

Uchwała Nr V/26/15
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia 22 stycznia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa
Ćwiklice i Rudoltowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/340/12 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 r.

Rada Miejska w Pszczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni około 2161 ha pokazany na załączniku graficznym do Uchwały Nr XXIX/375/13 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 24 stycznia 2013 r.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący część graficzną ustaleń planu w skali 1:2000;
- 2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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”.

3. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa „K” – ochrony krajobrazu;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie;
- 7) teren górniczy Czechowice II;
- 8) teren górniczy Kaniów IV;
- 9) złoża wód leczniczych Goczałkowice - Zdrój, obszar i teren górniczy Goczałkowice – Zdrój I;
- 10) główny zbiornik wód podziemnych nr 346 „Pszczyna-Żory”;
- 11) tereny zalewowe;
- 12) granice terenów położonych w odległości 150 m o granic cmentarza;
- 13) granice terenów położonych w odległości 500 m o granic cmentarza;
- 14) obszar tworzony przez powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy na terenach otaczających lotnisko;
- 15) linie tworzone przez rzędne bezwzględne, wydzielające powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska.

4. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice złoża węgla kamiennego Kobiór - Pszczyna i Ćwiklice;
- 2) granice złoża węgla kamiennego Silesia i metanu pokładów węgla Silesia Głęboka, obszar górniczy „Czechowice II”;
- 3) tereny predysponowane do wystąpienia osuwisk;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;
- 5) strefy kontrolowane od sieci gazowej;
- 6) strefy technologiczne od sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenie literowe na początku symbolu – oznaczenie obszarów objętych planem, „A” – sołectwo Ćwiklice, „B” – sołectwo Rudołtowiec;
- 2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia terenu:
 - a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **MNZ** – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,
 - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - e) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - f) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - g) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - h) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - i) **R** – tereny rolnicze,
 - j) **ZL** – tereny lasów,
 - k) **ZR** – tereny zalesień,
 - l) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej w dolinach rzek i potoków,
 - m) **ZC** – tereny cmentarza,
 - n) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - o) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
 - p) **ITG** – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo,
 - r) **KDP** – tereny parkingów,
 - s) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy „główna”,
 - t) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,
 - u) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
 - v) **KDX** – tereny dróg pieszo-jezdnych,
 - w) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ciekach wodnych – należy przez to rozumieć cieki naturalne, kanały i rowy w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. z 2012, poz. 145 z późn. zm.);

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia jest nie większy niż 12° ;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połąci dachowych jest nie mniejszy niż 30° ;
- 4) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma, co najmniej jedną granicę wspólną z działką, na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) drobnej wytwórczości – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników (do 6 pracowników) i wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę;
- 6) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub drogi wewnętrznej, z których zapewniony jest główny dojazd lub dojście do obiektu;
- 7) gabarycie obiektu – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażane są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 8) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku lub wolnostojący budynek, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych kubaturowych części budowli; nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z innymi przepisami planu i przepisami odrębnymi dotyczącymi odległości obiektów budowlanych, określają obszar wewnętrzny terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy;
- 13) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym;
- 14) nowo wydzielonej działce – należy przez to rozumieć działkę, którą wydzielono po uchwaleniu niniejszego planu;
- 15) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 16) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 17) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 19) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób użytkowania terenów dopuszczany w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczany sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 20) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2000;

- 21) reklamie ruchomej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy wyposażony w urządzenia wywołujące ruch treści lub obrazu reklamy;
- 22) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5,0 m² włącznie;
- 23) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5,0 m² do 10,0 m² włącznie;
- 24) rzędnej bezwzględnej – należy przez to rozumieć cechę wysokości punktu, jako liczbę określającą wysokość punktu w terenie w odniesieniu do poziomu morza;
- 25) starodrzewiu – należy przez to rozumieć drzewostan powyżej 100 lat, o średniej pierśnicy zazwyczaj powyżej 50,0 cm, który przekroczył już najlepszy wiek do odnowienia i użytkowania;
- 26) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu naprawy i remontu sieci;
- 27) strefie technologicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci elektroenergetycznej, w której występuje potencjalna możliwość przekroczenia poziomów pól elektromagnetycznych w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 28) terenach zalewowych – należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, rejestrów i opracowań oraz wiedzy historycznej;
- 29) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 30) tradycyjnych materiałach budowlanych - należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak: płyty i dachówki ceramiczne, drewno, kamień, cegła, szkło itp.;
- 31) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 32) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki;
- 33) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu i grafitu;
- 2) zachowanie minimalnych odległości nowych budynków:
 - a) od brzegów powierzchniowych wód publicznych – 5,0 m,
 - b) od granic terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, w zależności od rodzaju zabudowy;
- 3) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zabrania się realizacji:
 - a) dachów budynków z przesunięciem poziomu przeciwległych połaci w kalenicy,
 - b) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych,
 - c) budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów, o ile plan nie reguluje inaczej;
- 5) ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:
 - a) na terenach o symbolach **U** i **P** dopuszcza się lokalizację reklam małoformatowych i średnioformatowych,

- b) na terenach wskazanych w planie do zabudowy, wymienionych w § 1 ust. 6 pkt 3 lit. a - lit. h reklamy i szyldy, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej w przypadku umieszczania ich na ścianach budynku powinny być umieszczane na ścianach kondygnacji parteru,
- c) na terenach o symbolach **R**, **ZP** i **ZL** ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów;
- 7) na terenie o symbolu **ZC** zakaz lokalizacji obiektów handlu artykułami żywnościowymi;
- 8) w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy na terenach otaczających lotnisko, pokazanym na rysunku planu, nakazuje się uwzględnienie przepisów § 30 ust. 2 i ust. 3;
- 9) ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w granicy sąsiedniej działki lub 1,5 m od tych granic, pod warunkiem, że wysokość tych budynków nie będzie większa niż 3,5 m i dłuższa niż 7,0 m.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 4. 1. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm).

2. Ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

- 1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymanie równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych;
- 2) nakaz stosowania do celów grzewczych, technologicznych, przygotowywania posiłków i ciepłej wody użytkowej urządzeń o dopuszczalnej zgodnie z przepisami odrębnymi emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego;
- 3) konieczność ochrony terenów o symbolach **ZŁ** przed przedsięwzięciami zmieniającymi istniejące ukształtowanie poza obiektami przeciwpowodziowymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:

- 1) tereny o symbolach **MN** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny o symbolach **RM** należy traktować, jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny o symbolach **US** należy traktować, jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 4) tereny o symbolach **U**, na których istnieją lub będą zlokalizowane szkoły, przedszkola i żłobki należy traktować, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Sposób postępowania z odpadami zgodny z systemem gospodarki odpadami przyjętym na terenie miasta i gminy.

5. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez przepisy dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, stref ochrony krajobrazu.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków w dniu uchwalenia planu to:

- 1) kościół Parafialny pod wezwaniem św. Marcina, z końca XVI wieku i początku XVII wieku, drewniany wraz z ogrodzeniem, przy ulicy Zawadzkiego 9 - nr rejestru A/432/60 z dnia 18.03.1960 r.;
- 2) wyposażenie kościoła parafialnego pod wezwaniem świętego Marcina, obejmujące: chór muzyczny, drzwi, polichromia i ołtarze - nr rejestru B/346/72 z dnia 27.09.1972 r., B/569/82 z dnia 26.06.1982 r.;
- 3) stodoła przy domu nr 29 z 1794 roku, drewniana, ośmioboczna - nr rejestru A/470/53 z dnia 02.11.1953 r. - obiekt nie istnieje - przewidziany do skreślenia;
- 4) zespół pałacowy - pałac z XVIII wieku, rokokowy, murowany, oficyna z XVIII/XIX wieku, park krajobrazowy - granice ochrony rozciągają się na całość założenia przy ulicy Zawadzkiego 128 - nr rejestru A/272/09 z dnia 20.01.1966 r.;
- 5) dekoracja architektoniczna elewacji pałacu, obejmująca obramienia okien, drzwi, pilastry, boniowania narożników oraz kartusze z herbami Jastrzębiec i Ostoja w przyczółku frontowym – wykonana w kamieniu, potynkowana, rokokowa z drugiej połowy XVIII wieku. W wejściach również drzwi klepkowe z XIX wieku – nr rejestru B/330/72 z dnia 06.04.1972 r.;
- 6) dawna kuźnia dworska z XIX wieku, murowana - granice ochrony rozciągają się na całość obiektu przy ulicy Zawadzkiego 132 a - nr rejestru A/506/65 z dnia 20.01.1965 r.

3. Obiekty wymienione w § 5 ust. 2 podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

4. Ustala się nakaz ochrony następujących obiektów ujętych w dniu uchwalenia planu, w gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie na podstawie przepisów niniejszego planu:

- 1) budynek mieszkalny przy ulicy 11 Listopada 67;
- 2) budynek mieszkalny przy ulicy Czajkowskiego 30;
- 3) budynki mieszkalne przy ulicy Grzybowej 5, 7, 13, 18;
- 4) budynki mieszkalne przy ulicy Kombatantów 23, 68, 70, 117;
- 5) budynki mieszkalne przy ulicy Męczenników Oświęcimskich 45, 54;
- 6) budynki mieszkalne przy ulicy Orzechowej 7, 11;
- 7) budynki mieszkalne przy ulicy Spokojnej 49, 57;
- 8) budynki mieszkalne przy ulicy Wolności 45, 47;
- 9) budynek mieszkalny przy ulicy Zawadzkiego 25;
- 10) budynek mieszkalny przy ulicy Dębina 4;
- 11) budynki mieszkalne przy ulicy Zawadzkiego 105, 116, 122, 123, 144, 145, 158-160, 212, 233;
- 12) dawna ochotnicza straż pożarna przy ulicy Zawadzkiego 116;
- 13) budynek usługowo – mieszkalny przy ulicy Zawadzkiego 129;
- 14) budynek gospodarczy przy ulicy Zawadzkiego 233.

5. Poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników ukształtowania, zabudowy i ukształtowania terenów, zakres ochrony obiektów, o których mowa w ust. 4 obejmuje:

- 1) nakaz zachowania bryły, spadku dachu, detali architektonicznych;
- 2) dopuszczenie modernizacji i remontów pod warunkiem zachowania historycznej formy stolarki i elewacji oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej na ścianach budynków na wysokości ich parterów;
- 4) zakaz stosowania masztów;
- 5) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

6. Ustala się nakaz ochrony następujących kapliczek pokazanych na graficznie na rysunku planu:

- 1) kaplica architektoniczna przy ulicy Kombatantów 68;

- 2) krzyż drewniany przy ulicy Kombatantów 61;
- 3) krzyż drewniany przy skrzyżowaniu ulic Wolności i Obrońców Pokoju;
- 4) krzyż kapliczkowy przy skrzyżowaniu ulic Męczenników Oświęcimskich i Zawadzkiego;
- 5) krzyż kamienny przy ulicy Męczenników Oświęcimskich 34;
- 6) krzyż kamienny przy ulicy Męczenników Oświęcimskich (na granicy sołectwa);
- 7) kolumna św. Michała przy ulicy Męczenników Oświęcimskich (naprzeciw numeru 48);
- 8) droga krzyżowa przy ulicy Zawadzkiego 9;
- 9) figura przy ulicy Zawadzkiego 9;
- 10) krzyż drewniany na terenie kościoła przy ulicy Zawadzkiego 9.

7. Zakres ochrony obiektów wymienionych w ust. 6 obejmuje nakaz ich zachowania i konserwacji.

8. Ustala się nakaz ochrony cmentarza parafialnego przy ulicy Zawadzkiego w Ćwiklicach ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

9. Celem ochrony cmentarza, o którym mowa w ust. 8 ustala się:

- 1) nakaz zachowania małej architektury;
- 2) nakaz zachowania układu kwater, alejek;
- 3) wprowadzanie i uzupełnianie zieleni rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów.

10. Ustala się strefę „K” – ochrony krajobrazu.

11. W strefie „K” ustala się:

- 1) nakaz zachowania elementów przyrodniczych, takich jak zespoły zieleni, aleje drzew, ciek naturalne, kanały, źródła, stawy;
- 2) pozostawienie terenów, jako terenów otwartych pełniących funkcje rekreacyjne;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

12. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

13. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających stanowią będą tereny opisane na rysunku planu następującymi symbolami o następującym przeznaczeniu:

- 1) otoczenie budynków użyteczności publicznej i kultu religijnego na terenach o symbolach **U**;
- 2) otoczenie obiektów użyteczności publicznej na terenach sportowo – rekreacyjnych o symbolu **US**.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez, zawodów i uroczystości.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 7. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek – 100,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się możliwość zachowania, modernizacji i budowy dróg o symbolach **KDG** dla dróg klasy „główna”, o symbolach **KDL** dla dróg klasy „lokalna”, o symbolach **KDD** dla dróg klasy „dojazdowa”, o symbolach **KDX** dla dróg pieszo-jezdnymi i o symbolach **KDW** dla dróg wewnętrznych.

2. Możliwość obsługi terenów projektowanej zabudowy drogami klasy „dojazdowa”, ciągami pieszo-jezdnymi o symbolach **KDX** oraz drogami wewnętrznymi o symbolach **KDW**.

3. Z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dla dróg o symbolach **KDG** – 30,0 m;
- 2) dla dróg o symbolach **KDL** – 12,0 m;
- 3) dla dróg o symbolach **KDD** – 10,0 m;
- 4) dla dróg pieszo - jezdnych o symbolach **KDX** – 6,0 m;
- 5) dla dróg o symbolach **KDW** – 6,0 m.

4. Dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających, o których mowa w ust. 3, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi, w przedziale:

- 1) dla dróg o symbolach **KDG** – 12,0 m - 30,0 m;
- 2) dla dróg o symbolach **KDL** – 10,0 m - 20,0 m;
- 3) dla dróg o symbolach **KDD** – 8,0 m - 12,0 m;
- 4) dla dróg pieszo - jezdnych o symbolach **KDX** i dla dróg o symbolach **KDW** – 4,0 m - 8,0 m.

5. W ramach terenów o symbolach **KDG**, **KDL**, **KDD**, **KDX** ustala się możliwość funkcjonowania i realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych.

6. Tereny o symbolach **KDX** mogą stanowić ścieżki rowerowe.

7. Z zastrzeżeniem ust. 8 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w zależności od planowanego programu inwestycji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce na 1 mieszkanie;
- 2) obiekty handlowe – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) obiekty sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 miejsc na 100 łóżek;
- 5) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;
- 6) szkoły, przedszkola, żłobki - 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 7) przychodnie i domy opieki – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 8) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich;
- 9) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, biurowej;
- 10) budynki przemysłowe i produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 11) cmentarze – 15 miejsc na 10 000 m² powierzchni cmentarza.

8. W ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 6 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingów.

9. Ustala się, że obsługa komunikacyjna nowych budynków i terenów inwestycyjnych na terenach przylegających do drogi o symbolu **A1KDG** musi uwzględniać prawidłowe funkcjonowanie tej drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, co wymaga dla obsługi każdego z tych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zapewnienia dojazdu z dróg wewnętrznych włączonych do drogi o symbolu **A1KGD** nie więcej niż dwoma wlotami.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem utrzymuje się funkcjonowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dojazdów potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń;
- 3) przebieg sieci modernizowanych i projektowanych winien być realizowany:
 - a) na terenach zabudowanych w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) poza terenami zabudowanymi poza pasem drogowym,
 - c) inny przebieg dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych lub technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wzdłuż sieci magistralnych wodociągowych i elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć określa się strefy techniczne o szerokościach pokazanych informacyjnie na rysunku planu.

2. Dla istniejącej sieci gazowej i stacji redukcyjno-pomiarowej gazu obowiązuje strefa kontrolowana z zastrzeżeniem ust. 3, zgodna z przepisami odrębnymi, w której zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych nie wchodzących w skład sieci gazowej, urządzeń stałych składów i magazynów;
- 2) sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągu.

3. Dla odcinka sieci gazowej DN 300 PN 2,5 MPa od stacji redukcyjno-pomiarowej „Ćwiklice” oznaczonej na rysunku planu symbolem **A1ITG** do wschodniej granicy opracowania obowiązuje zmniejszona strefa kontrolowana o szerokości 30,0 m przy czym dla stacji redukcyjno – pomiarowej obowiązuje strefa zakazu zabudowy o szerokości 15,0 m.

4. Dla istniejącej sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV obowiązuje strefa technologiczna zgodna z przepisami odrębnymi o szerokości po 25,0 m od osi linii w każdą stronę.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z sieci magistralnych $\varnothing 1600\text{mm}$ i $\varnothing 1480\text{mm}$ relacji Goczałkowice – Paprocany;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych przy spełnieniu warunków określonych przez przepisy odrębne;
- 3) utrzymuje się przebieg magistralnego, tranzytowego rurociągu $\varnothing 1800$ relacji Goczałkowice – Żory;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni przydomowych zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem terenów położonych w odległości mniejszej niż 150,0 m od granic cmentarza zlokalizowanego na terenie o symbolu **A1ZC**, na których obowiązuje zakaz poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych;
- 5) zakazuje się budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości mniejszej niż 500 m od granic cmentarza zlokalizowanego na terenie o symbolu **A1ZC**.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz ścieków przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej;

- 2) dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych systemów oczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej systemu otwartego lub zamkniętego bądź do kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 5) ustala się wymóg podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowisk, baz transportowych, dróg oraz parkingów powyżej 0,1 ha w przypadku przekroczenia wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia uzyskanego ze stacji transformatorowych zasilanych z sieci magistralnych średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przez teren planu utrzymuje się przebieg tranzytowych napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) magistralnej jednotorowej linii 110 kV relacji Pszczyna – Kopalnia Silesia 1,
 - b) dwutorowej linii 220 kV relacji Bieruń – Komorowice, Czczot – Moszczenica;
- 4) dopuszcza się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Oświęcim – Świerklany poprzez stację redukcyjno-pomiarową oznaczoną na rysunku planu symbolem **AITG**;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. W granicach planu występują następujące obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nie eksploatowane złoża węgla kamiennego Kobiór-Pszczyna i Ćwiklice;
- 2) złożo węgla kamiennego „Silesia”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Czechowice II”;
- 3) złożo pokładów metanu „Silesia Głęboka”;
- 4) złożo wód leczniczych „Goczałkowice-Zdrój”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I”;
- 5) teren górniczy Kaniów IV;
- 6) główny zbiornik wód podziemnych nr 346 „Pszczyna-Żory”;
- 7) filar ochronny dla otworu Goczałkowice-Nowy 1 zatwierdzony decyzją Okręgowego Urzędu Górniczego w Tychach nr L.D. 52/45/83/SJ z 1 grudnia 1983 r.

2. Granice obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1- 6 pokazano graficznie na rysunku planu.

3. W granicach terenów górniczych, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, 4, 5 ustala się konieczność uwzględniania aktualnych czynników geologiczno - górniczych przy przebudowie istniejących i realizacji nowych obiektów.

4. Na terenach predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi, pokazanych graficznie na rysunku planu, ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zagrożeń ruchami masowymi ziemi.

5. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy prawo wodne.

6. Dla terenów zalewowych określonych graficznie na rysunku planu i przeznaczonych do zabudowy ustala się zakaz lokalizacji nowych podpiwniczonych budynków oraz konieczność realizacji parterów budynków na wysokości minimum 1,2 m od powierzchni terenu dla terenów przeznaczonych do zabudowy.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 11. Ustala się, że do czasu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Rozdział 11.

Przepisy dotyczące rodzaju przeznaczenia terenów

§ 12. Dla zbiorów terenów o symbolach **MW** - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i pomieszczenia usługowe,
 - b) zieleń parkowa, place zabaw dla dzieci,
 - c) dojazdy, place, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - d) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy wielorodzinnej istniejącej na sąsiedniej działce, bądź w przypadku, gdy sąsiednia działka nie jest zabudowana zabudową wielorodzinną lub kształty dachów zabudowy wielorodzinnej na sąsiednich działkach różnią się, pozostawia się dowolność wyboru kształtu dachu nowego budynku,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 15%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 12,0 m,
 - budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 13. Dla terenów o symbolu **MN**- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) obiekty i pomieszczenia usługowe i użyteczności publicznej,
- b) zachowanie, rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy zagrodowej,
- c) budynki gospodarcze, inwentarskie,
- d) garaże dla samochodów osobowych,
- e) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
- f) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
- g) zachowanie istniejących stawów,
- h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych,
- b) dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi, wyłącznie w sytuacji, gdy jedna z sąsiednich działek zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z dachem płaskim lub gdy na działce istnieje budynek z dachem płaskim,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki - 10,5 m,
 - budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
- h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 14. Dla zbiorów terenów o symbolach **MNZ** - ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) ekstensywna zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) zabudowa agroturystyczna,
- b) usługi handlu, rzemiosła, sportu,
- c) garaże i budynki gospodarcze,
- d) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
- e) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
- f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- g) zachowanie istniejących stawów;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek dla zabudowy wolnostojącej – 1000,0 m²,
- b) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych,

- c) dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi, wyłącznie w sytuacji, gdy jedna z sąsiednich działek zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z dachem płaskim lub gdy na działce istnieje budynek z dachem płaskim,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%,
- f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 10,5 m,
 - budynki inwentarskie, gospodarcze – 12,0 m,
 - budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
- i) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 15. Dla zbiorów terenów o symbolach **U** - zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i pomieszczenia związane z drobną wytwórczością,
 - b) mieszkania funkcyjne,
 - c) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i ciężarowych,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń parkowa, place zabaw dla dzieci,
 - f) dojazdy, place, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) z zastrzeżeniem § 3 pkt 5 stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,
 - i) na terenach **A20U** dopuszcza się lokalizacje dominanty w formie wież o wysokości maksymalnej 35,0 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - dachów płaskich,
 - dachów spadzistych,
 - b) konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy usługowej istniejącej na sąsiedniej działce, bądź w przypadku, gdy sąsiednia działka nie jest zabudowana zabudową usługową lub kształty dachów zabudowy usługowej na sąsiednich działkach różnią się, pozostawia się dowolność wyboru kształtu dachu nowego budynku,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
 - g) maksymalna wysokość:

- budynków – 18,0 m,
- budowli – 35,0 m,
- obiektów małej architektury – 6,0 m,

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1000,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 16. Dla terenów o symbolach **US** - sportu i rekreacji ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa sportowo – rekreacyjna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) mieszkania funkcyjne,
- b) budynki usługowe uzupełniające zabudowę sportowo – rekreacyjną z usługami handlowymi, gastronomicznymi, hotelowymi i pensjonatami,
- c) zielen parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,
- d) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu sportowo-rekreacyjnego oraz obsługi terenów,
- e) dojazdy, place, chodniki,
- f) obiekty tymczasowe związane z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych,
- g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się realizację:

- dachów płaskich,
- dachów spadzistych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%, przy czym powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 50% powierzchni w ramach poszczególnych inwestycji,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków i budowli – 15,0 m,
- obiektów małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 5000,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 100,0 m.

§ 17. Dla zbiorów terenów o symbolach **RM** - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
- b) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
- c) dopuszcza się zachowanie ogrodów działkowych na terenie o symbolu **B5RM**,

- d) tymczasowe obiekty związane z produkcją rolną,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) nakazuje się realizację dachów spadzistych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki w zabudowie mieszkaniowej – 11,0 m,
 - budynki inwentarskie, gospodarcze – 12,0 m,
 - budowle – 18,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 500,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

§ 18. Dla zbiorów terenów o symbolach **RU** - obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,
 - b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
 - c) obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem zachowania przepisów ustawy prawo ochrony środowiska dotyczących uciążliwości i oddziaływania na środowisko,
 - d) zabudowa zagrodowa i agroturystyczna,
 - e) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - f) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) elektrownie solarne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m, przy czym w przypadku uzasadnionym potrzebami wynikającymi z technologii prowadzonej produkcji – 30,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - dachów płaskich,
 - dachów spadzistych,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - 60% na terenach zabudowy trwale związanej z gruntem,
 - 80% w przypadku budowy elektrowni solarnej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

- e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1500,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 19. Dla zbiorów terenów o symbolach **P** - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) mieszkania funkcyjne,
 - b) obiekty o funkcji usługowej i obsługi komunikacji kołowej,
 - c) dojazdy, miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, chodniki,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zielen urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - dachów płaskich,
 - dachów spadzistych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków i budowli - 20,0 m, przy czym w przypadkach uzasadnionych potrzebami wynikającymi z technologii prowadzonej produkcji – 30,0 m,
 - obiektów małej architektury – 6,0 m.
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 20. Dla zbiorów terenów o symbolach **R** - rolnicze ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe grunty orne i użytki zielone;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) istniejące dojazdy, drogi transportu rolniczego,
 - b) ścieżki spacerowe,
 - c) ścieżki rowerowe w ramach istniejących dróg polnych i transportu rolniczego,
 - d) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg transportu rolniczego;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) możliwość nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz wymiany kubatury istniejących budynków, budowli i obiektów o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m, przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu.

§ 21. Dla zbiorów terenów o symbolach **ZL** - lasów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczane w przepisach dotyczących lasów,
 - b) ścieżki rowerowe i spacerowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

§ 22. Dla zbiorów terenów o symbolach **ZR**- zalesień, z zastrzeżeniem § 30 ust. 3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) dojazdy, ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - b) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczane w przepisach dotyczących lasów,
 - c) rolnicze użytkowanie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

§ 23. Dla zbiorów terenów o symbolach **ZŁ** - zieleni niskiej w dolinach rzek i potoków ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń niska w dolinach rzek i potoków;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) dojazdy, ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) wody powierzchniowe.

§ 24. Dla zbiorów terenów o symbolach **ZC** - cmentarza ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) kaplice cmentarne, domy przedpogrzebowe,
 - b) obiekty usługowe związane z funkcjonowaniem cmentarza,
 - c) parkingi dla samochodów osobowych, drogi wewnętrzne, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - dachów płaskich,
 - dachów spadzistych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% dla całej powierzchni wydzielonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **A1ZC**,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% całej powierzchni wydzielonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **ZC**,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy lokalizowanej wyłącznie poza powierzchnią pól grzebalnych – 0,1,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy poza powierzchnią pól grzebalnych - 0,01,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków – 16,0 m,
- budowli i obiektów małej architektury - 10,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 120,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

§ 25. Dla zbiorów terenów o symbolach **ZP** - zieleni urządzonej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia małej architektury, szalety,
- b) ścieżki rowerowe i spacerowe,
- c) podziemne sieci infrastruktury technicznej,
- d) obiekty małej gastronomii, estrady, kręgi taneczne,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- dachów płaskich,
- dachów spadzistych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni terenu o symbolu **ZP** w ramach działki budowlanej,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni terenu o symbolu **ZP** w ramach działki budowlanej,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

§ 26. Dla zbiorów terenów o symbolach **WS** - wód powierzchniowych ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;

2) przeznaczenia dopuszczalne - urządzenia wodne oraz wszelkie urządzenia zmierzające do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia dotychczasowej retencji wód.

§ 27. Dla terenu o symbolu **A1ITG** - infrastruktury technicznej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – gazownictwo;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty kubaturowe związane z funkcjonowaniem obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojazdy, place i parkingi,
- c) zieleń urządzona;

3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się realizację:
 - dachów płaskich,
 - dachów spadzistych,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 180,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m;

5) dopuszcza się możliwość rozbudowy stacji redukcyjno-pomiarowej na terenie o symbolu **A1ITG**.

§ 28. Dla zbiorów terenów o symbolach **KDP** – parkingów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parkingi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) chodniki, urządzenia małej architektury,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) tymczasowe obiekty i urządzenia gastronomiczne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - dachów płaskich,
 - dachów spadzistych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 40,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

§ 29. Dla zbiorów terenów o symbolach **KDG, KDL, KDD, KDX, KDW** - komunikacji drogowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) chodniki, ścieżki rowerowe,
 - c) elementy małej architektury,
 - d) szpalery drzew niskopiennych w rejonach niekolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,

- e) przystanki autobusowe;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza przystankami autobusowymi;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości: jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m,
 - b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych.

Rozdział 12.

Przepisy dotyczące szczegółowych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 30. 1. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

2. Na obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy na terenach otaczających lotnisko, pokazanym na rysunku planu, wysokość najwyższych położonych punktów budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz obiektów naturalnych nie może być większa niż wysokość rzędnych bezwzględnych płaszczyzn ograniczających, których granice i wartości rzędnych bezwzględnych pokazano na rysunku planu, a obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, wolnostojące anteny zlokalizowane na powierzchni podejścia lotniska, nie mogą naruszać wysokości powierzchni ograniczających, pomniejszonych o co najmniej 10,0 m. Ograniczenie wysokości zabudowy obejmuje również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

3. Na terenach o symbolach **B4ZR** i **B5ZR** sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać dopuszczalne wysokości wynikające z usytuowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających projektowanego lotniska.

4. Na terenach o symbolach **A19U** i **A22U** graniczących z terenem cmentarza o symbolu **A1ZC** ustala się zakaz realizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowywujących artykuły żywności.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 31. Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pszczynie.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Leszek Szczotka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/26/15
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia 22 stycznia 2015 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Uzasadnienie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa Ćwiklice i Rudołtowice ma na celu dostosowanie przepisów i rozwiązań przestrzennych do aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna przyjętego uchwałą Nr XXIV/340/12 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 r.

Istotnym celem sporządzenia planu jest przedstawienie rysunku planu w całości w skali 1:2000 na kopiach aktualnych map pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego. Zastosowanie skali rysunku planu 1:2000 uzasadnione jest znaczną powierzchnią obszaru objętego planem oraz czytelnością pozwalającą na jednoznaczne powiązanie tekstu planu z rysunkiem planu.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i sporządzony został zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej zmianą wprowadzoną w roku 2010.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny o symbolach MW), mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny o symbolach MN), ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej (na terenach o symbolach MNZ), zagrodowej (na terenach o symbolach RM), obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (tereny o symbolu RU), usługowej (na terenach o symbolach U) i produkcyjnej (na terenach o symbolach P), na których istnieje możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz możliwość lokalizacji nowych obiektów związanych z powyższymi rodzajami przeznaczeń terenów.

Wyznaczono również teren usług sportu i rekreacji (symbol US), zieleni urządzonej (symbol ZP) i cmentarza (symbol ZC) oraz tereny wyłączone z możliwości zabudowy i rolnicze (symbol R), lasów (symbol ZL), zalesień (symbol ZR), zieleni niskiej w dolinach rzek i potoków (symbol ZŁ).

W planie ustalono obszar tworzony przez powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy na terenach otaczających lotnisko, na których wysokość najwyższych położonych punktów budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz obiektów naturalnych nie może być większa niż wysokość rzędnych bezwzględnych płaszczyzn ograniczających, których granice i wartości rzędnych bezwzględnych pokazano na rysunku planu.

W planie ustalono jednakowe stawki służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30% .

Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący. Prognozę wpływów i wydatków z budżetu gminy zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Plan uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu, a uwagi złożone do projektu planu, które nie zostały uwzględnione stanowią załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały. Uwagi uwzględnione w ramach korekt projektu planu na działkach, na które składano uwagi, nie wprowadziły zmian mogących zmienić koncepcję planu lub mogących prowadzić do sporządzenia projektu planu w nowej postaci.

Przewodniczący Rady

Leszek Szczotka