja z dn. 10.03.1960 r.);

2) stanowisko archeologiczne zidentyfikowane jako grodzisko z okresu wczesnego średniowiecza i średniowiecza – nr rejestru C/1092/69 (decyzja z dn. 17.10.1969 r.).

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

1) budynki zabytkowe – dotyczy budynków według lokalizacji adresowej: ul. 1 Maja 109, 113, 31, 33 i 57; ul. Gliwicka 2; ul. Leopolda Miki 15, 31 i 2; ul. Nieborowska 15, 27; ul. Powstańców Śląskich 112, 31 i 2; ul. Szafranka 2 i 6,

2) obiekty zabytkowe inne niż budynki – dotyczy obiektów wraz z opisową lokalizacją:

a) obiekty kultu religijnego - krzyże: ul. Nieborowska, naprzeciw posesji 43; ul. Szafranka, na granicy zabudowy (krzyż z postacią Ukrzyżowanego); ul. Leopolda Miki 3, na granicy działki kościelnej; ul. Podgórna, obok posesji nr 5; Kolonia Żernicka, przy drodze (krzyż z postacią Ukrzyżowanego),

b) obiekty kultu religijnego – kapliczki: ul. Powstańców Śląskich, obok nr 44 (kapliczka z figurą Matki Boskiej Różańcowej), ul. Gliwicka, centrum wsi (kapliczka z figurą Matki Boskiej Różańcowej), ul. Gliwicka, na skarpie obok cmentarza (kaplica pamięci poległych mieszkańców w czasie I wojny światowej),

c) obiekty infrastruktury technicznej – transformatory słupowe: ul. Powstańców Śląskich (obok posesji 110), ul. Gliwicka (wjazd do wsi), ul. Dworcowa (na granicy zabudowy);

3) stanowiska archeologiczne – dotyczy stanowisk wpisanych do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych według arkusza (obszaru) AZP 98-44, 98-43, 99-44, 99-43;

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

1) nakaz zachowania powierzchni zabudowy budynku i wysokości budynku oraz kształtu dachu, a także wielkości i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3:

2) dopuszcza się rozbudowę budynku przy czym:

a) powierzchnia zabudowy rozbudowanej części nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy budynku zabytkowego,

b) rozbudowa może obejmować wyłącznie tylną część budynku - nie może dotyczyć zmiany zasięgu ścian stanowiących elewację frontową budynku oraz ścian bocznych w stosunku do elewacji frontowej,

c) rozbudowaną część budynku należy kształtować jako prostopadłościenną bryłę o ścianach zewnętrznych ukształtowanych względem siebie pod kątem prostym,

d) rozbudowana część budynku nie może być wyższa od wysokości budynku zabytkowego;

3) dopuszcza się roboty budowlane wynikające z zapewnienia wymogów bezpieczeństwa technicznego i użytkowego oraz potrzeb osób niepełnosprawnych;

4) nakaz zachowania na elewacji pierwotnych elementów wystroju, o ile występują, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych i ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu lub ich odtworzenia,

5) zakaz sytuowania na elewacji frontowej klimatyzatorów, wentylatorów, anten satelitarnych, zewnętrznych przewodów dymowych i wentylacyjnych;

6) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej lub falistej, okładzin i paneli elewacyjnych ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych, a także stosowania na pokryciach dachów o kącie nachylenia powyżej 20° blachy trapezowej lub falistej.

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

1) nakaz zachowania formy zewnętrznej obiektu:

a) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,

b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót związanych z utrzymaniem obiektu w dobrym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym,

c) dopuszcza się przeniesienie obiektów kultu religijnego w inne miejsce;

2) nakaz zachowania pierwotnych elementów wystroju, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych i ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu lub ich odtworzenia.

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

7. Określa się strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, w podziale na: SK1 – strefa obejmująca ścisłe centrum Żernicy, SK2 – strefa obejmująca otoczenie ścisłego centrum, w których obowiązują:

1) zachowanie warunków ekspozycji zabytków poprzez zakaz sytuowania nowej zabudowy w zakresie obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków nr A/375/60 (obszar w granicach ogrodzenia kościoła pw. św. Michała Archanioła) na terenie 2UK;

2) ochrona układów i założeń zieleni komponowanej, w tym parków, ogrodów, skwerów, alei drzew lub innych form zieleni towarzyszącej zabytkom w strefie SK1 – należy zachować lub odtworzyć historyczną kompozycję zieleni w ramach zabytkowego obszaru, z dopuszczeniem zmian gatunkowych i nasadzeń zastępczych, z przeważającym udziałem rodzimych gatunków liściastych;

3) ochrona historycznych i posiadających walory kulturowe elementów zagospodarowania działki w zakresie obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków nr A/375/60 w strefie SK1, w postaci ogrodzeń, bram, obiektów małej architektury, schodów i balustrad oraz nawierzchni w zakresie chodników, dojazdów i placów – należy zachować lub odtworzyć wymienione elementy zagospodarowania działki, o ile występują, wraz z pierwotnymi elementami wystroju;

4) zakaz sytuowania budowli z blachy trapezowej i falistej, a także stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej lub falistej oraz okładzin i paneli elewacyjnych ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych;

5) w przypadku kształtowania nowej zabudowy ustala się:

a) nakaz sytuowania budynków w sposób równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej tereny dróg lub w stosunku do granic działki budowlanej lub do istniejących budynków,

b) nakaz kształtowania gabarytów budynków jako prostopadłościennych lub sześciennych brył,

c) nakaz stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, półszczytowych, namiotowych, mansardowych, uskokowych lub mieszanych konstrukcji wielospadowych, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadku kształtowania budynków parterowych o jednej kondygnacji nadziemnej, lub o ile ich udział w powierzchni wszystkich dachów w obrębie działki budowlanej nie będzie większy niż 30%,

e) nakaz stosowania na pokryciach dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, dachówki lub blachodachówki w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy, grafitowy lub szary;

6) 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 obszary 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) strefy ochronnej terenu zamkniętego, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, w granicach której obowiązuje zakaz: wznoszenia zabudowy przekraczającej wysokość 270 m n.p.m, budowy linii wysokiego napięcia, instalowania urządzeń radioelektronicznych;

2) otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich", zgodnie z granicami 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;

3) 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;

4) złoża węgla kamiennego objętego prawem własności górniczej, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, obejmujące złoża: „Knurów" i „Gliwice"(status zaniechane) – w zakresie ochrony złoża obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 3.

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 obszaru osuwania się mas ziemnych, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, obejmujące osuwisko – ochronę przed zagrożeniami zapewnia się poprzez:

1) zakaz zabudowy oraz dokonywania takich zmian ukształtowania terenu oraz takiego użytkowania, wykorzystania i zagospodarowania terenu, które spowodują zwiększenie zagrożenia osuwiskowego oraz przyczynią się do uaktywnienia powierzchniowych ruchów masowych;

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

4. Ochronie podlegają warunki związane z funkcjonowaniem lotniska Gliwice, zgodnie z prawem lotniczym, w szczególności nakazuje się uwzględnić:

1) nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, obiektów budowlanych i innych elementów zagospodarowania terenu oraz konstrukcji umieszczanych na budynkach określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice;
2) ograniczenia związane z budową lub rozbudową obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, z dopuszczeniem stosowania zabezpieczeń tak aby obiekty te nie stanowiły źródła żerowania ptaków.

§ 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 MNUa - 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;
2) na terenach MNa i MNUb - 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,
3) 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 mniejsza niż 14 m,
4) na terenach MW - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;
5) na terenach MU, MUC, UM i UMC - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m;
6) na terenach UP, UK i U - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
7) na terenie US - powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
8) na terenie PU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
9) dla innych wyżej nie wymienionych terenów - powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
10) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

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

2. Obowiązują ograniczenia związane z użytkowaniem terenu wokół cmentarzy zlokalizowanych przy ul. Gliwickiej i ul. Olchowej na terenie ZC:

1) zakazuje się sytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe – dotyczy, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odległości od terenu cmentarza nie mniejszej niż:
   a) 50 m - w przypadku działek budowlanych wyposażonych w sieć wodociągową,

b) 150 m - w przypadku działek budowlanych nie wyposażonych w sieć wodociągową;

2) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie zabudowy istniejącej wykorzystywanej na cele, o których mowa w pkt 1, w tym roboty budowlane związane z podniesieniem standardów technicznych i użytkowych oraz z dostosowaniem obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zakazem rozbudowy i nadbudowy;

3) w odległości mniejszej niż 150 m od terenu cmentarza zakazuje się lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. W 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 rzędnych terenu wynoszących:

a) dla terenu 16MNUa – powyżej 232,00 m n.p.m.,

b) dla terenów 14MNUb i 15MNUb – powyżej 232,50 m n.p.m.,

c) dla terenu 13MNUb – powyżej 232,60 m n.p.m.,

d) dla terenu 12MNUb – powyżej 233,10 m n.p.m.,

e) dla terenu 11MNUb – powyżej 233,20 m n.p.m.,

f) dla terenów 6MUC i 7MUC – powyżej 234,10 m n.p.m.,

g) dla terenów 3MNUa, 3MUC-5MUC i UMC – powyżej 234,20 m n.p.m.,

h) dla terenów 2MNUb, 9MNUb i 1U – powyżej 234,30 m n.p.m.

4. 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) tereny drogi publicznej klasy „autostrada” oznaczone symbolami 1KDA i 2KDA;

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

3) tereny dróg publicznych klasy „lokalna” oznaczone symbolami 1KDL-3KDL;

4) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone symbolami 1KDD-17KDD.

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

1) drogi powiatowej nr 2916S – teren 1KDZ, prowadzącej od gminy Smolnica w kierunku wschodnim do drogi krajowej 78 (DK78);

2) drogi powiatowej nr 2926S – teren 2KDZ od drogi powiatowej nr 2916S w kierunku północnym przez jednostkę Nieborowice do drogi krajowej 78 (DK78) ;

3. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW-15KDW 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, UP i US;

3) 5 m – dotyczy terenów UK, UMC, MUC, 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 budynku;

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 ograniczeń dotyczących stref ochrony konserwatorskiej;

3) 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;

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

   b) teren 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 o indywidualne obiekty służące do ujmowania wód, w tym lokalne studnie przydomowe, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 3;

2) zaopatrzenie w gaz w oparciu o zbiorniki i butle na gaz;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 i 4;

4) zaopatrzenie w energię 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. 3 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-8MNa i 1MNb-11MNb:**

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- 8MNa i 1MNb-11MNb:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02,

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 1MNa-8MNa – 0,5,

b) 1MNb-11MNb – 0,45;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 1MNa-8MNa – 30%,

b) 1MNb-11MNb – 25%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 1MNa-8MNa – 40%,

b) 1MNb-11MNb – 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 1MNa-8MNa – nie wyżej niż 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m,

b) 1MNb-11MNb – nie wyżej niż 8 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;

6) maksymalna wysokość budowli:

a) 1MNa-8MNa – dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 10 m,

b) 1MNb-11MNb – 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 i 2MNa dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 9 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 3MNa-8MNa 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%,

c) na terenach 1MNb-11MNb 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 1MNa-8MNa – 800 m², przy czym dopuszcza się 400 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej,

b) 1MNb-11MNb – 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 **1MNUa-26MNUa, 1MNUb-16MNUb:**

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 **1MNUa-26MNUa, 1MNUb-16MNUb,** z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony budynków zabytkowych, o których mowa w § 7, na terenach 12MNUa, 2MNUb, 9MNUb, 12MNUb i 15MNUb:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 1MNUa-26MNUa – 0,6, z zastrzeżeniem lit. c,

b) 1MNUb-16MNUb – 0,5;

c) 1MNUa-4MNUa – 0,85 wyłącznie dla zabudowy zwartej szeregowej lub bliźniaczej,

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

a) 1MNUa-26MNUa – 40%,

b) 1MNUb-16MNUb – 35%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 1MNUa-4MNUa – 30%,

b) 5MNUa-26MNUa – 35%,

c) 1MNUb-16MNUb – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 1MNUa-26MNUa – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m,

b) 1MNUb-16MNUb – nie wyżej niż 9 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;

6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 3 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:

a) na terenach 1MNUa-26MNUa dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 9 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 1MNUb-16MNUb dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 8 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%;

9) sytuowanie budynków w stosunku do granicy działki:

a) dla terenów 1MNUb-16MNUb zakazuje się zabudowy szeregowej – sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,

b) dla terenów 1MNUa-26MNUa dopuszcza się zabudowę szeregową – sytuowanie budynków ścianami bez okien i drzwi bezpośrednio przy dwóch przeciwległych odcinkach granicy działki budowlanej,

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

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 1MNUa-26MNUa – 700 m², przy czym dopuszcza się 400 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej i 200 m² dla budynków w zabudowie szeregowej,

b) 1MNUb-16MNUb – 800 m², przy czym dopuszcza się 400 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej.

§ 17. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **1MW i 2MW**:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokale usług nieuciążliwych;

3) zasady zagospodarowania:

a) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

b) zakazuje się sytuowania budynków usługowych oraz uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **1MW i 2MW**:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02:

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 14 m, przy czym dla garaży 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, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 12 m ustala się dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 20º do 40º, z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie o udziale w powierzchni wszystkich dachów nie większym niż 30%.

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

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-5MU:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;

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

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 11 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 4 m;

6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;

7) 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.

§ 19. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami **1MUC-16MUC:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,

c) zabudowa usług nieuciążliwych,

2) zasady zagospodarowania:

a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się jako budynek lub budynki o dowolnym udziale funkcji mieszkalnych i usługowych,

b) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej obszarów centralnych oznaczonych symbolami **1MUC-16MUC**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony budynków zabytkowych, o których mowa w §7, na terenach 6MUC, 8MUC, 10MUC, 11MUC i 12MUC:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

   a) 1MUC i 2MUC – 0,85,

   b) 3MUC-5MUC, 7MUC, 8MUC, 10MUC-14MUC, 16MUC – 0,8,

   c) 6MUC, 9MUC, 15MUC – 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

   a) 1MUC-5MUC, 7MUC, 8MUC, 10MUC-14MUC, 16MUC – 40%,

   b) 6MUC, 9MUC, 15MUC – 60%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

   a) 1MUC-5MUC, 7MUC, 8MUC, 10MUC-14MUC, 16MUC – 30%,

   b) 6MUC, 9MUC, 15MUC – 20%;

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 5 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;

7) geometria dachów - ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy o wysokości powyżej 10 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 jednorodzinnych 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.

§ 20. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolami **1UM i 2UM:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,

   b) zabudowa produkcji nieuciążliwej;

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.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolami **1UM i 2UM:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 12 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych nie wyżej niż 5 m;

6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 5 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 12 m;

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

§ 21. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej w obszarze centralnym oznaczonego symbolem **UMC:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,

c) zabudowa usług nieuciążliwych,

2) zasady zagospodarowania:

a) zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszcza się jako budynek lub budynki o dowolnym udziale funkcji mieszkalnych i usługowych,

b) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej w centrum gminy oznaczonego symbolem **UMC,** z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony budynku zabytkowego, o którym mowa w § 7:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

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 4 m;

6) maksymalna wysokość budowli - dla wiat nie wyżej niż 4 m, dla innych obiektów nie wyżej niż 13 m;

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

§ 22. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolami **1UP-3UP:**

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 terenów 1UP i 3UP, 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 terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolami **1UP-3UP:**

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.

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług kultu religijnego;

2) zasady zagospodarowania terenu 1UK - część powierzchni terenu, o udziale nie mniejszym niż 40%, należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usług kultu religijnego.

3) zasady zagospodarowania terenu 2UK:

a) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy,

b) część powierzchni terenu, o udziale nie mniejszym niż 65%, należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usług kultu religijnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonego symbolem **1UK**, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 7:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyżej niż 12 m, przy czym:

a) dla wieży kościelnej, wolno stojącej lub stanowiącej części budynku kościoła – nie wyżej niż 16 m,

b) 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.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonych symbolami **2UK:**

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu;

2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 24. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US:**

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 terenu, 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 terenu US za granice terenów służących organizacji imprez masowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US:**

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.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa i inne obiekty usługowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa produkcji nieuciążliwej,

b) lokale mieszkalne;

3) zasady zagospodarowania:

a) produkcję nieuciążliwą należy prowadzić wyłącznie w budynkach,

b) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku, przy czym zakazuje się występowania w 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 i 2U:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 1U – 1,0,

b) 2U – 0,8;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 1U – 60%,

b) 2U – 40%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 1U – 10%,

b) 2U – 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 15 m;

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

§ 26. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu produkcyjno-usługowego oznaczonego symbolem **PU:**

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa i inne obiekty:

a) produkcji nieuciążliwej,

b) usług, z wyjątkiem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług kultury, oświaty, sportu, rekreacji i wypoczynku;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) magazyny, bazy i składy,

b) lokale mieszkalne,

3) zasady zagospodarowania:

a) lokale mieszkalne mogą stanowić udział nie większy niż 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego, przy czym zakazuje się występowania w tym samym budynku funkcji mieszkalnych oraz produkcyjnych,

b) uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m lub urządzeniem izolacyjnym o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu produkcyjno-usługowe oznaczonego symbolem **PU:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 9 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 30 m.

§ 27. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **1RM-3RM:**

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne - budowle rolnicze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **1RM-3RM:**

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) na terenie 3RM 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.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenów rolniczych oznaczonych symbolami **1R-24R:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) rolnictwo;

b) na terenie 4R – budynek rolniczy hali stanowiącej bazę postojową i warsztatową dla maszyn rolniczych z uzupełniającą funkcją magazynu na sianokiszonkę i silosów na zboże dla zwierząt;

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-3R i 5R-24R:**

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.

3. Zasady kształtowania zabudowy rolniczej i wskaźniki zagospodarowania terenu **4R:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli rolniczych – nie wyżej niż 20 m;

6) gabarytu obiektów – szerokość elewacji frontowej budynku rolniczej hali nie większa niż 22 m;

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

§ 29. 1. Przeznaczenie terenów zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczonych symbolami **1ZE-28ZE:**

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,

c) dla terenów 1ZE i 2ZE – budowle przeciwpowodziowe, w szczególności poldery i suche zbiorniki przeciwpowodziowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) rolnictwo w zakresie upraw ogrodniczych i sadowniczych;

b) zalesienia wyłącznie w zakresie obszarów dopuszczonych zalesień, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu,

c) użytkowanie służące rekreacji i wypoczynkowi na potrzeby agroturystyki.

2. Zasady zagospodarowania terenów zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych oznaczonych symbolami **1ZE-28ZE:**

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.

§ 30. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów lasów oznaczonych symbolami **1ZL-12ZL**:

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.

§ 31. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zieleni urządzonej **ZP:**

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;

2) 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 innych niż budynki obiektów kultury i turystyki oraz związanych z miejscami pamięci i historii.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej **ZP:**

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni terenu;

2) maksymalna wysokość obiektów innych niż budynki – 5 m.

§ 32. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu cmentarza **ZC:**

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarza;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa i inne obiekty kultu religijnego,

b) zieleń urządzona,

c) parkingi ogólnodostępne,

3) zasady zagospodarowania:

a) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym określa się zagospodarowanie i zabudowę towarzyszącą cmentarzowi wykorzystywaną wyłącznie na jego potrzeby,

b) parkingi ogólnodostępne dopuszcza się wyłącznie w formie naziemnej, przy czym powierzchnia parkingu nie może być większa niż 15% powierzchni terenu ZC.

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

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli - nie wyżej niż 8 m;

6) geometria oraz pokrycia i kolorystyka dachów:

a) ustala się dachy dwu- i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20º do 35º,

b) należy stosować dachówkę, blachodachówkę lub dachówkę bitumiczną, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

§ 33. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów drogi publicznej klasy „autostrada”, oznaczonych symbolami **1KDA i 2KDA**:

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

2) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego, przy uwzględnieniu zawężeń wynikających z przebiegu granicy administracyjnej gminy – szerokości terenów dróg wynoszą::

a) dla terenu drogi 1KDA – od 0,1 m do 95 m,

b) dla terenu drogi 2KDA – od 9 m do 157 m.

§ 34. 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 9 m do 24 m,

b) dla terenu drogi 2KDZ – od 9 m do 20 m.

§ 35. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy „lokalna” **1KDL-3KDL:**

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

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 1KDL – od 6 m do 14 m,

b) dla terenów dróg 2KDL i 3KDL – 15 m.

§ 36. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy „lokalna” i drogi kolejowej **KDL/KK:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna klasy „lokalna”,

b) droga kolejowa;

2) zasady zagospodarowania – należy zapewnić skrzyżowanie drogi publicznej z drogą kolejową;

3) szerokość pasa drogowego, z zastrzeżeniem pkt 2, określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu potrzeb związanych z budową skrzyżowania drogi publicznej i kolejowej, w parametrach wynoszących od 15 m do 38 m.

§ 37. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa” **1KDD-17KDD:**

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, 3KDD, 5KDD i 13KDD – od 5 m do 11 m,

b) dla terenów dróg 2KDD, 4KDD i 8KDD – od 5 m do 13 m,

c) dla terenu drogi 6KDD – od 7 m do 10 m,

d) dla terenów dróg 7KDD i 14KDD – od 6 m do 8 m,

e) dla terenu drogi 9KDD – od 6 m do 10 m,

f) dla terenu drogi 10KDD – od 10 m do 15 m,

g) dla terenu drogi 11KDD – od 8 m do 16 m,

h) dla terenu drogi 12KDD – od 8 m do 14 m,

i) dla terenu drogi 15KDD – od 7 m do 23 m,

j) dla terenów dróg 16KDD i 17KDD – 10 m.

§ 38. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych **1KDW-15KDW**:

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 terenów dróg 1KDW, 2KDW, 9KDW – od 4,5 m do 7 m,

b) dla terenu drogi 3KDW – od 7 m do 9 m,

c) dla terenu drogi 4KDW – od 4,5 m do 6 m,

d) dla terenu drogi 5KDW – od 6 m do 30 m,

e) dla terenu drogi 6KDW – od 8 m do 10 m,

f) dla terenu drogi 7KDW – od 4 m do 12 m,

g) dla terenu drogi 8KDW – od 4 m do 7 m,

h) dla terenu drogi 10KDW – od 6 m do 8 m,

i) dla terenu drogi 11KDW – od 3 m do 4 m,

j) dla terenów dróg 12KDW, 13KDW i 15KDW – od 7 m do 14 m,

k) dla terenu drogi 14KDW – 10 m.

§ 39. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi kolejowej **KK:**

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.

§ 40. 1. Przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczonego symbolem **ITK:**

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury kanalizacyjnej związane ze zbieraniem i oczyszczaniem ścieków;

2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty, urządzenia i instalacje związane z innymi systemami infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej kanalizacyjnej **ITK:**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

5) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli - nie wyżej niż 12 m.

§ 41. 1. Przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej gazowniczej **ITG:**

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w gaz;

2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty, urządzenia i instalacje związane z innymi systemami infrastruktury technicznej.

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

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 8 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Agata Mosiądz-Kramorz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Pilchowice
z dnia ..... 2019 r.

GMINA PILCHOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE, OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ ŻERNICA - ETAP I

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

- sporządzony w formie elektronicznej w skali 1 : 1000 -

20 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

(1 cm - 20 m)

RYSUNEK PLANU - SEKCJA 1

SCHEMAT PODZIAŁU RYSUNKU PLANU NA SEKCJE W SKALI 1 : 2000

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 (w podziale na MNUa i MNUb - ze względu na różne zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MUC — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ OBSZARÓW CENTRALNYCH
- UMC — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ OBSZARÓW CENTRALNYCH
- UM — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- UP — TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- UK — TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U — TERENY USŁUGOWE
- PU — TEREN PRODUKCYJNO-USŁUGOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R — TERENY ROLNICZE
- ZE — TERENY ZIELENI PEŁNIĄCE FUNKCJE CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH
- ZL — TERENY LASÓW
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC — TEREN CMENTARZA
- KD... — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
  KDA - TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY "AUTOSTRADA"
  KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
  KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
  KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
- KDL/KK — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "LOKALNA" I DROGI KOLEJOWEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK — TEREN DROGI KOLEJOWEJ
- IT... — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  ITK - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACYJNEJ
  ITG - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GAZOWNICZEJ

OBSZARY DOPUSZCZONYCH ZALESIEŃ

OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

STREFY 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 OCHRONYMI

STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI ZABUDOWY

STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU

STREFA ZAGROŻONA ZALEWANIEM DLA PRAWDOPODOBIEŃSTWA PRZEWYŻSZENIA P=1% WZDŁUŻ POTOKU ŻERNICKIEGO WRAZ Z DOPŁYWAMI

GRANICA OBSZARU WSKAZANEGO DO USTANOWIENIA FILARU OCHRONNEGO W ZŁOŻU KOPALINY

GRANICE ZASIĘGU PASÓW SANITARNYCH OD CMENTARZA:

- 50 m OD GRANIC CMENTARZA,
- 150 m OD GRANIC CMENTARZA.

TERENY, OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ORAZ TEREN GÓRNICZY I OBSZAR OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH:

GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)

GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO „CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)

POMNIKI PRZYRODY

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)

GRANICE ZASIĘGU ZŁÓŻ OBJĘTYCH PRAWEM WŁASNOŚCI GÓRNICZEJ - ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "KNURÓW" I "GLIWICE" (PRZEBIEG W GRANICACH PLANU)

OBSZAR OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH - OSUWISKO

ELEMENTY INFORMACYJNE:

OBSZARY (NR 1, 2 i 3) OBJĘTE GRANICAMI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE, OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ ŻERNICA - ETAP II

ZASIĘG SUCHYCH ZBIORNIKÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH - PROPONOWANYCH W OPRACOWANIU 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.).

GAZOCIĄGI PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

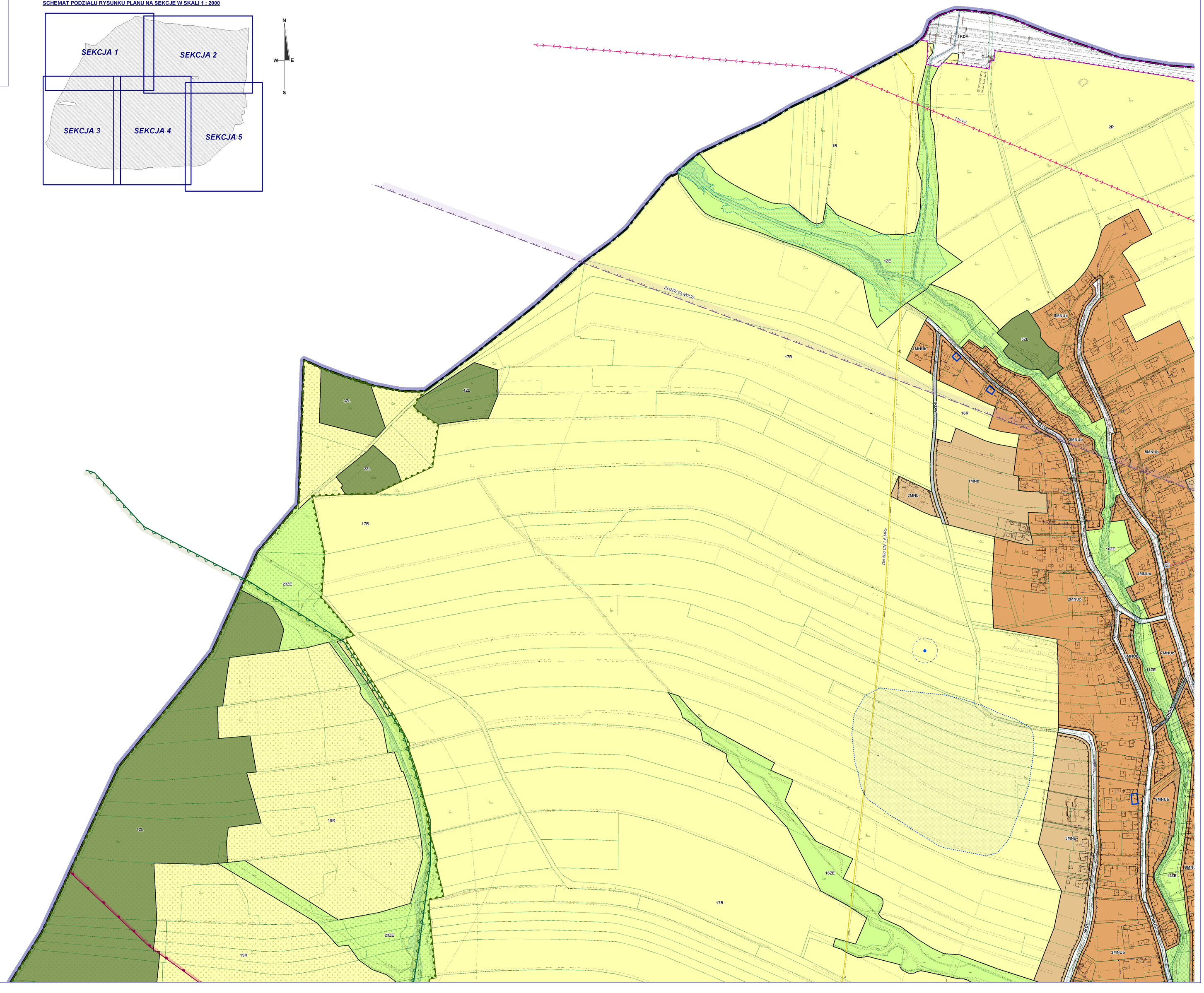
NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE:

- WYSOKICH NAPIĘĆ 110kV
- ŚREDNICH NAPIĘĆ (15-20kV)

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

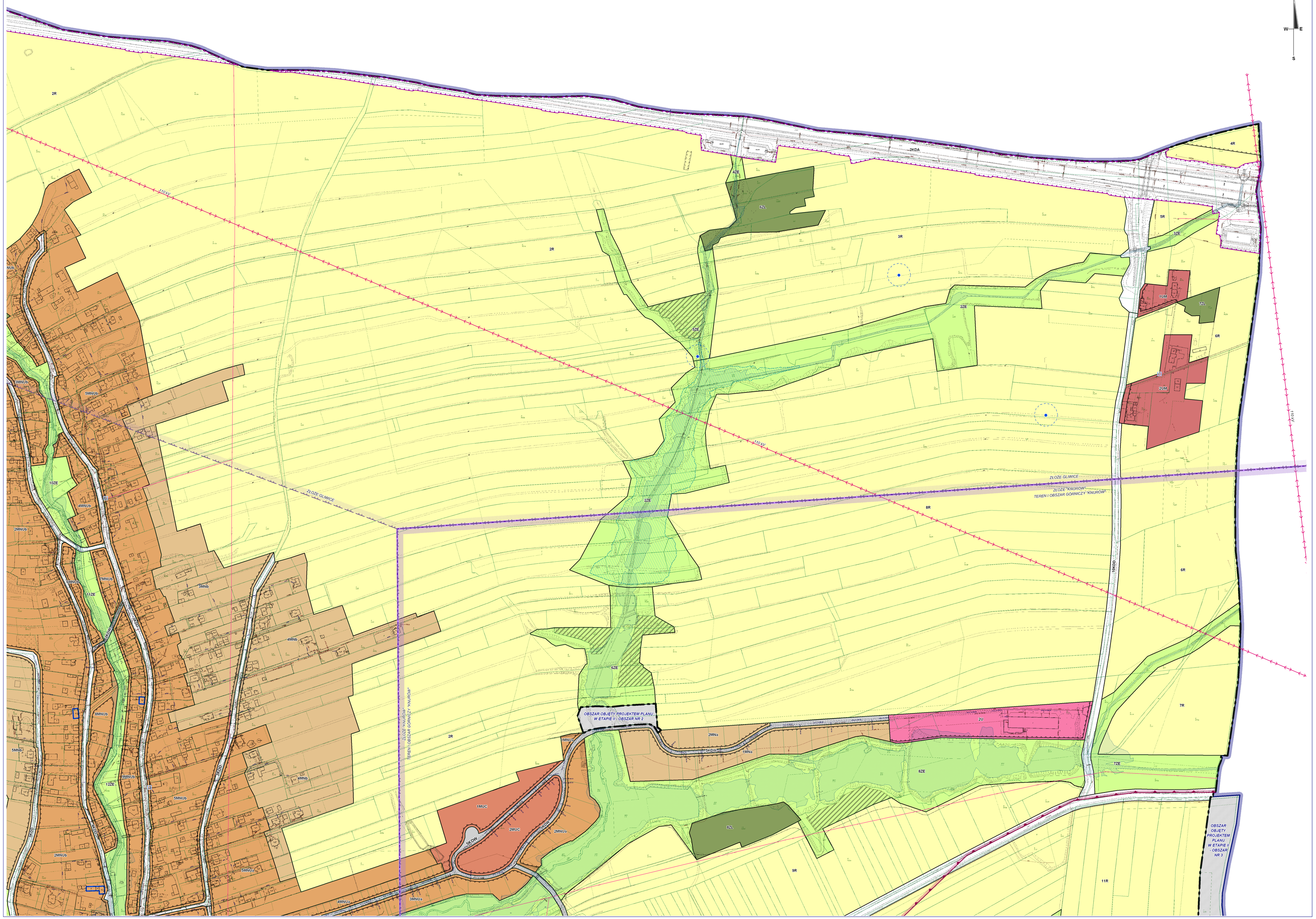
BIURO ROZWOJU REGIONU SP. Z O.O.
ul. Środkowa 5 40-584 Katowice
tel. (32) 251 29 12, 205 23 93
e-mail: biur@biur.com.pl



Strona 28

Id: MAKOWY-JOSY-24833-BIAM - CKNXKW47-170 - Projekt

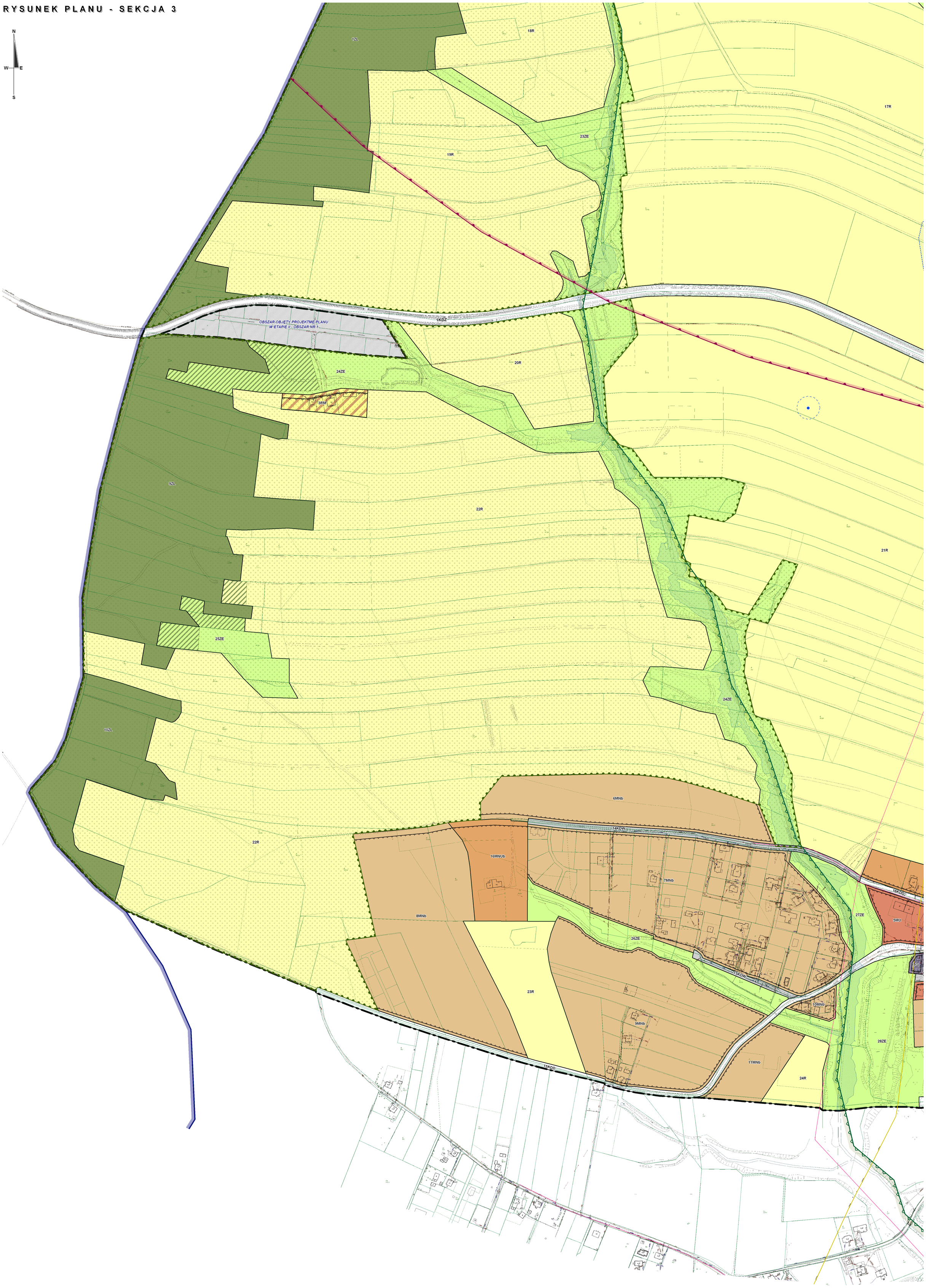
RYSUNEK PLANU - SEKCJA 2

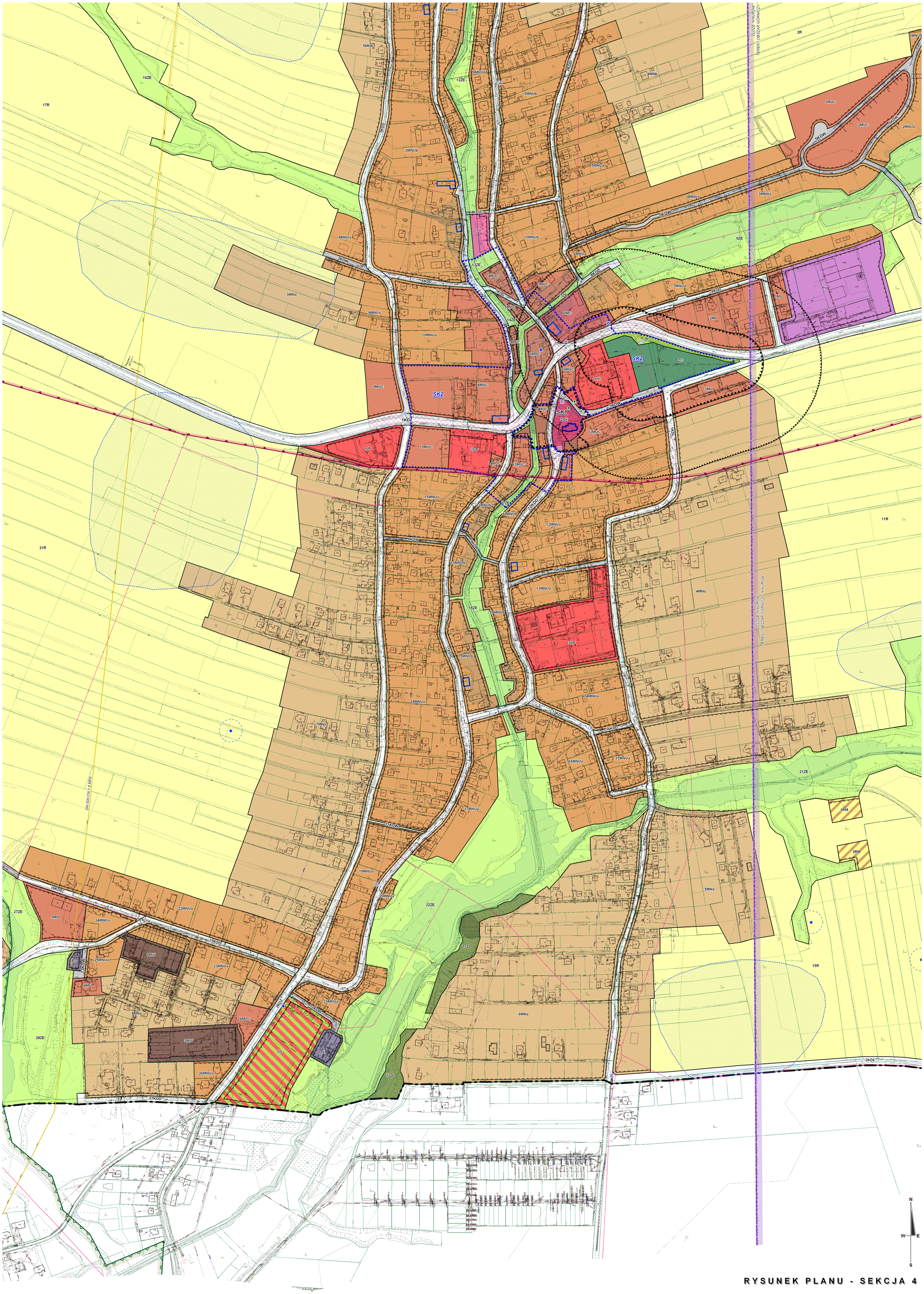


Strona 29

Id: B40ACBF2-5D12-40D3-B06F-CDC90C947A7D. Projekt

RYSUNEK PLANU - SEKCJA 3





RYSUNEK PLANU - SEKCJA 4

RYSUNEK PLANU - SEKCJA 5

N
W E
S

OBSZAR OBJĘTY PROJEKTEM PLANU W ETAPIE II - OBSZAR NR 3

8ZE
8ZL
2MUC
6KDW
2MNUa
9R
11R
1KDZ
10R
19ZE
11R
11R
20ZE
21ZE
KK
12R
13R
14R
2RM
15R
3KDL
KDL/KK
2KDL

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU PLANU

skala 1 : 10 000

100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000m

(1 cm - 100 m)

GRANICA OBSZARU PLANU

WROCŁAW
ZŁOŻE GLIWICE
OG. ITG KNUROW
ZŁOŻE KNUROW
SMOLNICA
Żernica
GLIWICE

OZNACZENIA NA RYSUNKU STUDIUM:

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MU - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MR/MU - OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MU - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- UMC - OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ INTENSYWNEJ
- UM - OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- U/ZU - OBSZARY USŁUG SPOŁECZNYCH Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
- ZL/U - OBSZARY ZIELENI O FUNKCJI REKREACYJNEJ I SPORTOWEJ
- ZU - OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ
- U - OBSZARY USŁUGOWE
- PUW - OBSZARY PRODUKCYJNO-USŁUGOWO-HANDLOWE
- P - OBSZARY PRZEMYSŁOWE
- PE - OBSZARY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN
- RB - OBSZARY BIOLNICZEJ GOSPODARKI RYBNEJ
- RU - OBSZARY USŁUG PRODUKCJI ROLNICZEJ
- R - OBSZARY ROLNE
- ZE - OBSZARY ROLNE I ZIELENI NATURALNEJ O FUNKCJI EKOLOGICZNEJ
- ZL - OBSZARY LEŚNE
- ZL/d - OBSZARY DO PRZEZNACZENIA NA CELE GOSPODARKI LEŚNEJ
- ZC - OBSZARY CMENTARZY
- IT - OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNALNEJ
- KK - OBSZARY KOLEJOWE
- KD... - OBSZARY DRÓG PUBLICZNYCH, W KLASACH: GP - GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO ORAZ OBSZARY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

W TYM:

- TERENY ZABUDOWY PLANOWANEJ
- TERENY ZABUDOWY PLANOWANEJ PERSPEKTYWICZNIE
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

WODY POWIERZCHNIOWE

- STAWY NA GRUNTACH W UŻYTKOWANIU ROLNICZYM
- ZALEWISKA, BIEL ZIOROWSKI NA BIEŻĄCO I W UTRZYMANIU
- POZOSTAŁE WODY
- CIEKI WODNE

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW

- OBSZARY, BUDYNKI
- KAPLICA

OBSZARY CHRONIONE I POSTULOWANE DO OCHRONY W FORMIE USTALEŃ PLANÓW MIEJSCOWYCH

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TYPU I
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TYPU II

POZOSTAŁE ZABYTKI NIERUCHOME, OBJĘTE GMINNĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW

- BUDYNKI
- KAPLICZKI, KRZYŻE, TRANSFORMATORY, OBIEKTY ARCHITEKTURY OBRONNEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU, WTYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

- PARK KRAJOBRAZOWY "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH" ("CKRRW")
- OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CKRRW"
- POMNIKI PRZYRODY
- LASY OCHRONNE WG PLANÓW URZĄDZENIA LASU

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA ZE WZGLĘDU NA WALORY PRZYRODNICZE I KRAJOBRAZOWE

KORYTARZE EKOLOGICZNE W RAMACH REGIONALNEJ:

- DLA SSAKÓW DRAPIEŻNYCH I NOPTERYCH
- DLA PTAKÓW

TERENY WZDŁUŻ CIEKÓW O ROLI EKOLOGICZNEJ O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ TERENY ISTOTNE DLA BILANSU STANU OBSZARU ZLEWNI WÓD

OBSZARY WYMAGAJĄCE OCHRONY WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH I ZACHOWANIA CHARAKTERYSTYCZNYCH CECH UKSZTAŁTOWANYCH PRZEZ PROCESY NATURALNE I DZIAŁALNOŚĆ CZŁOWIEKA

WARTOŚCI KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA

- OSIE EKSPOZYCJI DOMINANT ARCHITEKTONICZNYCH
- MIEJSCA PAMIĘCI
- HISTORYCZNE SZLAKI KOMUNIKACYJNE
- ALEJE DROŻEK ZABYTKOWYCH (OBJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)
- POZOSTAŁE SZPALERY DRZEW O WALORACH KRAJOBRAZOWYCH

OBSZARY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH

- STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH I EGZOTERMICZNE WEŁNOWNICE

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

OBJĘTE PRAWEM MIAŁOŚCI GÓRNICZEJ

- EKSPLOATACJA MOŻLIWA POD WARUNKIEM ZAPEWNIENIA NALEŻYTEJ OCHRONY ŚRODOWISKA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- OBSZARY, O LAKÓRYCH W ZŁOŻU KOPALINY WYZNACZA SIĘ FILAR OCHRONNY

OBJĘTE PRAWEM MIAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

- EKSPLOATACJA MOŻLIWA POD WARUNKIEM PRZYWRÓCENIA ŚRODOWISKA DO WŁAŚCIWEGO STANU PO ZAKOŃCZENIU WYDOBYCIA
- ZŁOŻA WYEKSPLOATOWANE

OBSZARY I TERENY GÓRNICZE

- OBSZARY GÓRNICZE USTANOWIONE W KONCESJACH NA WYDOBYWANIE KOPALIN
- TERENY GÓRNICZE JESTAMOWIONE W KONCESJACH NA WYDOBYWANIE: WĘGLA KAMIENNEGO, SUROWCA NATURALNEGO

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- DROGI ISTNIEJĄCE
- DROGI PLANOWANE
- DROGA PLANOWANA - PRZEBIEG DO ROZTALENIA W MIEJSCOWYM PLANIE
- NUMER DROGI KRAJOWEJ (KOMUNIKACYJNEJ); AUTOSTRADY; KRAJOWEJ; WOJEWÓDZKIEJ

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:

- KDA - AUTOSTRADA
- KDGP - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDG - DROGA GŁÓWNA
- KDG (KDL) - DROGA GŁÓWNA (DOCELOWO DROGA LOKALNA)
- KDZ - DROGA ZBIORCZA
- KDL - DROGA LOKALNA
- KDD - DROGA DOJAZDOWA WYTYCZONA

- STACJA KOLEJOWEJ WĄSKOTOROWEJ CZYNNA
- PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
- TRASY ROWEROWE I ISTNIEJĄCE PLANOWANE
- SZLAKI TURYSTYCZNE PIESZE

OBSZARY NARAŻONE NA WYSTĘPOWANIE POWODZI I PODTOPIEŃ

- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, GDZIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NIE MNIEJ NIŻ RAZ NA 100 LAT
- POZOSTAŁE OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, GDZIE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NIE MNIEJ NIŻ RAZ NA 100 LAT
- TERENY ZAGROŻONE OBSUWANIEM SIĘ SKUTEK ZALEWANIA WODAMI OPADOWYMI I PODZIEMNYMI

POTRZEBY ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA LUDZI

- OCHRONA PRZED HAŁASEM: TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ ZE STAŁYM LUB CZASOWYM POBYTEM DZIECI I MŁODZIEŻY ORAZ TERENY SZPITALI I DOMÓW OPIEKI SPOŁECZNEJ
- STREFY TECHNICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA ORAZ STREFY OCHRONY GAZOCIĄGÓW PODWYŻSZONEGO CIŚNIENIA
- PASY DZIELĄCE TERENY CMENTARZY O SZEROKOŚCI 50 m I 100 m

INNE OBSZARY O SZCZEGÓLNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- PERSPEKTYWICZNE OBSZARY ROZWOJU STREF AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ 2
- OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI
- OBSZAR WYMAGAJĄCY REHABILITACJI PRZEKSZTAŁCEŃ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ZAOPATRZENIE W WODĘ

- WODOCIĄGI

ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW; ISTNIEJĄCE I PLANOWANE
- KOLEKTORY OGÓLNOSPŁAWNE
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- OBSZAR AGLOMERACJI PRZYNALEŻNY DO OBJĘCIA ZBIOROWYM SYSTEMEM ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

ZAOPATRZENIE W GAZ ZIEMNY

- GAZOCIĄGI PONADMIEJSCOWEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE (SRP)

ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA: 400 kV; 220 kV; 110 kV

ENERGIA ODNAWIALNA

- OBSZAR MOŻLIWOŚCI ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH INSTALACJI WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH O MOCY PONIŻEJ 100 kW

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY
- OBSZAR FUNKCJONALNY O ZNACZENIU LOKALNYM
- OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE
- OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW NA CELE NIELEŚNE

POZOSTAŁE OZNACZENIA

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY PILCHOWICE:

- WG STARSTWA POWIATU GLIWICKIEGO
- WG PAŃSTWOWEGO REJESTRU GRANIC

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN SĄSIEDNICH

Pilchowice NAZWY JEDNOSTEK OSADNICZYCH

- GRANICE UŻYTKOWANIA TERENÓW
- BUDYNKI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Pilchowice

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pilchowice o sposobie rozpatrzenia uwag
Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga

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 uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Pilchowice, złożonych w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Żernica - etap I,

Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga

1. Nie uwzględnia się, w całości lub w części, uwag złożonych w wyniku pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego w okresie od 28 stycznia do 25 lutego 2019 roku:

1) **Nie uwzględnia się uwagi nr 1.1** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 647/135 – uwaga w brzmieniu: „Ze względu na planowaną inwestycję handlową wnoszę o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do przedziału 10-20%.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 1.1**: Uwaga nieuwzględniona jako niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej „studium”) - zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. Poziom zalecanych i dopuszczalnych zmian wskaźników zabudowy określa studium. Dla obszaru MU, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości, studium dopuszcza zmniejszenie określonego wskaźnika do 30%. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie mniejszych wskaźników jeśli wynika to z obecnego zainwestowania nieruchomości lub ustaleń dotychczasowego planu miejscowego - nie dotyczy przedmiotowej sytuacji, stąd uwaga nie może być uwzględniona.

2) **Nie uwzględnia się częściowo uwagi nr 1.2** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 647/135 - uwaga w brzmieniu: „Z uwagi na ograniczenie nieruchomości trzema liniami zabudowy proszę o dostosowanie odległości do przepisów prawa budowlanego, tj. zmniejszenie do 3 m w przypadku braku okien w budynkach sąsiadujących.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 1.2**: Uwaga częściowo nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany zasięgu linii zabudowy od strony terenu drogi publicznej 2KDZ (ul. Górnicza) – od drogi publicznej, a zwłaszcza od głównych dróg publicznych, linie zabudowy powinny być regulowane w planie miejscowym w sposób bardziej rygorystyczny niż minimalne odległości od sąsiadujących działek określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3) **Nie uwzględnia się uwagi nr 1.3** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 647/135 – uwaga w brzmieniu: „Proszę również o zwiększenie powierzchni zabudowy dla terenu do 50%.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 1.3**: Uwaga nieuwzględniona jako niezgodna z ustaleniami studium - zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. Poziom zalecanych i dopuszczalnych zmian wskaźników zabudowy określa studium. Dla obszaru MU, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości, studium dopuszcza określenie wskaźnika na poziomie 40%. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie większego wskaźnika jeśli wynika to z obecnego zainwestowania nieruchomości lub ustaleń dotychczasowego planu miejscowego - nie dotyczy przedmiotowej sytuacji, stąd uwaga nie może być uwzględniona.

4) **Nie uwzględnia się uwagi nr 2** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 382/15 – zgłaszający wnosi o określenie ustaleń umożliwiających realizację na działce myjni samochodowej dwustanowiskowej bezdotykowej, w szczególności poprzez zwiększenie wysokości wiat z 3 m do 4,5 m, pisząc w uwadze m.in.: „Wymagania w zakresie obsługi oraz technologii dla myjni samochodowej bezobsługowej określają m.in. minimalną wysokość przejazdu w świetle pomiędzy konstrukcją a posadzką płyty, która wynosi około 3,0 m. Górny poziom zadaszenia

myjni modułowych wynosi około 3,70 – 4,20 m w zależności od rozwiązań systemowych danego producenta, ale również lokalizacji geograficznej i przyjętego sposobu zadaszenia. W związku z powyższym z uwagi, iż zapisy planu miejscowego naruszają interes prawny Inwestora co do możliwości realizacji Inwestycji jaką jest budowa Myjni samochodowej dwustanowiskowej bezdotykowej wnioskujemy zmianę zapisów w planie na: *„pkt 6) maksymalna wysokość budowli – dla wiat nie wyżej niż 4.5 m ...”* (...) Jesteśmy przekonani, że realizacja przedmiotowej inwestycji na działce 385/12 w sąsiedztwie Ośrodka Zdrowia będzie pewną kontynuacją istniejącej wzdłuż ulicy zabudowy usługowej oraz przyczyni się niewątpliwie do wzrostu atrakcyjności Żernicy i poszerzenia oferty usług dostępnych lokalnie dla jej mieszkańców. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi do planu w zakresie wnioskowanej zmiany dla nieruchomości Inwestora mającej oznaczenie w planie – 8MNUa lub dla całości terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami 1MNUa-22MNUa, 1MNUb-16MNUb.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 2**: Realizacja inwestycji myjni samochodowej na terenie MNU ograniczona jest ustaleniami planu wyłącznie do udziału nie większego niż 50% na działce, jako przeznaczenie dopuszczalne, przy konieczności realizacji przeznaczenia podstawowego czyli zabudowy mieszkaniowej. Takie ustalenie, preferujące zabudowę mieszkaniową, nawiązuje do kontekstu sąsiadujących działek, w ramach terenu MNU, który obejmuje przede wszystkim budynki jednorodzinne. Dla takiego typu zabudowy zostały ustalone parametry kształtowania zabudowy i obiektów – w szczególności wiaty mają stanowić jedynie niewielkie obiekty służące jako zadaszenie np. dla samochodów lub w ogrodach przydomowych. Aby możliwa była realizacja myjni samochodowej należałoby określić dla przedmiotowej działki teren usługowy U, dla którego wysokość wiat mogłaby wynosić 4,5 m. Uznaje się jednak, że w przedmiotowym miejscu określenie terenu wyłącznie usługowego, umożliwiającego realizację myjni samochodowej, która charakteryzuje się wzmożonym ruchem samochodowym, będzie tworzyć dyskomfort dla sąsiednich działek mieszkaniowych oraz dla znajdujących się w pobliżu usług zdrowia. Dodatkowo drogi przylegające do przedmiotowej działki, nie są przygotowane do obsługi większego ruchu samochodowego – nie spełniają parametrów pasa drogowego wynikającego z warunków technicznych (gdzie minimalna szerokość to 10 m). Tego typu funkcje usługowe powinny być lokalizowane w obszarach o dogodnej obsłudze komunikacyjnej, przy głównych drogach, przebiegających przez centralne części sołectwa.

5) **Nie uwzględnia się uwagi nr 3** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 486/79 - uwaga w brzmieniu: „Uzyskaną działkę pragnę przekazać synowi w celu wybudowania domu” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 3**: Uwaga nieuwzględniona jako niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej „studium”) - zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. Przedmiotowa działka, według ustaleń studium, znajduje się w obszarze rolniczym – zabudowę działki należy uznać za istotne odstępstwo od ustaleń studium. Przeznaczenie na cele budowlane nie wynika również z ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

6) **Nie uwzględnia się uwagi nr 5** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 962/68 – uwaga w brzmieniu: „Obecnie mieszkam w domu z 1936r., który odziedziczyłem kilka lat temu w dość zaniedbanym stanie. Remont gruntowny wiąże się z nakładem finansowym równym kwocie nowo wybudowanego budynku mieszkalnego. Uzyskana działka pozwoli mi na rozpoczęcie kroków idących w kierunku nowego domu.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 5**: Uwaga nieuwzględniona w zakresie powiększenia terenu budowlanego dla fragmentu działki położonego na obszarze określonym w studium jako rolniczy - plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. Przeznaczenie na cele budowlane nie wynika również z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z planem (projekt wyłożony do publicznego wglądu) część przedmiotowej nieruchomości przeznaczona jest pod zabudowę umożliwiającą usytuowanie budynku jednorodzinnego (na pow. ok. 465 m2).

7) **Nie uwzględnia się częściowo uwagi nr 6** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działek nr 945/36, 946/36, 949/36 – częściowe nieuwzględnienie dotyczy zmiany kwalifikacji przedmiotowych działek z terenów rolnych na tereny PU (produkcyjno-usługowe), zgodnie z fragmentem uwagi w brzmieniu: „Obecnie w moim imieniu toczy się postępowanie o pozwolenie na budowę hali stanowiącej bazę postojową i warsztatową dla maszyn rolniczych. Wniosek o pozwolenie złożono w oparciu o warunki zabudowy nr 2/2018 z dnia 10.05.2018. (…) Planowany zakaz zabudowy jest sprzeczny z warunkami zabudowy i uniemożliwi mi ewentualną rozbudowę bazy maszyn rolniczych. Ponadto omawiany teren (4R) znajduje się na fragmencie terenu administrowanym przez Gminę Pilchowice usytuowanym za linią autostrady A4. Pozostałe tereny otaczające go (administrowane przez miasto Gliwice) objęte są Miejscowym Planem zagospodarowania

przestrzennego (...) – opisuje te tereny (okalające moje działki) jako „usługowo-produkcyjne-nowe". (…) Zasadną wydaje się zmiana przeznaczenia moich działek na podobne do otaczającego przeznaczenia ze względu na opisaną wyżej lokalizację (autostrada A4 i działki przemysłowe wokół), tym bardziej że do czasu wejścia planu w życie prawdopodobnie otrzymam prawomocne pozwolenie na budowę hali i działka będzie wkrótce zabudowana." **Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwagi nr 6**: Nie można uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany klasyfikacji działek na tereny produkcyjno-usługowe PU, co jest niezgodne z ustaleniami studium - zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. Przeznaczenie na cele budowlane nie wynika również z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Dodatkowo na żadnym etapie, nie zgłaszano postulatów w tym zakresie, stąd nie było potrzeby określania zabudowy w przedmiotowym miejscu. Dla wyznaczonego w planie terenu 4R określono (projekt wyłożony do publicznego wglądu) możliwości sytuowania zabudowy rolniczej zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium na obszarach rolnych (R) mogą być ewentualnie wyznaczone tereny na cele budynków i budowli rolniczych związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

8) **Nie uwzględnia się uwagi nr 7.3** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 1117/339 – uwaga w brzmieniu: „Teren o przeznaczeniu 2R oznaczony na rysunku jest małym (lit.c) fragmentem działki nr 1117/339, która w pozostałej części posiada w planie przeznaczenie 1MUC – proszę o rozszerzenie przeznaczenia 1MUC na cała powierzchnię działki 1117/339 co pozwoli na jednolite zagospodarowanie mojej działki." **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 7.3**: Uwaga nieuwzględniona jako niezgodna z ustaleniami studium - zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. Przeznaczenie na cele budowlane nie wynika również z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Przedmiotową zmianę, związaną z powiększeniem terenu 5MUC, należy uznać za istotne odstępstwo od ustaleń studium, pozwalające na realizację niezależnych nowych terenów budowlanych na powierzchni ok. 1 300 m2.

9) **Nie uwzględnia się częściowo uwag nr 8.1 i 9.1** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących działek nr 1119/339, 1153/136, 1154/136, 1155/136, 1156/136, 1117/339, 1119/339, 1167/341, 1169/341, 1170/341, 1171/341, 1172/341, 1173/341, 1174/341, 1175/341, 1185/341, 1186/341, 1187/341, 1188/341, 1189/341, 1190/341, 1191/341, 1192/341, 1193/341, 1194/341, 1195/341, 1196/341, 1197/341, 1200/341, 1201/341, 1202/341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 – uwagi jednobrzmiące: „W §19 dla obszarów 1MNUa wprowadzono maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynoszący 0,6, który jest współczynnikiem zbyt niskim. W ocenie wnoszących uwagi współczynnik ten winien być ukształtowany na poziomie wynoszącym 1." **Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwag nr 8.1 i 9.1**: Uwaga nie może być uwzględniona w zakresie zwiększenia wskaźnika do 1,0 – brak zgodności z studium. Poziom zalecanych i dopuszczalnych zmian wskaźników zabudowy określa studium. Dla obszaru MU, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości, studium dopuszcza zwiększenie określonego wskaźnika do 0,85 w uzasadnionych przypadkach (np. mała powierzchnia działek). Częściowe uwzględnienie dotyczy ustalenia na terenie 1MNUa wskaźnika intensywności 0,85 wyłącznie dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej (docelowo sytuowanej na mniejszych działkach).

10) **Nie uwzględnia się częściowo uwag nr 8.4 i 9.4** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących działek nr 1119/339, 1153/136, 1154/136, 1155/136, 1156/136, 1117/339, 1119/339, 1167/341, 1169/341, 1170/341, 1171/341, 1172/341, 1173/341, 1174/341, 1175/341, 1185/341, 1186/341, 1187/341, 1188/341, 1189/341, 1190/341, 1191/341, 1192/341, 1193/341, 1194/341, 1195/341, 1196/341, 1197/341, 1200/341, 1201/341, 1202/341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 – uwagi jednobrzmiące: „W §15 dla obszarów 1MNa do 6MNa wprowadzono maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynoszący 0,5, który jest współczynnikiem zbyt niskim. W ocenie wnoszących uwagi współczynnik ten winien być ukształtowany na poziomie wynoszącym 1." **Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwag nr 8.4 i 9.4**: Uwaga nie może być uwzględniona w zakresie zwiększenia wskaźnika do 1,0 – brak zgodności z studium. Poziom zalecanych i dopuszczalnych zmian wskaźników zabudowy określa studium. Dla terenów 3MNa-6MNa, objętych w studium obszarem MU, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 0,85, a dla terenów 1MNa i 2MNa, objętych w studium obszarem MJ, do 0,80 – w uzasadnionych przypadkach (np. mała powierzchnia działek). Projekt planu na terenach 1MNa i 2MNa zakazuje zabudowy szeregowej, stąd nie przewiduje się kształtowania małych działek typowych dla takiej zabudowy – brak zasadności zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy. Częściowe uwzględnienie dotyczy zmiany terenów 3MNa-6MNa na tereny 1MNUa-4MNUa i określenia wskaźnika intensywności 0,85 wyłącznie dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej (docelowo sytuowanej na mniejszych działkach).

11) **Nie uwzględnia się częściowo uwag nr 8.5 i 9.5** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących działek nr 1119/339, 1153/136, 1154/136, 1155/136, 1156/136, 1117/339, 1119/339, 1167/341, 1169/341, 1170/341, 1171/341, 1172/341, 1173/341, 1174/341, 1175/341, 1185/341, 1186/341, 1187/341, 1188/341, 1189/341, 1190/341, 1191/341, 1192/341, 1193/341, 1194/341, 1195/341, 1196/341, 1197/341, 1200/341, 1201/341, 1202/341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 – uwagi jednobrzmiące: „W §15 dla obszarów 1MNa do 6MNa założono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszący 30%, który jest wskaźnikiem zbyt niskim. W ocenie wnoszących uwagi wskaźnik ten winien być ukształtowany na poziomie wynoszącym 40%.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwag nr 8.5 i 9.5**: Uwaga nie może być uwzględniona w zakresie zmiany dla terenów 1MNa i 2MNa (położone w studium obrębie obszaru MJ). Projekt planu na terenach 1MNa i 2MNa zakazuje zabudowy szeregowej, stąd nie przewiduje kształtowania małych działek typowych dla takiej zabudowy – brak zasadności zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 40%. Częściowe uwzględnienie dotyczy zmiany terenów 3MNa-6MNa, objętych w studium obszarem MU, na tereny 1MNUa-4MNUa (dopuszczenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej) i określenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 40%.

12) **Nie uwzględnia się częściowo uwag nr 8.6 i 9.6** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących działek nr 1119/339, 1153/136, 1154/136, 1155/136, 1156/136, 1117/339, 1119/339, 1167/341, 1169/341, 1170/341, 1171/341, 1172/341, 1173/341, 1174/341, 1175/341, 1185/341, 1186/341, 1187/341, 1188/341, 1189/341, 1190/341, 1191/341, 1192/341, 1193/341, 1194/341, 1195/341, 1196/341, 1197/341, 1200/341, 1201/341, 1202/341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 – uwagi jednobrzmiące: „W §15 dla obszarów 1MNa do 6MNa wprowadzono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%, który jest wskaźnikiem zbyt wysokim. W ocenie wnoszących uwagi wskaźnik ten winien być ukształtowany na poziomie wynoszącym 30%.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwag nr 8.6 i 9.6**: Uwaga nie może być uwzględniona w zakresie zmiany dla terenów 1MNa i 2MNa (położone w studium obrębie obszaru MJ). Projekt planu na terenach 1MNa i 2MNa zakazuje zabudowy szeregowej, stąd nie przewiduje kształtowania małych działek typowych dla takiej zabudowy – brak zasadności zmniejszania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%. Częściowe uwzględnienie dotyczy zmiany terenów 3MNa-6MNa, objętych w studium obszarem MU, na tereny 1MNUa-4MNUa (dopuszczenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej) i określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%.

13) **Nie uwzględnia się częściowo uwag nr 8.8 i 9.8** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących działek nr 1119/339, 1153/136, 1154/136, 1155/136, 1156/136, 1117/339, 1119/339, 1167/341, 1169/341, 1170/341, 1171/341, 1172/341, 1173/341, 1174/341, 1175/341, 1185/341, 1186/341, 1187/341, 1188/341, 1189/341, 1190/341, 1191/341, 1192/341, 1193/341, 1194/341, 1195/341, 1196/341, 1197/341, 1200/341, 1201/341, 1202/341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 – uwagi jednobrzmiące: „W §15 dla obszarów 1MNa do 6MNa wprowadzono zakaz zabudowy szeregowej. W ocenie wnoszących uwagi brak uzasadnienia dla wprowadzenia takiego zakazu, a zabudowa szeregowa winna być dopuszczalna.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwag nr 8.8 i 9.8**: Proponowana zmiana jest nieuzasadniona dla terenów 1MNa i 2MNa (położone w studium obrębie obszaru MJ), dla których (podobnie jak dla innych terenów MN, charakteryzujących się wyłącznym lub dominującym udziałem wolno stojących budynków jednorodzinnych) plan ustala zakaz zabudowy szeregowej. Częściowe uwzględnienie dotyczy zmiany terenów 3MNa-6MNa, objętych w studium obszarem MU, na tereny 1MNUa-4MNUa (dopuszczenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej).

14) **Nie uwzględnia się uwag nr 8.10 i 9.10** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących działek nr 1119/339, 1153/136, 1154/136, 1155/136, 1156/136, 1117/339, 1119/339, 1167/341, 1169/341, 1170/341, 1171/341, 1172/341, 1173/341, 1174/341, 1175/341, 1185/341, 1186/341, 1187/341, 1188/341, 1189/341, 1190/341, 1191/341, 1192/341, 1193/341, 1194/341, 1195/341, 1196/341, 1197/341, 1200/341, 1201/341, 1202/341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 – uwagi jednobrzmiące: „W §10 ust.2 pkt 2 założono na terenach MNa-MNUb powierzchnie działek nie mniejsze niż 800 m2, a szerokość frontu działki 20 m. W ocenie wnoszących uwagi powierzchnia działek winna wynosić nie mniej niż 600 m2, a szerokość frontu działki 18 m. Nadto winna być uwzględniona możliwość zabudowy szeregowej, a minimalna powierzchnia działek winna wynosić 200 m2, a szerokość frontu 12 m.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag nr 8.10 i 9.10**: Podważane w uwadze zapisy dotyczą ustaleń określających parametry działek uzyskiwane w procedurze scalenia i podziału nieruchomości. Procedura ta jest specyficzna i sporadyczna, dotyczy tylko i wyłącznie scaleń i podziałów prowadzonych w procedurze uchwały Rady Gminy, na wniosek grupy właścicieli, którzy dla większego obszaru, chcieliby dokonać regulacji nieruchomości (np. ze względu na brak zgody wszystkich właścicieli do indywidualnych scaleń i podziałów). Określone w paragrafie 10 ustalenia w żaden sposób

nie ograniczają możliwości kształtowania indywidualnych scaleń i podziałów na własnych nieruchomościach a nawet w porozumieniu z innymi właścicielami. Biorąc pod uwagę charakter gminy, jej walory krajobrazowe oraz uwarunkowania środowiskowe, należ dążyć do kontrolowania wielkości działek, na wyższym poziomie niż wielkości typowe dla obszarów miast. Im mniejsze parametry działek, tym większa skala zainwestowania oraz większe potrzeby w zakresie rozbudowy dróg i uzbrojenia terenu.

15) **Nie uwzględnia się częściowo uwag nr 8.11 i 9.11** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących działek nr 1119/339, 1153/136, 1154/136, 1155/136, 1156/136, 1117/339, 1119/339, 1167/341, 1169/341, 1170/341, 1171/341, 1172/341, 1173/341, 1174/341, 1175/341, 1185/341, 1186/341, 1187/341, 1188/341, 1189/341, 1190/341, 1191/341, 1192/341, 1193/341, 1194/341, 1195/341, 1196/341, 1197/341, 1200/341, 1201/341, 1202/341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 – uwagi jednobrzmiące: „W §19 dla obszaru 1MUC założono maksymalny współczynnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8, który jest współczynnikiem zbyt niskim. W ocenie wnoszących uwagi współczynnik ten winien być ukształtowany na poziomie wynoszącym 1.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwag nr 8.11 i 9.11**: Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia wskaźnika do 1,0 – brak zgodności z studium. Poziom zalecanych i dopuszczalnych zmian wskaźników zabudowy określa studium. Dla obszaru MU, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości, studium dopuszcza zwiększenie określonego wskaźnika do 0,85 w uzasadnionych przypadkach (np. mała powierzchnia działek). Częściowe uwzględnienie dotyczy ustalenia na terenie 1MUC wskaźnika 0,85 (biorąc pod uwagę rodzaj przeznaczenia, z możliwością sytuowania zwartej zabudowy szeregowej i bliźniaczej na małych działkach).

16) **Nie uwzględnia się uwag nr 8.13 i 9.13** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczących działek nr 1119/339, 1153/136, 1154/136, 1155/136, 1156/136, 1117/339, 1119/339, 1167/341, 1169/341, 1170/341, 1171/341, 1172/341, 1173/341, 1174/341, 1175/341, 1185/341, 1186/341, 1187/341, 1188/341, 1189/341, 1190/341, 1191/341, 1192/341, 1193/341, 1194/341, 1195/341, 1196/341, 1197/341, 1200/341, 1201/341, 1202/341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349 – uwagi jednobrzmiące: „W §13 ust.2 pkt 6 podpunkt b) wprowadzono nakaz stosowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia. W ocenie wnoszących uwagi taki zapis na działkach objętych obszarami 1MNUa i 2MNUa na obecnym etapie realizacji inwestycji spowoduje konieczność ponownego zaprojektowania odwodnienia dachów dla wszystkich działek. Proponuje się pozostawienie dla tych terenów zapisu w brzmieniu z aktualnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag nr 8.13 i 9.13**: Należy wyjaśnić, iż wprowadzone zapisy nie ograniczają rozwiązań związanych z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych z dachów. Odwodnienie z dachów może pozostać tradycyjne takie jak przewidują typowe projekty budowlane. Intencją ustaleń jest jedynie aby wody opadowe i roztopowe, w tym z dachów, w największym stopniu rozprowadzić na powierzchni działki (drenaże, lub studnie chłonne) przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do innego zewnętrznego systemu odwadniającego (rowy). Zasada ta ma wpłynąć na ograniczenie zmian stosunków wodnych na tereny sąsiednie oraz minimalizowanie spływu powierzchniowego wód, co potęguje zagrożenia związane z zalewaniem. Również ze względu na potrzebę zasilania wód podziemnych, istotne jest aby wody opadowe i roztopowe w jak największym stopniu naturalnie infiltrowały w gruncie.).

17) **Nie uwzględnia się uwagi nr 10** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotyczącej działki nr 243/66 – zgłaszający wnosi o zmianę kwalifikacji przedmiotowych działek z terenów rolnych na tereny budowlane (mieszkaniowe), podnosząc w uwadze m.in. że: większość działki w studium przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; działka jest położona w odległości 15 m od działek przeznaczonych w istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i razem z nimi będzie tworzyć zwartą zabudowę; działka bezpośrednio przylega do istniejącej drogi publicznej ulicy Brzozowej; w rejonie działki znajdują się sieci uzbrojenia; w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się grunty o tej samej klasie gleboznawczej RIIIb, które zostały w projekcie planu przekwalifikowane pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zamierzam zainwestować własne środki finansowe i wybudować jeden budynek mieszkalny. **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 10**: Należy wyjaśnić, iż intencją Wójta Gminy opracowującego dokumenty planistyczne w postaci studium i planu miejscowego, jaki i Rady Gminy przyjmującej studium, było przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę. Świadczyły o tym uwarunkowania związane z obsługą komunikacyjną oraz uzbrojeniem terenów sąsiednich. W związku

z tym, że na przedmiotowej działce znajdują się grunty rolne III klasy bonitacyjnej, warunkiem możliwości wyznaczenia terenu zabudowy było uzyskanie stosownej decyzji właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych określa, które grunty wymagają takiej zgody, w szczególności dając możliwość odstępstwa jedynie w przypadku spełnienia łącznie kilku warunków przestrzennej lokalizacji obszaru, na którym są położone użytki rolne klas I-III. Przedmiotowa działka nie spełnia tych warunków, stąd wymagane było uzyskanie stosownej zgody. Tereny budowlane istniejące w otoczeniu, mimo że obejmują również użytki rolne klasy III, posiadały stosowne zgody uzyskane w latach wcześniejszych, przy sporządzaniu dotychczas obowiązującego planu miejscowego z 2007 roku. Mimo starań Wójta Gminy i przedstawiania kolejnych uzasadnień argumentujących zasadność wyznaczenia dla przedmiotowej działki terenu budowlanego, właściwe ministerstwo nie wydało takiej zgody. Stąd nie można wyznaczyć terenu pod zabudowę mimo, że jest on zgodny z ustaleniami studium. Uwaga nie może być uwzględniona.

2. **Nie uwzględnia się uwagi** złożonej w wyniku drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego w okresie od 10 kwietnia do 13 maja 2019 r. - **uwaga nr 1** (według numeracji odpowiadającej wykazowi uwag w dokumentacji prac planistycznych) dotycząca działek nr 106, 538/105, 536/104, 817/102, 858/102, dla których zgłaszający wnosi: „Ze względu na słabą jakość gruntów oraz ich położenie, wnioskuję o wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwości lokalizacji źródeł OZE o mocy powyżej 100 kW dla terenu obejmującego wymienione powyżej działki.” **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 10**: Uwaga nieuwzględniona jako niezgodna z ustaleniami studium - zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, mają być w pierwszej kolejności określone w studium. Dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi, studium nie określa takich obszarów, tym samym nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w planie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Pilchowice

z dnia.....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
Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga

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, obejmujący teren jednostki osadniczej Żernica - 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 Żernica, zwłaszcza w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, generując tym samym skutki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych.

3. Do inwestycji, o których mowa w pkt 1, będących skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Żernica – etap I, należą 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. 9 ha.

4. 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.

.