UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY PAWŁOWICE

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2021 r. poz.1372 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z pózn. zm.), w związku z uchwałą Nr VII/56/2019 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice

Rada Gminy Pawłowice stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice - etap II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r.

i uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice - etap II

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice - etap II zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) Załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 –Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne o obiekcie.

2. Plan obejmuje część obszaru, określonego w załączniku nr 1 do uchwały Nr VII/56/2019 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice, o powierzchni około 744 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice stref 50m, 150m, 500m od cmentarza ograniczających możliwości zagospodarowania;

5) obszar rozmieszczenia obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

6) budynki objęte ochroną w planie;

7) budowle objęte ochroną w planie;

8) nawierzchnia brukowana objęta ochroną w planie;

9) założenia cmentarne objęte ochroną w planie;

10) strefa obserwacji archeologicznej;

11) miejsca pamięci objęte ochroną w planie;

12) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie:

a) figura

b) kapliczka,

c) krzyż,

d) grota,

e) brama cmentarna;

13) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:

- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

b) tereny zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej:

- **U** – teren zabudowy usługowej,
- **UO** – teren zabudowy usług oświaty,
- **UKk** – teren zabudowy usług kultu religijnego,
- **UKS** – teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji,
- **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

c) tereny użytkowane rolniczo:

- **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
- **R** – teren rolniczy;

d) tereny zieleni i wód:

- **ZC** – teren cmentarza,
- **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
- **ZŁ** – teren zieleni łęgowej,
- **ZL** – teren lasu,
- **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

e) tereny infrastruktury technicznej:

- **E** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki,
- **W** – teren infrastruktury technicznej wodociągów,
- **K** – teren infrastruktury technicznej kanalizacji,
- **T** – teren infrastruktury technicznej telekomunikacji,

f) tereny komunikacji:

- **KDGP** – teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
- **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
- **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
- **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
- **KD/KK** – teren przejazdu kolejowo-drogowego,
- **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- **KDX** - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- **KK** – teren infrastruktury kolejowej,
- **KP** – teren miejsc do parkowania.

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

1) granica administracyjna gminy;
2) tereny zamknięte;
3) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 „Rybnik”;
4) granica złoża węgla kamiennego „Pniówek” ID312;
5) granica złoża węgla kamiennego „Warszowice-Pawłowice Płn.”, ID389,;
6) granica złoża węgla kamiennego „Żory-Warszowice”, ID15668;
7) granica obszaru górniczego „Krzyżowice III”;
8) granica terenu górniczego „Krzyżowice III”;
9) osuwiska;
10) stanowiska archeologiczne wraz z numerami;
11) krzyże kamienne wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;
12) pomnik przyrody - dąb szypułkowy (Quercus robur).

3. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

1) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV;
2) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20kV;
3) kablowe linie elektroenergetyczne SN 20kV;
4) wodociąg magistralny GPW DN 1000;
5) stacje transformatorowe SN/nN;
6) istniejące ujęcia wody – studnie;
7) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
8) granice i numery działek ewidencyjnych.

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

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°;
2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne i nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzaniu wod deszczowych oraz odprowadzaniu ściekowi;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;

5) **obszarze planu –** należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** –należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

10) **terenie –** należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo–literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem: sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki, wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażony w %;

12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **wysokości zabudowy:**

   a) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

   b) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonego punktu stanowiącego element tego obiektu;

14) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:

   a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

   b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

   c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;

15) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

   a) **administracyjno – biurowe –** budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,

   b) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m^2, za wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,

c) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła zwłaszcza: fryzjerstwa, kosmetyki, dietetyki, krawiectwa, rzemiosła artystycznego, usług szklarskich oraz usług: szewskich, optycznych, fotograficznych, serwisu lub wynajmu sprzętu i narzędzi budowalnych, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,

d) **oświaty** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na usługi:

- oświaty w tym: żłobki, przedszkola, wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
- edukacji w tym: szkoły podstawowe, średnie, zawodowe, wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
- szkolnictwa wyższego, nauki, wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,

e) **społeczne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi kultury, w tym teatry, muzea, opieki społecznej i socjalnej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstwa dyplomatycznego, wystaw i galerii,

f) **turystyczne** – budynki lub ich części przeznaczone na hotele (w tym: hotele typu apartamentowego), motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego,

g) **sportu i rekreacji** – budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością sportową i rekreacyjną służącą poprawie kondycji fizycznej, w tym terenowe urządzenia takie jak: boiska, korty, bieżnie,

h) **samochodowe** – budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, jak również sprzedaż maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych wraz z zapleczem serwisowym,

i) **zdrowia** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej, w tym szpitale, przychodnie, gabinety lekarskie;

16) **zabudowie usługowej kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wykorzystywany na cele kultu religijnego, w tym kościoły, kaplice, klasztory, domy modlitwy wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: plebanie, budynki gospodarcze, budynki administracyjno–biurowe, budowle sakralne;

17) **usługach związanych z funkcjonowaniem cmentarza** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, administracyjne, ubezpieczeń, drobne usługi i rzemiosło zwłaszcza: rzemiosło artystyczne, zakłady kamieniarskie, zakłady szklarskie, kowalstwo artystyczne;

18) **zabudowie usług handlu hurtowego** – budynki lub ich części przeznaczone na sprzedaż towarów sprzedawcom detalicznym, użytkownikom przemysłowym, handlowym, korporacjom, instytucjom, lub innym hurtownikom, agentom i pośrednikom prowadzącym działalność handlową, polegającą na zakupie i następnie odsprzedaży;

19) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf służące uprawianiu sportu i rekreacji oraz infrastruktura sanitarna.

20) **zieleni ochronnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym niskiej, nieprzekraczającej wysokości 40 cm, (trawy, krzewy płożące, kwiaty), średniej (krzewiastej o wysokości powyżej 40 cm; żywopłoty) i wysokiej (o docelowej wysokości nie mniejszej niż 8 m), oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

1) rozwój funkcji usługowych, w tym ukształtowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w centrum sołectwa;

2) ochrona przed zainwestowaniem zieleni łęgowej w dolinie rzeki Pszczynki.

2. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) **zakaz:**

a) lokalizacji usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 2000m^2,

b) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **PU** i **UKS**,

c) lokalizacji stacji paliw za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **UKS** oraz **PU**;

2) **nakaz:**

a) ochrony istniejących obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami §6,

b) realizacji miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §10 ust. 2 i 3.

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

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

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

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

a) 2,5% – w wypadku wysokości,

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

4) prowadzenia przebudowy dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

1) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

3) **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) **zakaz:**

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,

- poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,

- garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,

- linii kolejowych,

- budowli przeciwpowodziowych,

- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha,
- hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- stacji paliw,
- zabudowy usługowej, w szczególności szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,

d) lokalizacji składowisk odpadów.

2) **nakaz** wprowadzenia zieleni ochronnej na terenie oznaczonym symbolem **2PU** w pasie o szerokości 10 m od strony terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **25MNU** z zastrzeżeniem pkt 3;

3) **dopuszczenie** lokalizowania ekranów akustycznych i innych budowli służących ograniczaniu uciążliwości hałasowych na terenach oznaczonych symbolem **1PU** i **2PU.**

3. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się **nakaz:**

1) ochrony terenów oznaczonych symbolami od **1ZŁ** do **34ZŁ** przed zainwestowaniem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) zachowania zieleni w dolinie potoku Osiny oraz rzeki Pszczynki oznaczonej na rysunku planu symbolami od **18ZŁ** do **32ZŁ** z dopuszczeniem zagospodarowania określonego w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) nie naruszania geometrii i stabilności skarp dolin w przypadku posadowienia i realizacji obiektów budowlanych wymienionych w ustaleniach szczegółowych.

4. W zakresie ochrony **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 „Rybnik”** ustala się:

1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

2) nakaz magazynowania odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją wód opadowych.

5. W granicach planu uwzględnia się pomnik przyrody podlegający ochronie, wskazany graficznie na rysunku planu dąb szypułkowy (Quercus robur), rosnący przy ul. Stawowej, na terenie oznaczonym symbolem **18ZŁ.**

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze objętym planem znajdują się:

1) na terenie oznaczonym symbolem **1ZC** krzyż kamienny wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem B/316/72;

2) na terenie oznaczonym symbolem **KDZ** krzyż kamienny wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem B/317/72.

2. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 1 wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Obejmuje się ochroną w planie następujące budynki zabytkowe:

1) dom parafialny parafii ewangelicko-augsburskiej przy ul. Boryńskiej 1 oznaczony na rysunku planu numerem 1;

2) budynek kościoła ewangelicko-augsburskiego przy ul. Boryńskiej 1 oznaczony na rysunku planu numerem 2;

3) budynek mieszkalny przy ul. Boryńskiej 3 oznaczony na rysunku planu numerem 3;

4) budynek mieszkalny przy ul. Boryńskiej 4 oznaczony na rysunku planu numerem 4;

5) budynki gospodarcze i budynek mieszkalny przy ul. Boryńskiej 8 oznaczone na rysunku planu numerem 5;

6) budynek mieszkalny przy ul. Boryńskiej 10 oznaczony na rysunku planu numerem 6;

7) budynek mieszkalny przy ul. Boryńskiej 38 oznaczony na rysunku planu numerem 7;

8) budynek kościoła parafialnego parafii rzymsko-katolickiej pw. św. Mikołaja przy ul. Pszczyńskiej 3, oznaczony na rysunku planu numerem 8;

9) budynek szkoły przy ul. Pszczyńskiej 2 oznaczony na rysunku planu numerem 9;

10) budynek plebanii parafii rzymsko-katolickiej pw. św. Mikołaja przy ul. Pszczyńskiej 3 oznaczony na rysunku planu numerem 10;

11) budynek dworca kolejowego przy ul. Pszczyńskiej 4 oznaczony na rysunku planu numerem 11.

12) zespół zabudowy obejmujący budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy przy ul. Krótkiej 4 oznaczony na rysunku planu numerem 12;

4. Dla budynków, o których mowa w ust.3 ustala się:

1) **nakaz:**

a) ochrony budynków z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących:

- bryłę obiektu,
- spadki dachu,
- pokrycie dachu,
- detal architektoniczny,
- historyczną stolarkę okienną z możliwością jej wymiany na nową o tym samym kształcie i układzie podziałów okiennych,
- wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;

b) stosowania przy remontach materiałów tradycyjnych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna;

2) **zakaz:**

a) termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia i zatarcia detali,

b) nadbudowy budynków,

c) malowania farbami kryjącymi kamiennych detali, cokołów,

d) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blach, okładzin z płytek gresowych;

3) **dopuszczenie:**

a) zadaszenia wejść, doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi,

b) rozbudowy wyłącznie w głąb działki przy zachowaniu cech stylowych,

c) zmiany sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1.

5. Obejmuje się ochroną w planie następujące budowle zabytkowe:

1) wiadukt kolejowy nad ul. Pszczyńską oznaczony na rysunku planu numerem 1;

2) wiadukt i most kolejowy nad rzeką Pszczynką oznaczony na rysunku planu numerem 2;

6. Dla budowli, o których mowa w ust.5 ustala się:

1) nakaz ochrony formy architektonicznej i cech stylistycznych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę.

7. Nakazuje się zachowanie historycznego charakteru nawierzchni brukowanej przed dworcem kolejowym (istniejących pasów kamiennego bruku i krawężników), wskazanej na rysunku planu z dopuszczeniami w przypadku remontu lub przebudowy przełożenia nawierzchni, wymiany technicznie zużytych elementów i korekty obrysu, z zachowaniem pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów.

8. Obejmuje się ochroną w planie następujące zabytkowe założenia cmentarne:

1) cmentarz katolicki przy skrzyżowaniu ul. Cieszyńskiej i ul. Pszczyńskiej oznaczony na rysunku planu numerem 1;

2) cmentarz ewangelicki przy ul. Cieszyńskiej i ul. Boryńskiej oznaczony na rysunku planu numerem 2;

9. Dla założeń cmentarnych wymienionych w ust. 8 ustala się:

1) nakaz zachowania istniejącego układu kwater i alejek;

2) zachowanie i konserwacja zabytkowych elementów.

10. Obejmuje się ochroną w planie następujące miejsca pamięci:

1) Pomnik ku czci żołnierzy 19 Pułku Piechoty Armii Krajowej poległych w latach II wojny położony na terenie oznaczonym symbolem **1ZC** i oznaczony na rysunku planu numerem 1;

2) Grób zbiorowy wojenny: Franciszka Kumora, Franciszka Wawry, Sylwestra Zieleźnika, uczestników III Powstania Śląskiego poległych 28 maja 1921 roku położony na terenie oznaczonym symbolem **1ZC**, oznaczony na rysunku planu numerem 2;

3) Grób wojenny kaprala Jana Rumiana, żołnierza września poległego w obronie ojczyzny - pom.nagr, położony na terenie oznaczonym symbolem **1ZC**, oznaczony na rysunku planu numerem 3.

4) Zbiorowa mogiła wojenna st. sierż. Dymitra Szczepkina i szer. Aleksandra Tryścienia poległych podczas rozminowania terenu gminy w październiku 1945 roku położona na terenie oznaczonym symbolem **1ZC**, oznaczona na rysunku planu numerem 4.

11. Dla miejsc pamięci, o których mowa w ust. 10 ustala się **nakaz** zachowania i ochrony: lokalizacji, formy, gabarytów, cech stylowych, zieleni towarzyszącej;

12. Obejmuje się ochroną w planie następujące zabytkowe obiekty małej architektury:

1) figury:

a) figura przy ul. Stawowej oznaczona na rysunku planu numerem 1,

b) figura Chrystusa przy budynku probostwa przy ul. Pszczyńskiej 3 oznaczona na rysunku planu numerem 2,

c) figura Maryi przy budynku probostwa przy ul. Pszczyńskiej oznaczona na rysunku planu numerem 3,

d) figura Chrystusa przy kościele katolickim przy ul. Pszczyńskiej oznaczona na rysunku planu numerem 4;

2) kapliczki:

a) kapliczka przy ul. Gajowej i Nepomucena, oznaczona na rysunku planu numerem 1,

b) kapliczka słupowa przy ul. Cieszyńskiej oznaczona na rysunku planu numerem 2,

c) kapliczka kubaturowa przy ul. Cieszyńskiej 10, oznaczona na rysunku planu numerem 3,

d) kapliczka kubaturowa przy ul. Granica oznaczona na rysunku planu numerem 4,

e) kapliczka ceglana przy ul. Boryńskiej 48 oznaczona na rysunku planu numerem 5;

3) krzyże:

a) krzyż cmentarny z lat 20tych XX wieku na cmentarzu ewangelickim, oznaczony na rysunku planu numerem 1,

b) kamienny krzyż przy ul. Żorskiej, oznaczony na rysunku planu numerem 2,

c) kamienny krzyż przy skrzyżowaniu ul. Cieszyńskiej i ul. Szybowej oznaczony na rysunku planu numerem 3,

d) krzyż przy kościele oznaczony na rysunku planu numerem 4

e) krzyż przy ul. Stawowej oznaczony na rysunku planu numerem 5;

4) pozostałe obiekty:

a) grota na cmentarzu katolickim,

b) brama cmentarna na cmentarzu ewangelickim.

13. Dla obiektów małej architektury, o których mowa w ust. 12 ustala się:

1) **nakaz** zachowania i ochrony: lokalizacji, formy, gabarytów, cech stylowych, zieleni towarzyszącej obiektowi;

2) **zakaz** przesłaniania obiektu reklamami i szyldami;

3) **dopuszcza się:**

a) przeniesienie lub przesunięcie obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją,

b) wymiany technicznie zużytych elementów obiektu lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych.

14. W obszarze planu znajdują się następujące zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie na rysunku planu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) AZP 104 – 44/13;

2) AZP 104 – 44/14;

3) AZP 104 – 44/15;

4) AZP 104 – 44/16;

5) AZP 104 – 44/17;

6) AZP 103 – 44/48;

7) AZP 103 – 44/49;

8) AZP 103 – 44/50;

9) AZP 103 – 44/51.

15. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu.

16. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy, o której mowa w ust. 15 wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach**:**

1) złóż węgla kamiennego:

a) „Pniówek”, ID 312,

b) „Warszowice-Pawłowice Płn”, ID 389,

c) „Żory-Warszowice”, ID 15668,

2) obszaru górniczego „Krzyżowice III”,

3) terenu górniczego „Krzyżowice III”.

2. W granicach złóż, o których mowa w ust. 1 pkt 1 nakaz uwzględnienia ustaleń §9 ust. 3.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 „Rybnik”, zakres ochrony zgodnie z ustawą Prawo wodne, z uwzględnieniem ustaleń §5 ust. 4.

4. W obszarze planu występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

5. Wskazuje się istniejące ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochronny bezpośredniej ujęć wody.

6. W obszarze objętym planem występują osuwiska wskazane na rysunku planu.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 6 ustala się:

1) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu;

2) nakaz:

a) stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;

b) takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych;

c) odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem rowów;

d) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt;

3) dopuszczenie przekształcenia terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych;

8. W granicach terenów i obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 oraz w ust. 6:

1) przy przebudowie istniejących i lokalizacji nowych obiektów budowlanych uwzględnia się:

a) informacje o aktualnych warunkach geologiczno-górniczych,

b) przepisy w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

2) uwzględnia się prowadzenie eksploatacji złóż zgodnie z warunkami określonymi w koncesjach na ich wydobywanie.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających **scalenia i podział nieruchomości**.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolami **MN, MNU**:

a) dla zabudowy szeregowej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 200 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 7 m;

b) dla zabudowy bliźniaczej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 350 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 12 m;

c) dla zabudowy wolnostojącej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 16 m;

2) na terenach oznaczonych symbolami **U, PU**:

a) minimalna wielkość powierzchni działki: 1500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;

3) na terenach oznaczonych symbolem **UO, UKk, UKS**:

a) minimalna powierzchnia działek: 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;

4) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°;

5) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. od 1 do 3 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

1. Wskazuje się na rysunku planu strefy od cmentarza ograniczające możliwości zagospodarowania, w których zakazuje się:

1) w strefie o szerokości 50 m realizacji:

a) nowej zabudowy mieszkaniowej,

b) zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,

c) zakładów żywienia zbiorowego;

2) w strefie o szerokości 150 m:

a) realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

b) poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;

3) w strefie o szerokości 500m od granic cmentarzy budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć.

2. W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowanie danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) linii kolejowej zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym;

3) drogi krajowej nr 81 zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

4) wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

3. W granicach złóż, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1 dla eksploatacji górniczej złóż węgla kamiennego nakazuje się uwzględnienie szczególnych wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru oraz występujących zagrożeń osuwania się mas ziemnych oraz ustala się, że jej wpływ nie może:

1) stwarzać zagrożeń dla zabudowy;

2) degradować wartości kulturowych krajobrazu;

3) degradować wartości przyrodniczych;

4) uniemożliwiać spływu grawitacyjnego wód wzdłuż cieków wodnych;

5) prowadzić do powstawania zalewisk bezodpływowych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wymienione w ust. 3 należy uwzględnić w procedurze wydawania koncesji zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa geologicznego i górniczego.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:

a) drogi publiczne klasy „zbiorcza” oznaczone symbolem **KDZ**,

b) drogi publiczne klasy „lokalna” oznaczone symbolem **KDL**,

c) drogi publiczne klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem **KDD**,

d) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem **KDW,**

e) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KDX.**

2) warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:

a) drogę krajową DK nr 81, oznaczoną symbolem **KDGP**,

b) drogę powiatową – ulica Boryńska, klasy zbiorcza oznaczona symbolem **1KDZ**,

c) drogę powiatową – ulica Pszczyńska, klasy zbiorcza oznaczona symbolem**2KDZ**;

3) obsługa terenów przylegających do DK nr 81 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

4) klasyfikacja i parametry dróg publicznych określone są w Rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – min. 2 miejsca na mieszkanie;

2) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej;

4) dla zabudowy produkcyjnej – min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych;

5) dla funkcji magazynowych, składowych – min. 2 miejsca na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

6) dla zabudowy na terenach infrastruktury technicznej – min. 1 miejsce na czterech zatrudnionych;

7) dla terenu cmentarza: 0,3 miejsca na 1000 $m^{2,}$ przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania przy wykorzystaniu terenu parkingu **KP.**

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;

2) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;

3) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

1) stanowisk postojowych;

2) parkingów;

3) garaży wolnostojących lub wbudowanych,

4) parkingów i garaży wielopoziomowych na terenach oznaczonych symbolem **PU**.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

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

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

3) dopuszczenie:

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

b) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów,

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

1) obsługa z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;

3) dopuszczenie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę (z zastrzeżeniem §9 ust. 1).

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

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

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszczenie zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

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

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

2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

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

1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji gminnej;

2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;

4) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe oraz do ziemi.

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

1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej.

8. W zakresie **odnawialnych źródeł energii** ustala się:

1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, w oparciu o energię słońca,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 1PU i 2PU urządzeń pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, o mocy przekraczającej 100 kW, w oparciu o energię słońca i energię górotworu, wraz ze strefą ochronną,

c) w zakresie energii wiatru: urządzeń wytwarzających energię o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki i lokale usługowe obejmujące:

- usługi administracyjno – biurowe,

- usługi handlu detalicznego,

- usługi konsumpcyjne,

- zdrowia,

- sportu i rekreacji,

b) dojazdy, dojścia,

c) infrastruktura techniczna,

d) zieleń urządzona.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,6;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 10 m;

6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci do 45°;

7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **28MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa usługowa, obejmująca usługi:

- administracyjno – biurowe,

- handlu detalicznego,

- konsumpcyjne,

- oświaty,

- społeczne,

- turystyczne,

- sportu i rekreacji,

- zdrowia,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojazdy, dojścia,

b) infrastruktura techniczna,

c) zieleń urządzona.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,6;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 10 m;

6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci do 45°;

7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **10U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) garaże,

c) budynki gospodarcze

d) dojazdy, dojścia,

e) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

f) infrastruktura techniczna,

g) zieleń urządzona.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,5;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 14,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

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

6) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) miejsca do parkowania,

c) garaże,

d) dojazdy, dojścia,

e) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

f) infrastruktura techniczna,

g) zieleń urządzona.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 3,0;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,

6) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa z zakresu usług społecznych,

b) miejsca do parkowania,

c) dojazdy, dojścia,

d) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

e) infrastruktura techniczna,

f) zieleń urządzona.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,25,

b) maksymalny: 1,5;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków na terenie **1UKk**: do 10,5 m,

b) wysokość budynku kościoła wraz z dominantą wieży na terenie **2UKk**: do 35 m,

c) wysokość budynku kościoła wraz z dominantą wieży na terenie **3UKk**: do 35 m,

d) wysokość pozostałych budynków: nie więcej niż 10,5 m,

e) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 10 m;

6) kształt dachu: dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa obejmująca usługi:

- konsumpcyjne,
- administracyjno – biurowe,
- handlu detalicznego,
- samochodowe,

b) stacje paliw,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojazdy, dojścia,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,25,

b) maksymalny: 0,8;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 14,5 m,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

6) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU** i **2PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

b) zabudowa usługowa, obejmująca usługi:

- administracyjno – biurowe,
- handlu detalicznego,
- konsumpcyjne,
- turystyczne,
- handlu hurtowego,
- samochodowe,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 8.

b) stacje paliw,

c) miejsca do parkowania,

d) budynki gospodarcze

e) dojazdy, dojścia,

f) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

g) infrastruktura techniczna,

h) zieleń urządzona.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 77 %;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 13,5 % terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 2,0;

5) wysokość zabudowy:

a) zabudowy usługowej: nie więcej niż 15 m,

b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: nie więcej niż 20 m,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,

6) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze,

b) budynki i obiekty służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych,

c) usługi konsumpcyjne,

d) miejsca do parkowania,

e) dojazdy,

f) dojścia,

g) zieleń urządzona,

h) infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,1,

b) maksymalny: 1,0;

c) wysokość zabudowy:

- wysokość budynków: nie więcej niż 11,5 m,

- wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 18 m;

5) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) zakaz zabudowy;

2) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi kultu religijnego,

b) infrastruktura techniczna,

c) zieleń urządzona,

d) dojścia, dojazdy,

e) ciągi piesze.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,5;

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,

b) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 6 m.

5) pozostałe parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz przepisami wykonawczymi do ustawy.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia, dojazdy,

b) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

c) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń łęgowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) stawy hodowlane,

b) zadrzewienia, zakrzewienia,

c) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,

d) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

e) kładki piesze/pieszo–rowerowe,

f) zieleń urządzona,

g) infrastruktura techniczna.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

2) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 zakazuje się zabudowy i zagospodarowania terenu innego niż ustalone w ust.1 pkt 2;

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) od **1WS** do **15WS** – wody powierzchniowe śródlądowe – rowy odwadniające, stawy, kanały melioracyjne, cieki, strugi, potoki,

b) od **16WS** do **17WS** – wody powierzchniowe śródlądowe – Potok Osiny,

c) od **18WS** do **22WS** – wody powierzchniowe – rzeka Pszczynka;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,

b) ścieżki rowerowe,

c) mostki, kładki dla ruchu pieszego, pieszo – rowerowego,

d) przepusty.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz:

a) utrzymania biologicznej obudowy,

b) umożliwienia przejść dla zwierząt,

c) maskowania urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową, melioracją, regulacją w szczególności:

- z wykorzystaniem materiałów typu kamień naturalny,

- zielenią – krzewy zimozielone,

2) dopuszcza się:

a) prace związane z utrzymaniem i remontem budowli i urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,

b) prace związane z utrzymaniem i remontem urządzeń melioracji wodnych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1ZL** do **25ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) lasy;

2) obiekty związane z prowadzeniem gospodarki leśnej.

2. Zagospodarowanie terenów związanych z obiektami gospodarki leśnej zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej elektroenergetyki;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia, dojazdy,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,8;

4) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 25 m.

5) kształt dachu: kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej wodociągów;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia, dojazdy,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,8;

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych ale nie więcej niż 12 m,

b) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 25 m.

5) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1K** do **11K** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej kanalizacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia, dojazdy,

b) miejsca do parkowania,

c) zieleń urządzona,

d) infrastruktura techniczna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 1,0,

4) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

5) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej telekomunikacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia, dojazdy,

b) miejsca do parkowania,

c) zieleń urządzona,

d) infrastruktura techniczna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 1,0;

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy kubaturowej nie więcej niż 6 m,

b) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 45 m z zastrzeżeniem lit a;

5) zakaz lokalizacji budynków.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona

b) infrastruktura techniczna.

3) Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

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

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

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **11KDL** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

b) zieleń urządzona

c) infrastruktura techniczna.

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

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

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **16KDD** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

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

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

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KD/KK** do **3KD/KK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: przejazd kolejowo-drogowy

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. Drogi o symbolach: **10KDW, 11DW, 19KDW, 22KDW, 23KDW, 25KDW, 28KDW** zakończone są placami nawrotowymi o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: do 4,5 m.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDX** do **6KDX** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo - jezdny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna.

2. Szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. Ciągi o symbolach: 2KDX i 3KDX zakończone są placami nawrotowymi o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) dojścia, dojazdy,

c) zieleń urządzona.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5% terenu;

2) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 30 m.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: parking;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

b) dojścia, dojazdy,

c) zieleń urządzona,

d) infrastruktura techniczna.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;

3) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;

4) wskaźnik intensywności pozostałej zabudowy:

a) minimalny: 0,001

b) maksymalny: 0,02;

5) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

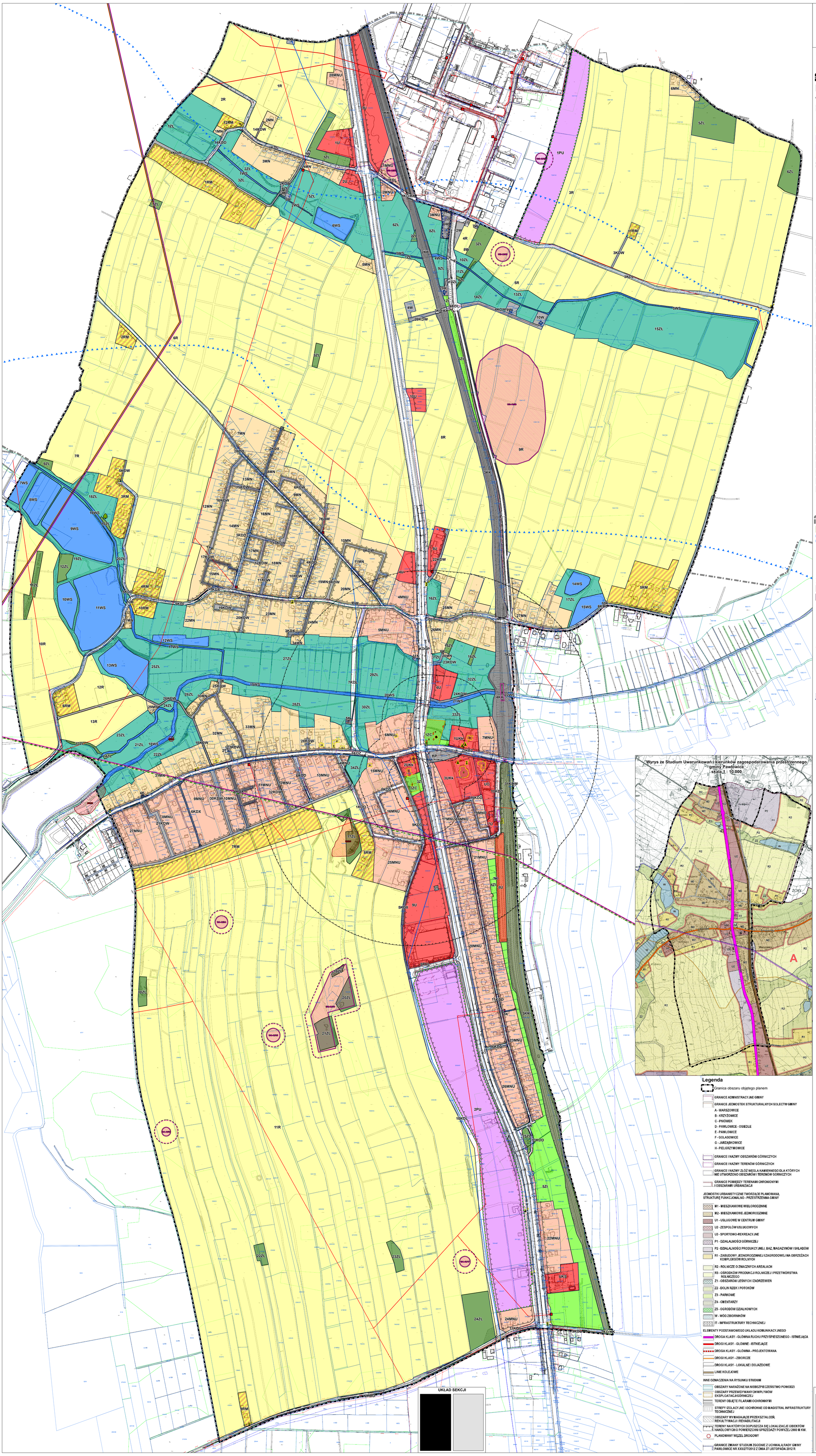
§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Pawłowice
z dnia ..... 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU CZĘŚCI SOŁECTWA WARSZOWICE W GMINIE PAWŁOWICE - ETAP II

RYSUNEK PLANU
skala 1 : 2 000



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granice stref 50m, 150m, 500m od cmentarza ograniczających możliwości zagospodarowania
- Obszar rozmieszczenia obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW
- Budynki objęte ochroną w planie
- Budowle objęte ochroną w planie
- Nawierzchnia brukowana objęta ochroną w planie
- Założenia cmentarne objęte ochroną w planie
- Strefa obserwacji archeologicznej
- Miejsca pamięci objęte ochroną w planie

Obiekty małej architektury objęte ochroną w planie

- Figura
- Kapliczka
- Krzyż
- Grota
- Brama cmentarna

Symbole identyfikujące przeznaczenie terenu

Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej

- MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

Tereny zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej

- U – Teren zabudowy usługowej
- UO – Teren zabudowy usług oświaty
- UKk – Teren zabudowy usług kultu religijnego
- UKS – Teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji
- PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

Tereny użytkowane rolniczo

- RM – Teren zabudowy zagrodowej
- R – Teren rolniczy

Tereny zieleni i wód

- ZC – Teren cmentarzy
- ZI – Teren zieleni izolacyjnej
- ZŁ – Teren zieleni łęgowej
- ZL – Teren lasu
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych

Tereny infrastruktury technicznej

- E – Teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki
- W – Teren infrastruktury technicznej wodociągów
- K – Teren infrastruktury technicznej kanalizacji
- T – Teren infrastruktury technicznej telekomunikacji

Tereny komunikacji

- KDGP – Teren drogi publicznej klasy "główna ruchu przyspieszonego"
- KDZ – Teren drogi publicznej klasy "zbiorcza"
- KDL – Teren drogi publicznej klasy "lokalna"
- KDD – Teren drogi publicznej klasy "dojazdowa"
- KD/KK – Teren przejazdu kolejowo-drogowego
- KDW – Teren drogi wewnętrznej
- KDX – Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- KK – Teren infrastruktury kolejowej
- KP – Teren miejsc do parkowania

OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW OBOWIĄZUJĄCYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granica administracyjna gminy
- Tereny zamknięte
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 "Rybnik"
- Granica złoża węgla kamiennego "Pniówek", ID312
- Granica złoża węgla kamiennego "Warszowice-Pawłowice Płn.", ID389
- Granica złoża węgla kamiennego "Żory-Warszowice", ID15668
- Granica obszaru górniczego "Krzyżowice III"
- Granica terenu górniczego "Krzyżowice III"
- Osuwiska
- Stanowiska archeologiczne
- Krzyże kamienne wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego
- Pomnik przyrody - dąb szypułkowy (Quercus robur)

OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- Napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20kV
- Kablowe linie elektroenergetyczne SN 20kV
- Wodociąg magistralny GPW DN1000
- Stacje transformatorowe SN/nN
- Istniejące ujęcia wody - studnie
- Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych
- Granice i numery działek ewidencyjnych

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice
skala 1 : 10.000

Legenda

- Granica obszaru objętego planem
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH SOŁECTW GMINY
  - A - WARSZOWICE
  - B - KRZYŻOWICE
  - C - PNIÓWEK
  - D - PAWŁOWICE - OSIEDLE
  - E - PAWŁOWICE
  - F - GOŁASOWICE
  - G - JARZĄBKOWICE
  - H - PIELGRZYMOWICE
- GRANICE I NAZWY OBSZARÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE I NAZWY TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE I NAZWY ZŁÓŻ WĘGLA KAMIENNEGO DLA KTÓRYCH NIE UTWORZONO OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE POMIĘDZY TERENAMI CHRONIONYMI I OBSZARAMI URBANIZACJI

JEDNOSTKI URBANISTYCZNE TWORZĄCE PLANOWANĄ STRUKTURĘ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNĄ GMINY

- M1 - MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
- M2 - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- U1 - USŁUGOWE W CENTRUM GMINY
- U2 - ZESPOŁÓW USŁUGOWYCH
- U3 - SPORTOWO-REKREACYJNE
- P1 - DZIAŁALNOŚCI GÓRNICZEJ
- P2 - DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNEJ, BAZ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
- R1 - ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ NA OBRZEŻACH KOMPLEKSÓW ROLNYCH
- R2 - ROLNICZE O ZNACZNYCH AREAŁACH
- R3 - OŚRODKÓW PRODUKCJI ROLNICZEJ I PRZETWÓRSTWA ROLNICZEGO
- Z1 - OBSZARÓW LEŚNYCH I ZADRZEWIEŃ
- Z2 - DOLIN RZEK I POTOKÓW
- Z3 - PARKOWE
- Z4 - CMENTARZY
- Z5 - OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- W - WÓD ZBIORNIKÓW
- IT - INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ELEMENTY PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- DROGA KLASY - GŁÓWNA RUCHU PRZYŚPIESZONEGO - ISTNIEJĄCA
- DROGI KLASY - GŁÓWNE - ISTNIEJĄCE
- DROGA KLASY - GŁÓWNA - PROJEKTOWANA
- DROGI KLASY - ZBIORCZE
- DROGI KLASY - LOKALNE I DOJAZDOWE
- LINIE KOLEJOWE

INNE OZNACZENIA NA RYSUNKU STUDIUM

- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- OBSZARY PRZEWIDYWANYCH WPŁYWÓW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ
- TERENY OBJĘTE FILARAMI OCHRONNYMI
- STREFY IZOLACYJNE I OCHRONNE OD MAGISTRAL INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI I REHABILITACJI
- TERENY NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M KW.
- PLANOWANY WĘZEŁ DROGOWY
- GRANICE ZMIANY STUDIUM ZGODNIE Z UCHWAŁĄ RADY GMINY PAWŁOWICE NR XXII/277/2012 Z DNIA 27 LISTOPADA 2012 R.

UKŁAD SEKCJI

UKŁAD SEKCJI

Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji Spółka z o.o.
40-036 Katowice, ul. Wita Stwosza 6/7
tel.(4832) 206 52 69 terplan@terplan.com.pl
KRS 0000121817
terplan®

ZAMAWIAJĄCY:	Gmina Pawłowice ul. Zgrzebocenia 60 43-250 PAWŁOWICE
NUMER UMOWY:	ZP.30.20.19 z dnia 27 sierpnia 2019r.
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice - etap II
RYSUNEK:	Rysunek planu
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. arch. Ryszard Wyszyński Kierownik zespołu mgr inż. Maciej Wyszyński Koordynacja branż dr Kamil Rząd Projektant (Zastępca Głównego Projektanta) dr Kinga Muszalik-Matuszewska Projektant, kształtowanie i ochrona środowiska
SKALA	1:2 000
DATA	luty 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Pawłowice

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Pawłowice postanawia:

§ 1. Nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice – Etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - wyłożonego do publicznego wglądu od 27 września 2021 r. do 26 października 2021 r. (zbieranie uwag do 9 listopada 2021 r.):

1) **Uwagi nr 1** o treści "*w związku z prowadzeniem gospodarstwa rybnego wnioskuje o ustanowienie działki nr 124/38 jako teren zabudowy zagrodowej RM*„ **w całości z następującym uzasadnieniem:** Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako W tj. tereny wód powierzchniowych oraz w niewielkim fragmencie jako tereny Z2 – tereny dolin rzek i potoków. W związku z powyższym przeznaczenie działki pod zabudowę zagrodową jest niezgodnie z ustaleniami Studium;*

2) **Uwagi nr 3** o treści "p*rzekształcenie działki nr 500/61 z rolnej na budowlaną*„ **w całości z następującym uzasadnieniem:** *Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako R2 tj. tereny rolnicze o znacznych areałach oraz w niewielkim fragmencie jako tereny M2. W związku z powyższym przeznaczenie całej działki pod zabudowę jest niezgodnie z ustaleniami Studium. Zgodnie z przepisami prawa projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium;*

3) **Uwagi nr 5 o** treści "*przeznaczenie działki nr 1221/61 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ślad za złożonym wnioskiem*„ **w całości z następującym uzasadnieniem:** *Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako R2 tj. tereny rolnicze o znacznych areałach. W związku z powyższym przeznaczenie działki pod zabudowę jest niezgodnie z ustaleniami Studium;*

4) **Uwagi nr 6 o** treści "*przeznaczenie działki nr* 4066/78 *na tereny zabudowy mieszkaniowej*„ **w całości z następującym uzasadnieniem:** *Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. znajduje się w części w obszarze określonym w Studium jako R2 tj. tereny rolnicze o znacznych areałach oraz w części jako tereny U2– zespołu zabudowy usługowej. W związku z powyższym przeznaczenie całej działki pod zabudowę jest niezgodnie z ustaleniami Studium;*

5) **Uwagi nr 7.1 w części odnoszącej się** *do dopuszczenia odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW w brzmieniu cytowanej w uwadze zmiany ustawy o OZE* **z następującym uzasadnieniem:** *art. 19 ust. 1 nowelizacji o OZE należy rozumieć następująco: przepisy dotychczasowe mają zastosowanie do studiów uchwalonych przed dniem 30 października 2021 r. oraz procedowanych projektów studiów (w tym zmiany studiów), opracowanych przed tym terminem i jednocześnie pozytywnie zaopiniowanych przez komisję urbanistyczno-architektoniczną;*

6) **Uwagi nr 7.2 w części** o*dnoszącej się zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z uwagą* **z następującym uzasadnieniem:** *zgodnie z zapisem w Studium, podane w zamieszczonych w Studium tabelach wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry*

kształtowania zabudowy mogą ulec, w drodze ich wprowadzania do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, następującym modyfikacjom: - wskaźnik powierzchni terenów czynnych biologicznie: możliwość zmniejszenia o 10 %, - wskaźnik zabudowy i jej wysokości: możliwość podwyższenia do 10%. W związku z powyższym `zwiększenie wskaźników do poziomu wskazanego w uwadze jest niezgodnie z ustaleniami Studium;

7) **Uwagi nr 8 w części** *odnoszącej się do korekty linii rozgraniczających dla terenu 5RM o 100 do 200m w kierunku północnym* **z następującym uzasadnieniem:** *działki objęte uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. w niewielkiej części znajduje się w obszarze określonym w Studium jako R1 - zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej na obrzeżach kompleksów rolnych oraz w większości w obszarze określonym w Studium jako R2 tj. tereny rolnicze o znacznych areałach. W związku z powyższym przeznaczenie pod zabudowę zagrodową pasa terenu zgodnie z uwagą jest niezgodnie z ustaleniami Studium;*

8) **Uwagi nr 9 w części** *odnoszącej się do korekty linii rozgraniczających dla terenu 5RM o 100 m w kierunku północnym* **z następującym uzasadnieniem:** *Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. w niewielkiej części znajduje się w obszarze określonym w Studium jako R1 - zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej na obrzeżach kompleksów rolnych oraz w większości w obszarze określonym w Studium jako R2 tj. tereny rolnicze o znacznych areałach. W związku z powyższym przeznaczenie pod zabudowę zagrodową pasa terenu zgodnie z uwagą jest niezgodnie z ustaleniami Studium;*

9) **Uwagi nr 10 w części** *odnoszącej się do korekty linii rozgraniczających dla terenu 5RM o 100 do 200m w kierunku północnym* **z następującym uzasadnieniem:** *Działki objęte uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. w niewielkiej części znajduje się w obszarze określonym w Studium jako R1 - zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej na obrzeżach kompleksów rolnych oraz w większości w obszarze określonym w Studium jako R2 tj. tereny rolnicze o znacznych areałach. W związku z powyższym przeznaczenie pod zabudowę zagrodową pasa terenu zgodnie z uwagą jest niezgodnie z ustaleniami Studium;*

10) **Uwagi nr 11 w części** *odnoszącej się do korekty linii rozgraniczających dla terenu 5RM o 100 m w kierunku północnym* **z następującym uzasadnieniem: uzasadnienie jak dla uwagi nr 10;**

11) **Uwagi nr 12 w części** *odnoszącej się do korekty linii rozgraniczających dla terenu 5RM o 100m w kierunku północnym* **z następującym uzasadnieniem: uzasadnienie jak dla uwagi nr 10;**

12) **Uwagi nr 13 o** treści "1.*Utworzenie w obrębie proj. jednostki nowej ok.8500m2, 2. Umożliwienie swobodnej realizacji wszystkich typów budynków mieszkalnych tj. jednorodzinnych bez ograniczenia formy zabudowy, 3. Dopuszczenie możliwości zabudowy budynkami wielorodzinnymi,,* **w całości z następującym uzasadnieniem:** *Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice" przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. znajduje się w części w obszarze określonym w Studium jako M2 tj. mieszkaniowe jednorodzinne. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu niewielki fragment przeznaczony jest po tereny zieleni w dolinach cieków. Zgodnie z ustaleniami studium niezbędne jest zachowanie odległości nowej zabudowy od terenów Z1, Z2 i Z3 wskazanych w Studium;*

13) **Uwagi nr 14 wniesionej po terminie w części** *odnoszącej się do podniesienia kategorii dróg dojazdowych 9KDD (droga publiczna klasy ,,dojazdowa") i 5KDX (publiczny ciąg pieszo-jezdny) do kategorii KDL - drogi publicznej klasy ,,lokalna" - dla lepszej obsługi bardzo dużego terenu 2 PU"* **z następującym uzasadnieniem: d***la obsługi terenu 2PU wskazano drogę 8KDL prowadzącą ruch od drogi krajowej oznaczonej symbolem KDGP wzdłuż terenu 2PU do skrzyżowania drogi 8KDL z drogą 11KDL. Wskazane w uwadze drogi 9KDD i 5KDX nie mogą obsługiwać terenów 2PU ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową i kultu religijnego wzdłuż nich.*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Pawłowice

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice 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 Pawłowice działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.), ustala:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym;

2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Pawłowice

z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Gminy Pawłowice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice - Etap II z wyłączeniem terenu w rejonie ulicy Gajowej obejmuje część obszaru, określonego w załączniku nr 1 do uchwały Nr VII/56/2019 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice, o powierzchni około 742 ha.

W ramach prac wstępnych przeanalizowano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności: stan użytkowania, zagospodarowania terenu, strukturę własnościową, stan infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stan istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych.

Przedmiotowy teren, o powierzchni ok. 744 ha, położony jest w północnej części gminy Pawłowice. Teren objęty opracowaniem obejmuje zachodnią część sołectwa Warszowice. Jego granicę wyznaczają:

-od północy - granica administracyjna gminy (z wyłączeniem obszaru pomiędzy wschodnią skarpą linii kolejowej nr 159, ul. Gajową i terenami rolnymi),

-od zachodu - granica administracyjna gminy i granica sołectwa (a także drogi lokalne i granica zbiornika wodnego),

-od wschodu - granica administracyjna gminy, ulice Łąkowa i Kolejowa, droga lokalna, tereny na wschód od linii kolejowej nr 159,

-od południa - granica sołectwa (ulica Szybowa, ul.Granica).

W aktualnym zagospodarowaniu terenu objętego planem przeważają tereny upraw polowych. Stosunkowo niewielką powierzchnię zajmują tereny lasu oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. Krajobraz urozmaicają stawy (rybne). Aktualnie tereny zabudowy koncentrują się głównie w centralnej części obszaru (na północ i na południe od rzeki Pszczynki) oraz w południowej części obszary pomiędzy drogą krajową a linią kolejową. Na przedmiotowym terenie dominuje zabudowa o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej (rzadziej). Występują także nieliczne zabudowania o charakterze usługowym. Można wyróżnić obszary o starszej zabudowie oraz prężnie rozwijające się obszary nowego budownictwa.

W obszarze objętym planem nie ustala się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Uwzględniono poprzez ustalenie:

a) zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,

b) wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Uwzględniono poprzez:

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

b) wskazanie zakazu zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla ąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza; wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego.

W obszarze objętym planem nie występują budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej.

Występują:

1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi),

2) osuwiska.

Obszar objęty planem położony jest w granicach:

1) złóż węgla kamiennego:

a) „Pniówek", ID 312,

b) „Warszowice-Pawłowice Płn", ID 389,

c) „Żory-Warszowice", ID 15668,

2) obszaru górniczego „Krzyżowice III",

3) terenu górniczego „Krzyżowice III".

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 „Rybnik", zakres ochrony zgodnie z ustawą Prawo wodne, z uwzględnieniem ustaleń §5 ust. 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w §5 planu.

W granicach obszaru objętego planem zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy.

Po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Pawłowice z dnia 4 sierpnia 2020 r. (znak: GPGM.6721.8b.2019) oraz po zapoznaniu się z opinią Marszałka Województwa Śląskiego z dnia 13 listopada 2020 r. (znak: BBTW. 7151.5.2020) MINISTER ROLNICTWA I ROZWOJU WSI dnia 17 lutego 2021 wydał decyzję nr SZ.tr.602.287.2020 wyrażającą zgodę na zmianę przeznaczenia części terenów na cele nierolniczej oraz nie wyrażającą zgody na część wnioskowanych terenów.

Decyzją z dnia 17 lutego 2021 r., (znak: SZ.tr.602.287.2020), Minister wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 8,3648 ha, położonych na terenie gminy Pawłowice w obrębie Warszowice w granicach terenów nr: 1I, 3M, 4U, 5I, 6I, 7PU, 8I, 9K, 10K, 12K, 13M, 14M, 15M, 16M, 20M, 21K, 23M, 24K, 25MU, 26K, 28I, a także nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 2,3664 ha, położonych na terenie gminy Pawłowice w obrębie Warszowice w granicach terenów nr: 2M, 11M, 17K, 18M, 19K, 22M, 27MU, 29PU, 30K, 31K, 32K, wskazanych w tabeli i oznaczonych fioletowym konturem na załączniku graficznym pn. „Mapa faktycznego użytkowania (EGiB) wraz z terenami proponowanymi do zmiany przeznaczenia oraz terenami posiadającymi zgodę", stanowiących integralną część wspomnianego wyżej wniosku. Wnioskiem z dnia 26 lutego 2021 r. (znak: GPGM.6721.8b.2019), Wójt zwrócił się do Ministra o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej ww. decyzją MRiRW z dnia 17 lutego 2021 r., (znak: SZ.tr.602.287.2020), w zakresie punktu drugiego decyzji. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 17 czerwca 2021 nr SZ.tr.602.88.2021 utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy.

3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

-wskazanie obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

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

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

-wskazanie stanowisk archeologicznych,

-wskazanie pomników przyrody,

-wskazanie miejsc pamięci i ustalenie dla nich zasad ochrony,

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1990, z późn. zm.), ustalono w § 9 planu, poprzez wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru;

6) prawa własności.

Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności, co potwierdza dążenie do lokalizacji inwestycji celu publicznego (dróg publicznych) na działkach będących w większości własnością gminy;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Wojewódzkiej Policji w Katowicach i Powiatowej Policji. W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8) potrzeb interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi) i projektowanymi.

9) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

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

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu

informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych";

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

2. Projekt planu realizuje wymogi art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

Uregulowanie zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie: zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem oraz miasta.

W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Realizację wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią) w projekcie planu uwzględniono w następujący sposób:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez:

a) drogi publiczne klasy „zbiorcza" oznaczone symbolem **KDZ**,

b) drogi publiczne klasy „lokalna" oznaczone symbolem **KDL**,

c) drogi publiczne klasy D „dojazdowa" oznaczone symbolem **KDD**,

d) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem **KDW**,

Warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:

a) drogę krajową DK nr 81, oznaczoną symbolem **KDGP**,

b) drogę powiatową – ulica Boryńska, klasy zbiorcza – **KDZ**,

c) drogę powiatową – ulica Pszczyńska, klasy lokalna – **KDL**;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

-uzupełnianie i dogęszczenie istniejącej zabudowy w obszarze objętym planem,

-kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez:

a) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,

b) pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającej realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443),w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną.

Zaproponowane szerokości drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy. Tym samym teren spełnia wymagania art. 1 ust. 1-4.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uchwałą Nr XLII/404/2018 Rady Gminy Pawłowice z dnia 16 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Pawłowice przyjęto wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla każdej z miejscowości, w niewiążącej prawnie kolejności: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Warszowice, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pawłowice, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Krzyżowice, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pniówek, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectw Pielgrzymowice, Golasowice, Jarząbkowice.

Plan realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy. Plan stanowi m.in. realizację wyników wyżej wymienionej analizy oraz potrzeb zgłoszonych we wniosku o zmianę planu dotychczas obowiązującego.

III. Wpływ na finanse publiczne.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów. Jako źródła dochodów wskazano w prognozie przyrost podatku od nieruchomości oraz uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej, natomiast jako koszty wskazano w prognozie budowę nowych połączeń drogowych, wykupienie nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny tj. pod drogi, regulacje własności w istniejących drogach publicznych.

IV. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W trybie art. 53, ww. ustawy, projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach. Następnie Wójt Gminy sporządził prognozę oddziaływania na środowisko zgodnie z zakresem merytorycznym prognozy oddziaływania na środowisku, który został określony w Ustawie z dnia

3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W trybie art. 54, 57 i 58 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt planu miejscowego uzyskał opinie i uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, uzyskał również obligatoryjne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m. in. był omawiany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2021 r. do 26 października 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Pawłowice, ul. Zjednoczenia 60, 43-250 Pawłowice, pok. 1.14, po uprzednim telefonicznym (32 4756315) lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (gmina@pawlowice.pl) uzgodnieniu terminu oraz na stronie internetowej http://www.bip.pawłowice.pl/ w zakładce: Prawo/Zagospodarowanie przestrzenne /Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W czasie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się w dniu 20.10.2021 r., o godz,. 15.00 w formie online. W terminie zawartym w ogłoszeniu oraz w okresie oczekiwania na uwagi tj. do dnia 09 listopada 2021 r. wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy zgodnie z procedurą.

V. **Rozwiązania planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków** zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r.