

**UCHWAŁA NR .....21  
RADY GMINY WIRY  
z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Gostyń w gminie Wiry**

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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz 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 późn. zm.) oraz art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461), na wniosek Wójta Gminy Wiry

**Rada Gminy Wiry**

**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostyń w gminie Wiry nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiry” uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/433/2018 Rady Gminy Wiry z dnia 18 października 2018 r.

**i uchwała  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Gostyń w gminie Wiry.**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) Rozdział 4 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Rozdział 5 - Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Rozdział 6 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) Rozdział 7 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) Rozdział 8 - Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) Rozdział 9 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych;
- 10) Rozdział 10 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 11) Rozdział 11 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 12) Rozdział 12 - Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **§ 2**

1. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:
  - 1) **Załącznik nr 1** - Rysunek planu sporządzony w formie cyfrowej na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 2 000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiry” w skali 1: 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu;
  - 2) **Załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wiry o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) **Załącznik nr 3** - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wiry o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 4) **Załącznik nr 4** - Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **§ 3**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostyń w gminie Wiry, zwany dalej „planem” obejmuje obszar o powierzchni ok. 1088 ha w granicach określonych w Uchwale Nr XXVII/279/2017 Rady Gminy Wiry z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gostyń w gminie Wiry.

## **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

## **§ 4**

Na rysunku planu występują oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru planu miejscowego,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) symbole przeznaczeń terenów, w których pierwsza część cyfrowa oznacza numer terenu, a część druga literowa lub literowo - cyfrowa oznacza przeznaczenie podstawowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w § 6,
  - e) zabytki nieruchome chronione na mocy planu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 - 26**,
  - f) zabytki ruchome w zakresie kultu religijnego chronione na mocy planu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **I – V**,
  - g) dobra kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A-C**;
  - h) granice stref ochrony konserwatorskiej:
    - granica strefy ochrony ekspozycji, oznaczona na rysunku planu symbolem **SK1**,
    - granica strefy krajobrazu, oznaczona na rysunku planu symbolem **SK2**,

- granica strefy ochrony archeologicznej, oznaczona na rysunku planu symbolem **OW**,
  - i) obszary przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **OP1 - OP6**,
  - j) instalacja nadziemna przebiegająca do składowiska odpadów paleniskowych "Gardawice",
  - k) instalacja (3 wodociągi) przebiegająca ze składowiska „Gardawice” do Elektrowni Łaziska,
  - l) granice terenów, na których dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW - oznaczone na rysunku planu symbolem **OZE**,
  - m) dopuszczona lokalizacja suchych zbiorników lub polderów przeciwpowodziowych w dolinie rzeki Gostynki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wynikające z przepisów odrębnych oraz określające inne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- a) granica złoża kopalin węgla kamiennego "Bolesław Śmiały" (WK 348),
  - b) granica złoża kopalin węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" (WK 373),
  - c) granica złoża kopalin węgla kamiennego "Za rowem bełckim" (WK 391),
  - d) granica terenu górniczego "Łaziska II",
  - e) granica obszaru górniczego "Łaziska II",
  - f) obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem **W1**,
  - g) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami **st.1 - st. 19**,
  - h) zasięg obszarów położonych w odległości 50 m i 150 m od cmentarza,
  - i) studnia głębinowa **S-1**;
- 3) informacyjne:
- a) granica administracyjna gminy Wiry,
  - b) granica miejscowości Gostyń,
  - c) granice i numery działek ewidencyjnych,
  - d) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV,
  - e) nazwy własne ulic.

## **§ 5**

### **1. Pojęcia użyte w uchwale oznaczają:**

- 1) **obszar planu** - należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte granicami planu;
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyodrębnioną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, a także rodzaj zabudowy, któremu mogą towarzyszyć: m.in. budynki gospodarcze, garaże, wiaty i inne obiekty i urządzenia budowlane uzupełniające przeznaczenie, wykorzystywane wyłącznie na potrzeby danego przeznaczenia, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu stanowiące przeważający udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności obejmując

- co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych budynków;
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu stanowiące mniejszy, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, udział w powierzchni nieruchomości na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi lub w powierzchni działki budowlanej albo w powierzchni użytkowych budynków;
  - 6) **zabudowa** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
  - 7) **zabudowa mieszkaniowo - usługowa** - należy przez to rozumieć zabudowę, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki, w których prowadzone są nieuciążliwe usługi i działalności produkcyjne, zlokalizowane na wspólnej działce budowlanej, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
  - 8) **zabudowa usługowo - mieszkaniowa** - należy przez to rozumieć zabudowę, w której w budynkach wydzielone są jeden albo dwa lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i lokale użytkowe, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
  - 9) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu w granicach działki budowlanej zajętej przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
  - 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
    - a) obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, stanowisk postojowych,
    - b) balkonów i wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju architektonicznego, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m oraz warstwy dociepleń, schodów zewnętrznych i pochylni;
  - 11) **działka budowlana** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 13) **usługi** - należy przez to rozumieć działalności gospodarcze jak: handel detaliczny i hurtowy, konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, stacje paliw (sprzedaż paliw), transport i gospodarka magazynowa, działalność pocztowa i kurierska, działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią, informacja i komunikacja, działalność finansowa i ubezpieczeniowa, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca, administracja publiczna, zabezpieczenia społeczne, edukacja, opieka zdrowotna i pomoc społeczna, działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją oraz pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego,

- pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, krawieckie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie);
- 14) **usługi zlokalizowane na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym** - należy przez to rozumieć budynek usługowy zlokalizowany na wspólnej działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w którym prowadzone są nieuciążliwe usługi, w tym usługi rzemieślnicze, na warunkach określonych w planie;
  - 15) **nieuciążliwe usługi i/lub działalności produkcyjne** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie usług i/lub działalności produkcyjnych nie pogarszającą standardów jakości środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby), a w szczególności działalności, które ze względów technologicznych i z uwagi na swą skalę, mogą być wykonywane bez konieczności wykorzystywania budowli i instalacji przemysłowych;
  - 16) **budynek rekreacji indywidualnej** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący parterowy rozumiany jako budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
  - 17) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną w sposób zaplanowany z dopuszczeniem obiektów małej architektury, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 18) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków - wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
    - b) wysokość obiektów budowlanych, w tym: budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
  - 19) **dach płaski** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
  - 20) **pas zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć teren o szerokości ustalonej w planie, obsadzony na całej szerokości roślinami o wysokości maks. 3 m, pełniącymi funkcje osłonowe i ozdobne, którego celem jest odseparowanie uciążliwego i niekorzystnego oddziaływania związanego z użytkowaniem danego terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich;
  - 21) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** - należy przez to rozumieć m. in. takie elementy jak: wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami;
  - 22) **odległości 50 m i 150 m od cmentarza** – należy przez to rozumieć odległości, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
2. Nazwy własne ulic opisane na rysunku planu należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu podjęcia niniejszej uchwały.



## **§ 6**

1. W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - 3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 4) **UM1** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej o randze centra lokalnego;
  - 5) **UM2** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
  - 6) **UK** – tereny zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
  - 7) **UO** – tereny zabudowy usługowej w zakresie oświaty;
  - 8) **UG** – tereny zabudowy usługowej w zakresie gastronomii;
  - 9) **UH** – teren zabudowy usługowej w zakresie handlu;
  - 10) **UI** – teren zabudowy usługowej w zakresie bezpieczeństwa publicznego;
  - 11) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej;
  - 12) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
  - 13) **RO** – tereny produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;
  - 14) **US** – teren sportu i rekreacji;
  - 15) **ZP/U1, ZP/U2** – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;
  - 16) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
  - 17) **ZC** – teren cmentarza;
  - 18) **ZL** – tereny lasów;
  - 19) **R** – tereny rolnicze;
  - 20) **R/WS** – tereny rolnicze, zieleni i wód w ciągach ekologicznych;
  - 21) tereny dróg klas:
    - a) **KDG** – droga główna,
    - b) **KDZ** – droga zbiorcza,
    - c) **KDL** – droga lokalna,
    - d) **KDD** – droga dojazdowa;
  - 22) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
  - 23) **KS** – tereny parkingów,
  - 24) **G** – teren zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz.
2. W ramach przeznaczeń, o których mowa w **ust. 1**, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dopuszcza się:
  - 1) funkcje biurowe, gospodarcze, socjalne, magazynowe realizowane w lokalach użytkowych i/lub obiektach budowlanych,
  - 2) parkingi,
  - 3) drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo - jezdne,
  - 4) zieleni urządzoną,
  - 5) garaże,
  - 6) obiekty małej architektury,
  - 7) ścieżki piesze, pieszo - rowerowe i rowerowe,
  - 8) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska, w tym związane z selektywną zbiórką odpadów komunalnych oraz z uwzględnieniem ustaleń **§ 39 ust. 1 pkt 2**,
  - 9) zachowanie zabudowy istniejącej na dzień wejścia w życie planu lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub użytkowanie, w tym prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją zezwalającą na prowadzenie danej działalności.
3. Ustala się wysokość zabudowy maks. 40 m, w tym obiektów infrastruktury technicznej, o ile z planu nie wynika inaczej.
4. Zakazuje się:
  - 1) prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami; dopuszcza się zbieranie i przetwarzanie odpadów wytwarzanych przy prowadzeniu działalności gospodarczej, zgodnej z przeznaczeniem terenu;

- 2) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz wydobywania złóż kopalin.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJORRAZU**

#### **§ 7**

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN** - **66MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uwzględnieniem **pkt 2**;
- 2) dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, z wyłączeniem handlu hurtowego, usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze oraz działalności związanych z rozrywką i zakwaterowaniem;
- 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,8;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych: maks. 12 m,
  - b) obiektów innych niż wymienione w **lit. a**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a** i **b**: kształtowana dowolnie;
- 10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 9**;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 5 - 8**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 9a i b** dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń **§ 36 ust. 2 – 4**;
- 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m<sup>2</sup>.

## **§ 8**

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**, oznaczonych symbolami **1MNU - 89MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym, z wyłączeniem: handlu hurtowego, komisów samochodowych, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz usług związanych z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętu elektromechanicznego, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, stacji paliw, baz i usług związanych z transportem, z uwzględnieniem **§ 6 ust. 4**;
  - c) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług, w tym usług rzemieślniczych;
- 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,8;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków: mieszkalnych, usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) budynków usługowych zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) budynków inwentarskich oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych związanych z produkcją rolniczą w zabudowie zagrodowej: maks. 12 m,
  - d) obiektów innych niż wymienione w **lit. a - c**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków: mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,



- b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°;
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a i b**: kształtowana dowolnie;
- 10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 9**, nie stosuje się;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 5 - 8**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 9a i b** dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń **§ 36 ust. 2 – 4**;
- 12) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:
- a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,
  - b) miejsca dostaw i rozładunku,
  - c) miejsca parkingowe w liczbie większej niż 5 stanowisk;
- 13) usługi:
- a) o których mowa w **pkt 1b i pkt 2**: powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją realizowaną na działkach sąsiednich, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu;
  - b) o których mowa w **pkt 1b** mogą być realizowane w budynku, którego powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>,
  - c) o których mowa w **pkt 2** mogą być realizowane w budynkach zlokalizowanych na wydzielonych działkach budowlanych, przy czym powierzchnia zabudowy budynku, nie może przekroczyć 500 m<sup>2</sup>;
- 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym oraz zabudowy usługowej: min. 1000 m<sup>2</sup>.

## **§ 9**

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, oznaczonych symbolami **1MU - 5MU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym,
  - c) zabudowa usługowa, w tym w zakresie usług rzemieślniczych;

- 2) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, wyklucza się: komisy samochodowe, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi, usługi związane z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętem elektromechanicznym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, stacje paliw, bazy i usługi związane z transportem oraz handel hurtowy - za wyjątkiem terenu **1MU**, z uwzględnieniem **§ 6 ust. 4**;
- 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 40%,
  - b) zabudowy usługowej: maks. 45%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 0,01, maks. 0,8,
  - b) zabudowy usługowej: min. 0,01, maks. 0,9;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 30%,
  - b) zabudowy usługowej: min. 15%;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych oraz budynków usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) budynków usługowych zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) obiektów innych niż wymienione w **lit. a i b**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i budynków usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a i b**: kształtowana dowolnie;
- 10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 9** nie stosuje się;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 5 - 8**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do

- parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem **lit. b**,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 9a i b** dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń **§ 36 ust. 2 – 4**;
- 12) usługi:
- a) o których mowa w **pkt 1**: powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją realizowaną na działkach sąsiednich, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu;
- b) o których mowa w **pkt 1b** mogą być realizowane w budynku, którego powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>;
- 13) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:
- a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,
- b) miejsca dostaw i rozładunku,
- c) miejsca parkingowe w liczbie więcej niż 5 stanowisk;
- 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m<sup>2</sup>,
- b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m<sup>2</sup>,
- c) zabudowy mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym oraz zabudowy usługowej: min. 1000 m<sup>2</sup>.

## **§ 10**

Dla **terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej o randze centra lokalnego**, oznaczonych symbolami **1UM1 i 2UM1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowo - mieszkaniowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym,
  - c) zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług, z uwzględnieniem **pkt 3**,
  - d) zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 3) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1a - 1c i pkt 2** wyklucza się: komisje samochodowe, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi, usługi związane z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętem elektromechanicznym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, stacje paliw, bazy i usługi związane z transportem oraz handel hurtowy, z uwzględnieniem **§ 6 ust. 4**;
- 4) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 40%,

- b) zabudowy usługowo - mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej oraz zabudowy usługowej, z uwzględnieniem **lit. c**: maks. 45%,
- c) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych: maks. 70%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 0,01, maks. 0,8,
  - b) zabudowy usługowo - mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej: min. 0,01, maks. 1,4,
  - c) zabudowy usługowej, z uwzględnieniem **lit. d**: min. 0,01, maks. 0,9,
  - d) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych: min. 0,01, maks. 2,1;
- 8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 30%,
  - b) zabudowy usługowo - mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy usługowej: min. 20%;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowo – mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) budynków usługowych zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a** i **b**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowo – mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a** i **b**: kształtowana dowolnie;
- 11) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 10**, nie stosuje się;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 6 - 9**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 10a** i **b** dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń **§ 36 ust. 2 – 4**;
- 13) usługi:

- a) o których mowa w **pkt 1** i **pkt 2**: powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją realizowaną na działkach sąsiednich, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu;
  - b) o których mowa w **pkt 1b** mogą być realizowane w budynku, którego powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>;
  - c) o których mowa w **1c** mogą być realizowane w budynkach zlokalizowanych na wydzielonych działkach budowlanych, przy czym powierzchnia zabudowy budynku, nie może przekroczyć 500 m<sup>2</sup>;
- 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym, zabudowy usługowo - mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej oraz usługowej: min. 1000 m<sup>2</sup>.

## **§ 11**

Dla **terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami **1UM2 - 4UM2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowo - mieszkaniowa,
  - b) zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym,z uwzględnieniem **pkt 3**,
- d) zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
  - b) zabudowa w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych;
- 3) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1a - 1c** i **pkt 2**, wyklucza się: komisje samochodowe, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi, usługi związane z budownictwem, składowaniem, magazynowaniem, zbiórką i przetwarzaniem zużytych pojazdów, maszyn, sprzętem elektromechanicznym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, stacje paliw, bazy i usługi związane z transportem oraz handel hurtowy, z uwzględnieniem **§ 6 ust. 4**;
- 4) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 40%,
  - b) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych: maks. 70%,
  - c) zabudowy usługowo - mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zabudowy usługowej w zakresie nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności produkcyjnych: maks. 45%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 0,01, maks. 0,8,
  - b) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych: min. 0,01, maks. 2,1,



- c) zabudowy usługowo - mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: min. 0,01, maks. 1,2,
- d) zabudowy usługowej w zakresie nieuciążliwych usług i zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: min. 0,01, maks. 0,9;
- 8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: min. 30%,
  - b) pozostałej zabudowy: min. 20%;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, usługowo - mieszkalnych, usługowych i budynków, w których prowadzone są nieuciążliwe działalności produkcyjne: maks. 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) budynków usługowych zlokalizowanych na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym: maks. 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a** i **b**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych i budynków, w których prowadzone są nieuciążliwe działalności produkcyjne: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a** i **b**: kształtowana dowolnie;
- 11) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 10**, nie stosuje się;
- 12) usługi i działalności produkcyjne, o których mowa w:
  - a) **pkt 1** i **pkt 2**: powinny niekonfliktowo współistnieć z funkcją realizowaną na działkach sąsiednich, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci wytwarzania hałasu;
  - b) **pkt 1c** mogą być realizowane w budynku, którego powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>,
  - c) **pkt 1b** i **2b** mogą być realizowane w budynkach zlokalizowanych na wydzielonych działkach budowlanych, przy czym powierzchnia zabudowy budynku, nie może przekroczyć 500 m<sup>2</sup>;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 6 - 9**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 10a** i **b** dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie,

z uwzględnieniem ustaleń **§ 36 ust. 2 – 4**;

- 14) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:
  - a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,
  - b) miejsca dostaw i rozładunku,
  - c) miejsca parkingowe w liczbie więcej niż 5 stanowisk;
- 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 700 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego: min. 400 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym oraz zabudowy usługowo - mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej oraz zabudowy w zakresie nieuciążliwych działalności produkcyjnych: min. 1000 m<sup>2</sup>.

## **§ 12**

Dla **terenów zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego**, oznaczonych symbolami **1UK i 2UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) plebania,
  - b) działalność społeczna, kulturalna, duszpasterska, oświatowa, katechetyczna, opiekuńcza;
- 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym:
  - a) budynków usługowych w zakresie kultu religijnego, w tym wież, dzwonnicy: maks. 50 m,
  - b) plebanii: maks. 12 m,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a i b**, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 5 - 8**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu oraz zastosowanie geometrii dachu, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń **§ 36 ust. 2 – 4**.

## **§ 13**

Dla **terenów zabudowy usługowej w zakresie oświaty**, oznaczonych symbolami **1UO i 2UO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie oświaty;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia budowlane sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 22 m, w tym:
  - a) budynków usługowych: maks. 17 m,
  - b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a**, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 5 - 8**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu oraz zastosowanie geometrii dachu, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

#### **§ 14**

**Dla terenów zabudowy usługowej w zakresie gastronomii, oznaczonych symbolami 1UG i 2UG, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie gastronomii;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki rekreacji indywidualnej - na terenie **1UG**,
  - b) działalność związana z gastronomią i zakwaterowaniem,
  - c) handel detaliczny,
  - d) obiekty i urządzenia budowlane sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,8;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków usługowych: maks. 12 m,
  - b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a**, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 5 - 8**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu oraz zastosowanie geometrii dachu, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

## **§ 15**

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie handlu**, oznaczonego symbolem **1UH**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie handlu detalicznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi, w tym usługi rzemieślnicze;
- 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,2;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków usługowych: maks. 12 m,
  - b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a**, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 5 - 8**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu oraz zastosowanie geometrii dachu, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

## **§ 16**

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie bezpieczeństwa publicznego**, oznaczonego symbolem **1UI**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego;
- 2) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 1,2;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków usługowych: maks. 12 m,
  - b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a**, za wyjątkiem wysokości obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 4 - 7**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu oraz zastosowanie geometrii dachu, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

## **§ 17**

Dla **terenów zabudowy produkcyjno - usługowej**, oznaczonych symbolami **1PU - 5PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjno - usługowa i produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa, za wyjątkiem usług edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - c) bazy, składy, magazyny,  
z uwzględnieniem **§ 6 ust. 4**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: punkty selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK),
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy usługowej: maks. 60%,
  - b) zabudowy produkcyjno - usługowej i produkcyjnej: maks. 70%,
  - c) baz, składów, magazynów: maks. 80%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla:
  - a) zabudowy usługowej: min. 0,01, maks. 1,8,
  - b) zabudowy produkcyjno - usługowej i produkcyjnej, baz, składów, magazynów: min. 0,01, maks. 2,1;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
  - a) zabudowy usługowej: min. 15%,
  - b) zabudowy produkcyjno - usługowej, produkcyjnej, baz, składów, magazynów: min. 10%;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym:
  - a) budynków usługowych: maks. 16 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) obiektów usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych, magazynów, baz i składów: maks. 20 m,
  - c) obiektów budowlanych, nie wymienionych w **lit. a i b**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 9) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 8**, nie stosuje się;
- 10) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:
  - a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,
  - b) miejsca dostaw i rozładunku,
  - c) miejsca parkingowe w ilości więcej niż 5 stanowisk;
- 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy produkcyjno - usługowej, usługowej, zabudowy produkcyjnej, baz, składów, magazynów: min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) dla obiektów istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 4 - 7**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu oraz zastosowanie geometrii dachu, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.



## **§ 18**

Dla **terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych**, oznaczonych symbolami **1RM - 8RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
  - b) specjalistyczne gospodarstwa rolne i ogrodnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia budowlane związane z produkcją rolniczą i ogrodniczą;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,6;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20 %;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych: maks. 12 m,
  - b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą i ogrodniczą: maks. 20 m,
  - c) obiektów budowlanych, nie wymienionych w **lit. a i b**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarskich: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a i b**: kształtowana dowolnie;
- 8) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 7**, nie stosuje się;
- 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 3 - 6**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 7a i b** dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń **§ 36 ust. 2 – 4**.

## **§ 19**

Dla **terenów produkcji w gospodarstwach ogrodniczych**, oznaczonych symbolami **1RO - 4RO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna w gospodarstwach ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zamieszkanie związane z produkcją ogrodnictw,
- b) zabudowa zagrodowa,
- c) obiekty budowlane i urządzenia związane z produkcją ogrodnictw;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,7;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20 %;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych: maks. 12 m,
  - b) obiektów i urządzeń budowlanych związanych z produkcją ogrodnictw: maks. 20 m,
  - c) obiektów budowlanych, nie wymienionych w **lit. a i b**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 20° do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarskich: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 15° do maks. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a i b**: kształtowana dowolnie;
- 8) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 7**, nie stosuje się;
- 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 3 - 6**, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem **lit. b**,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 7a i b** dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

## **§ 20**

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki oraz inne obiekty budowlane wykorzystywane na potrzeby sanitarno - socjalne, magazynowe i gospodarcze,
  - b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,2;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 60%;
- 6) wysokość zabudowy, o której mowa w **pkt 2a**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 12 m;
- 7) geometria dachów: kształtowana dowolnie.

## **§ 21**

Dla **terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług**, oznaczonego symbolem **1ZP/U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona z dopuszczeniem usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) terenowe obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku,
  - b) obiekty budowlane obejmujące zaplecze techniczne, gospodarcze i sanitarne,
  - c) zabudowa usługowa w zakresie gastronomii;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks.20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,2;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 70%;
- 6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 7) wysokość zabudowy, o której mowa w **pkt 2b i 2c**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 8 m.

## **§ 22**

Dla **terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług**, oznaczonego symbolem **1ZP/U2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona z dopuszczeniem usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie usług kultury, takich jak muzeum lub inne o podobnym charakterze, związane z gromadzeniem i ochroną dóbr kultury,
  - b) usługi w zakresie gastronomii i handlu związane z przeznaczeniem, o którym mowa w **pkt 2a**, realizowane w lokalach użytkowych,
  - c) obiekty i urządzenia budowlane obejmujące zaplecze techniczne, gospodarcze i sanitarne,
  - d) terenowe obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,4;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 70%;
- 6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
  - a) budynków usługowych: maks. 12 m,
  - b) obiektów budowlanych, nie wymienionych w **lit. a**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 7 m ;
- 8) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, nie stosuje się.

## **§ 23**

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, z uwzględnieniem **§ 36 ust. 9**;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 80%.

## **§ 24**

Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego symbolem **1ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane związane z obsługą cmentarza, w szczególności obiekty zaplecza technicznego, gospodarczego i sanitarnego;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,4;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;
- 6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 7) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 8 m.

## **§ 25**

Dla **terenów lasów**, oznaczonych symbolami **1ZL - 19ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy, zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

## **§ 26**

Dla **terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **1R - 36R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;
- 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 45%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarskich: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°,
  - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w **lit. a i b**: kształtowana dowolnie;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych: maks. 10 m,
  - b) obiektów i urządzeń budowlanych związanych z produkcją rolniczą: maks. 12 m,
  - c) obiektów budowlanych, nie wymienionych w **lit. a i b**, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m.

## **§ 27**

Dla **terenów rolniczych, zieleni i wód w ciągach ekologicznych**, oznaczonych symbolami **1R/WS - 15R/WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) użytkowanie rolnicze z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej,
  - b) zieleń zapewniająca utrzymanie ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochronę zasobów środowiska naturalnego,
  - c) zieleń pełniąca funkcję ekotonową i izolacyjną w stosunku do terenów sąsiednich,
  - d) wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - na terenach niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:
  - a) urządzenia służące kulturze fizycznej, typu: ścieżki i trasy piesze, szlaki turystyczne, trasy rowerowe i konne, siłownie zewnętrzne, z wykluczeniem obiektów kubaturowych, z uwzględnieniem **pkt 4**;
  - b) terenowe obiekty i urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 80%;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **15R/WS** wyklucza się lokalizację siłowni zewnętrznych.

## **§ 28**

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 24,5 m, maks. 36 m.

## **§ 29**

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 19 m, maks. 35 m.

## **§ 30**

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **1KDL - 4KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: instalacja przebiegająca po estakadzie nadziemnej w kierunku składowiska odpadów paleniskowych "Gardawice" na terenie o symbolu **1KDL**, z uwzględnieniem **§ 32 pkt 2** - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDL**: min. 6 m, maks. 13 m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDL**: min. 13 m, maks. 35 m,
  - c) dla terenu o symbolu **3KDL**: min. 15 m, maks. 40 m,
  - d) dla terenu o symbolu **4KDL**: min. 15 m, maks. 38 m.

## **§ 31**

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **1KDD - 17KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDD**: min. 12 m, maks. 28 m,



- b) dla terenu o symbolu **2KDD**: min. 10 m, maks. 36 m,
- c) dla terenu o symbolu **3KDD**: min. 10 m, maks. 25 m,
- d) dla terenu o symbolu **4KDD**: min. 10 m, maks. 27 m,
- e) dla terenu o symbolu **5KDD**: min. 8 m, maks. 10 m,
- f) dla terenu o symbolu **6KDD**: min. 8 m, maks. 16 m,
- g) dla terenów o symbolach **7KDD, 8KDD, 12KDD i 14KDD**: min. 8 m, maks. 23 m,
- h) dla terenu o symbolu **9KDD**: min. 5 m, maks. 16 m,
- i) dla terenów o symbolach **10KDD i 13KDD**: min. 5 m, maks. 12 m,
- j) dla terenu o symbolu **11KDD**: min. 5 m, maks. 10 m,
- k) dla terenu o symbolu **15KDD**: min. 10 m, maks. 22 m,
- l) dla terenu o symbolu **16KDD**: min. 6 m, maks. 16 m,
- m) dla terenu o symbolu **17KDD**: min. 6 m, maks. 37 m.

## **§ 32**

Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **1KDW - 68KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: instalacja przebiegająca po estakadzie nadziemnej w kierunku składowiska odpadów paleniskowych "Gardawice" na terenach o symbolach **1KDW i 2KDW**, z uwzględnieniem **§ 30 pkt 2** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDW**: min. 16 m, maks. 17 m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDW**: min. 16 m, maks. 32 m,
  - c) dla terenu o symbolu **3KDW, 19KDW, 20KDW**: min. 5 m, maks. 9 m,
  - d) dla terenów o symbolach **4KDW, 49KDW, 60KDW**: min. 8 m, maks. 10 m,
  - e) dla terenu o symbolu **5KDW**: min. 8 m, maks. 22 m,
  - f) dla terenów o symbolach **6KDW, 8KDW, 31KDW, 34KDW**: min. 5 m, maks. 7 m,
  - g) dla terenu o symbolu **7KDW**: min. 7 m, maks. 25 m,
  - h) dla terenów o symbolach **9KDW, 12KDW**: min. 5 m, maks. 12 m,
  - i) dla terenu o symbolu **10KDW**: min. 6 m, maks. 36 m,
  - j) dla terenów o symbolach **11KDW, 32KDW, 63KDW, 66KDW**: min. 6 m, maks. 8 m,
  - k) dla terenu o symbolu **13KDW**: min. 6 m, maks. 11 m,
  - l) dla terenów o symbolach **21KDW, 54KDW**: min. 6 m, maks. 14 m,
  - m) dla terenu o symbolu **15KDW**: min. 7 m, maks. 17 m,
  - n) dla terenu o symbolu **14KDW**: min. 6 m, maks. 17 m,
  - o) dla terenów o symbolach **16KDW, 39KDW, 43KDW, 52KDW**: min. 5 m, maks. 7 m,
  - p) dla terenu o symbolu **17KDW**: min. 5 m, maks. 11 m,
  - q) dla terenu o symbolu **18KDW**: min. 6 m, maks. 28 m,
  - r) dla terenów o symbolach **22KDW, 25KDW, 53KDW**: min. 10 m, maks. 20,5 m,
  - s) dla terenów o symbolach **23KDW, 24KDW**: min. 7 m, maks. 16 m,
  - t) dla terenu o symbolu **26KDW**: min. 10 m, maks. 33 m,
  - u) dla terenów o symbolach **27KDW, 40KDW**: min. 5 m, maks. 9 m,
  - v) dla terenu o symbolu **28KDW**: min. 6 m, maks. 10 m,
  - w) dla terenu o symbolu **29KDW**: min. 6 m, maks. 20 m,
  - x) dla terenu o symbolu **30KDW**: min. 5 m, maks. 17 m,
  - y) dla terenu o symbolu **33KDW, 35KDW, 36KDW, 41KDW, 45KDW, 47KDW, 62KDW**: min. 4,5 m, maks. 7 m,

- z) dla terenów o symbolach **37KDW, 38KDW, 50KDW, 61KDW**: min. 5 m, maks. 15 m,
- aa) dla terenu o symbolu **42KDW**: min. 5 m, maks. 13 m,
- bb) dla terenów o symbolach **44KDW, 46KDW, 51KDW, 55KDW**: min. 4,5 m, maks. 10 m,
- cc) dla terenu o symbolu **48KDW**: min. 4,5 m, maks. 12 m,
- dd) dla terenów o symbolach **56KDW, 57KDW**: min. 8 m, maks. 20 m,
- ee) dla terenu o symbolu **58KDW**: min. 7 m, maks. 26 m,
- ff) dla terenu o symbolu **59KDW**: min. 5 m, maks. 25 m,
- gg) dla terenów o symbolach **64KDW, 65KDW**: min. 4,5 m, maks. 20 m,
- hh) dla terenu o symbolu **68KDW, 67KDW**: min. 5 m, maks. 6 m.

### **§ 33**

Dla **terenów parkingów**, oznaczonych symbolami **1KS - 3KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi terenowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wiaty wolnostojące,
  - b) toalety publiczne, w tym kontenerowe;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 10%;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: min. 10%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,1;
- 6) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 7) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m.

### **§ 34**

Dla **terenu zabudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz**, oznaczonego symbolem **1G**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz (stacja redukcyjno pomiarowa);
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;
- 3) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,6;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10%;
- 5) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 6) wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 4 m.

## **Rozdział 3.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

### **§ 35**

- 1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych oraz obszarów dolin rzek i cieków wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, znaczących dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru.
- 2. Określa się zasady w zakresie ochrony wód:
  - 1) nakaz zapewnienia dostępu do powierzchniowych wód publicznych oraz ich swobodnego przepływu;

- 2) nakaz utrzymania istniejących urządzeń melioracji szczegółowej (sieci drenarskiej i rowów) z dopuszczeniem ich przebudowy i przełożenia;
- 3) zakaz, w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wody powierzchniowe, wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem:
  - a) prac hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem, remontem lub przebudową rzek i cieków oraz dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowy urządzeń wodnych i budowli przeciwpowodziowych,
  - b) robót związanych z utrzymaniem i budową infrastruktury technicznej.
3. W ramach realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych nakaz zdjęcia i zabezpieczenia wierzchniej warstwy gleby, z dopuszczeniem jej zagospodarowania w granicach działki budowlanej.
4. Ustala się zakaz zmian ukształtowania i użytkowania terenów w obrębie dolin rzek i cieków pogarszających zdolności retencyjne ich dolin i koryt, prowadzących do fragmentacji przestrzeni przyrodniczej, istotnego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej lub utrudniających migrację fauny, w tym regulacji koryt powodujących odcięcie od podłoża gruntowego i od otaczających ekosystemów zależnych od wód, z uwzględnieniem **ust. 5**.
5. Dopuszcza się zmiany ukształtowania i użytkowania dolin służące zwiększeniu retencji pod warunkiem zastosowania rozwiązań:
  - 1) zapewniających ciągłość ekologiczną rzek i cieków;
  - 2) ograniczających likwidację zieleni przyrodnej do niezbędnego minimum;
  - 3) wykorzystujących w maksymalnym stopniu do budowy urządzeń wodnych materiały naturalne.
6. W obszarach dolin:
  - 1) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, jeżeli nie wpłynie to niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego;
  - 2) dopuszcza się stosowanie różnorodnych form retencji technicznej i nietechnicznej, w tym realizację w dolinie Gostynki suchych zbiorników lub polderów przeciwpowodziowych - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **§ 36**

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponad wymogi wynikające z występowania w granicach planu zabytków, o których mowa w **§ 41 ust. 3 i 4**, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obejmują:
  - 1) ochronę ustaleniami planu miejscowego zabytków nieruchomych, zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu oraz wykazem, o którym mowa w **ust. 2**;
  - 2) ochronę ustaleniami planu miejscowego zabytków ruchomych w zakresie kultu religijnego, zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu oraz wykazem, o którym mowa w **ust. 5**;
  - 3) wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w **ust. 8**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 4) ochronę dóbr kultury współczesnej, o których mowa w **ust. 11**.
2. Wykaz zabytków nieruchomych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**, obejmuje obiekty o znaczących wartościach historycznych i kulturowych, oznaczone na rysunku planu liczbami: **1 - 26**:
  - 1) **1**- Stodoła przy Pszczyńskiej 226;

- 2) **2** - Budynek mieszkalny, ul. Pszczyńska 241;
- 3) **3** - Budynek mieszkalny, ul. Pszczyńska 257;
- 4) **4** - Budynek mieszkalny przy ul. Pszczyńskiej 312;
- 5) **5** - Budynek gospodarczy przy ul. Pszczyńskiej 312;
- 6) **6** - Budynek mieszkalny, ul. Pszczyńska 336;
- 7) **7** - Budynek mieszkalno - usługowy, ul. Pszczyńska 347;
- 8) **8** - Budynek mieszkalno - usługowy, ul. Pszczyńska 357;
- 9) **9** - Budynek Nadleśnictwa Kobiór z 1909r., ul. Pszczyńska 455;
- 10) **10** - Budynek gospodarczy przy ul. Pszczyńskiej 455
- 11) **11** - Budynek mieszkalny (siedlisko), ul. Tyska 1;
- 12) **12** - Budynek gospodarczy, ul. Tyska 19
- 13) **13** - Budynek mieszkalny, ul. Tyska 23
- 14) **14** - Budynek mieszkalny, ul. Tyska 25
- 15) **15** - Budynek mieszkalny (siedlisko), ul. Rybnicka 7;
- 16) **16** - Budynek mieszkalny (siedlisko), ul. Rybnicka 28;
- 17) **17** - Budynek mieszkalny, ul. Rybnicka 37;
- 18) **18** - Budynek mieszkalny, ul. Rybnicka 41;
- 19) **19** - Budynek mieszkalny (siedlisko), ul. Rybnicka 65;
- 20) **20** - Budynek mieszkalny (siedlisko), ul. Rybnicka 232;
- 21) **21** - Kaplica cmentarna (dawny Kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Św.),  
ul. Rybnicka;
- 22) **22** - Kościół pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła, ul. Rybnicka;
- 23) **23** - Budynek mieszkalny (siedlisko), ul. Motyla 27;
- 24) **24** - Budynek mieszkalny przy ul. Miarowej 6;
- 25) **25** - Budynek mieszkalny (siedlisko), ul. Miarowa 20;
- 26) **26** - Budynek mieszkalny (siedlisko), ul. Miarowa 31.
3. Przedmiotem ochrony zabytków, o których mowa w **ust. 2** są: gabaryty, architektura, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachu, o ile został zachowany pierwotny lub tradycyjny, wystrój architektoniczny – sztukatorski elewacji, bądź ich oryginalny, tradycyjny charakter oraz została zachowana stolarka okienna i drzwiowa.
4. W zakresie ochrony zabytków, o których mowa w **ust. 2** obowiązują ustalenia dla:
  - 1) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zewnętrznej formy budynku, z wyjątkiem przebudów i montowania urządzeń związanych z zapewnieniem dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz wymogów bezpieczeństwa publicznego;
  - 2) zakaz ocieplania budynków od strony zewnętrznej na elewacji posiadającej elementy detalu dekoracyjnego oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
  - 3) zakaz montowania na elewacji frontowej urządzeń technicznych w postaci klimatyzatorów, anten satelitarnych, zewnętrznych przewodów dymowych i wentylacyjnych,
  - 4) dopuszcza się:
    - a) remonty i przebudowy związane z dostosowaniem obiektu do współczesnych standardów użytkowych,
    - b) zmianę funkcji obiektu,przy czym na elewacji budynku należy zachować, o ile występują:
    - elementy detalu i wystroju architektoniczny - sztukatorskiego,
    - oryginalną stolarkę okienną i drzwiową, z dopuszczeniem wymiany pod warunkiem odtworzenia profili i detali dekoracyjnych,
    - tradycyjne materiały wykończeniowe lub odtworzyć je z materiałów współczesnych.
5. Zabytki ruchome w zakresie kultu religijnego, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, oznaczone na rysunku planu symbolami **I - V**, obejmują:
  - 1) **I** - Krzyż kamienny z 1844 r., styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec), ul. Rybnicka – granice ochrony obejmują całość obiektu;

- 2) **II** - Krzyż kamienny z 1870 r., styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec), ul. Tyska (róg Tęczowej) – granice ochrony obejmują całość obiektu;
- 3) **III** - Kamienna Figura Trójcy Świętej z 1879 r., styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec), ul. Pszczyńska – granice ochrony obejmują całość obiektu;
- 4) **IV**- Krzyż kamienny z 1870 r., styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec), u zbiegu ulic: Pszczyńska i Fityki – granice ochrony obejmują całość obiektu;
- 5) **V**- Krzyż kamienny z 1882 r., styl ludowy, wykonany w kamieniu (piaskowiec), ul. Tyska – granice ochrony obejmują całość obiektu.
6. Przedmiotem ochrony zabytków, o których mowa w **ust. 5** są: forma, w tym powierzchnia obiektu, kształt, wielkość i wysokość oraz elementy detalu dekoracyjnego.
7. W zakresie ochrony zabytków, o których mowa w **ust. 5** obowiązują ustalenia:
  - 1) zakaz wszelkich zmian zewnętrznej formy obiektów;
  - 2) dopuszcza się konserwację i renowację, przy czym należy zachować, o ile występują:
    - a) tradycyjne materiały wykończeniowe,
    - b) elementy detalu dekoracyjnego;
  - 3) dla zabytków położonych w liniach rozgraniczających dróg - dopuszcza się możliwość przeniesienia w inne miejsce.
8. Strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w **ust. 1 pkt 3**, obejmują:
  - 1) strefę ochrony ekspozycji, oznaczoną symbolem **SK1**, której przedmiotem ochrony jest otoczenie i ekspozycja Pomnika Pamięci Żołnierza Września z 1939 r.;
  - 2) strefę ochrony krajobrazu, oznaczoną symbolem **SK2**, której przedmiotem ochrony jest schron "Sowiniec", zlokalizowany przy ul. Tęczowej/ul. Wagonowej;
  - 3) strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną symbolem **OW**, której przedmiotem ochrony jest teren wokół krzyża kamiennego z 1844 r., usytuowanego w pobliżu ul. Rybnickiej, przy drodze bocznej, tzw. „Szaniec szwedzki”.
9. W granicach stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **SK1** i **SK2**, ustala się:
  - 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
  - 3) utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
10. W obrębie strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OW**, prowadzenie wszelkich prac, zwłaszcza ziemnych, podlega Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.
11. Dobra kultury współczesnej, o których mowa w **ust. 1 pkt 4**, oznaczone na rysunku planu symbolami **A - C**, obejmują:
  - 1) **A** - zbiorowe mogiły żołnierzy Wojska Polskiego i Wehrmachtu poległych w Bitwie Wyrskiej w 1939 r. znajdujące się na cmentarzu przy ul. Rybnickiej;
  - 2) **B** - Pomnik Pamięci Żołnierzy Września z 1939 r. poświęcony żołnierzom polskim walczącym podczas II wojny światowej w bitwach granicznych, zlokalizowany na zachodnim skraju lasu przy ul. Tęczowej;
  - 3) **C** - izba muzealna Obszaru Warownego „Śląsk” i Bitwy Wyrskiej zlokalizowana w schronie „Sowiniec” przy ul. Tęczowej/ul. Wagonowej.
12. W zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, o których mowa w **ust. 11**, obowiązują ustalenia:
  - 1) zachowanie, właściwa opieka, utrzymanie w należytym stanie;
  - 2) dopuszczenie renowacji i konserwacji jako obiektów służących zachowaniu walorów historycznych, artystycznych i naukowych.



## **Rozdział 5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

### **§ 37**

1. **Określa się obszary przestrzeni publicznych**, zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunku planu, oznaczone symbolami **OP1 - OP6**:
  - 1) obszar obejmujący otoczenie Pomnika Pamięci Żołnierzy Września z 1939 r. wraz z terenem, na którym przedstawiane jest wydarzenie kulturalno- historyczne - rekonstrukcja Bitwy Wyrskiej - oznaczony symbolem **OP1**;
  - 2) obszar centrum miejscowości Gostyń w rejonie ulic: Pszczyńska, Rybnicka i Tyska - oznaczony symbolem **OP2**;
  - 3) obszar obejmujący otoczenie Kościoła pw. Apostołów Piotra i Pawła przy ul. Rybnickiej - oznaczony symbolem **OP3**;
  - 4) obszar stanowiący przedpole szkoły podstawowej - oznaczony symbolem **OP4**;
  - 5) obszar przy Kościele pw. Podwyższenia Krzyża przy ul. Rybnickiej - oznaczony symbolem **OP5**;
  - 6) obszar przy ul. Dębowej - oznaczony symbolem **OP6**.
2. W obrębie obszarów przestrzeni publicznych:
  - 1) ustala się nakaz:
    - a) stosowania rozwiązań zapewniających dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami,
    - b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
    - c) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu na którym występują;
  - 2) w terenie przestrzeni publicznej **OP1** dopuszcza się organizację wystaw, ekspozycji, kiermaszu, widowisk i inscenizacji na wolnym powietrzu.

## **Rozdział 6.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

### **§ 38**

1. Układ komunikacyjny w obszarze planu oraz powiązania z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o:
  - 1) drogi publiczne, zgodnie z ustaloną niżej klasyfikacją dróg, przypisaną do terenów wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenów:
    - a) droga klasy „główna”, oznaczona symbolem **KDG**;
    - b) droga klasy „zbiorcza”, oznaczona symbolem **KDZ**;
    - c) dróg klasy „lokalna”, oznaczonych symbolami **KDL**;
    - d) dróg klasy „dojazdowa”, oznaczonych symbolami **KDD**;
  - 2) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **KDW**;
  - 3) istniejące drogi i ciągi pieszo - jezdne, nieoznaczone na rysunku planu;
  - 4) nowe: drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m oraz ciągi pieszo - jezdne.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników dla:
  - 1) lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 3) usług gastronomii – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne;

- 4) usług publicznych – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
  - 5) usług handlu detalicznego, rzemiosła i pozostałych usług - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
  - 6) obiektów produkcji, magazynów, składów, hurtowni, obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwach ogrodniczych - 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
3. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 2 w formie:
- 1) garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki;
  - 2) parkingów: terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki.
4. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 7.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 39**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych, urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
  - 2) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (farm fotowoltaicznych) - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
  - 4) zapewnienie możliwości użytkowania terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
  - 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** - w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - dopuszczenie dostaw w oparciu o:
    - a) sieć wodociągową, a w szczególności z istniejących wodociągów Ø 90 mm, Ø100 mm, Ø110 mm, Ø150 mm, Ø225 mm, Ø250 mm, Ø300 mm, Ø450 mm, Ø500 mm,
    - b) realizację lokalnych ujęć wód oraz zbiorników ppoż., zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
  - 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - dopuszczenie:

- a) odprowadzenia ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kolektorów: Ø90 mm, Ø125 mm, Ø180 mm, Ø200 mm, Ø300 mm, Ø500 mm,
- b) odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** - dopuszczenie:
  - a) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø160 mm, Ø200 mm, Ø300 mm, Ø400 mm, Ø600 mm,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej,
  - c) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw z:
  - a) systemów grzewczych zasilanych energią elektryczną,
  - b) systemów grzewczych z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń **pkt 2**,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - d) z indywidualnych źródeł ciepła opartych na technologiach nie powodujących przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów Uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - ustala się dostawy z sieci gazociągowych, a w szczególności z sieci gazowych: Ø80 mm, Ø90 mm, Ø100 mm, Ø110 mm, Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø225 mm, Ø250 mm;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) nakaz dostaw z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym:
    - linii napowietrznych i kablowych,
    - ze stacji transformatorowych,
  - b) dopuszczenie dostaw z:
    - odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń **pkt 2**,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami**:
  - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz uchwałami Rady Gminy Wiry regulującymi przyjęty w gminie system gospodarki komunalnej,
  - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

## **Rozdział 8.**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

#### **§ 40**

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, obejmują:

- 1) w całym obszarze planu: zakaz rozbudowy budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren;
- 2) w odległości mniejszej niż 50 m od terenu cmentarza, a w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej w odległości mniejszej niż 150 m, wyklucza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 3) ograniczenia w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz w zależności od jej rodzaju i parametrów, wynikające ze stosownych przepisów prawnych, przy czym lokalizację budynków oraz zagospodarowanie terenu należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a w szczególności:
  - a) zachować odległość zabudowy min. 20 m - zgodnie z linią zabudowy, od granicy działki, na której zlokalizowana jest instalacja przebiegająca po estakadzie nadziemnej w kierunku składowiska odpadów paleniskowych "Gardawice",
  - b) zachować odległość zabudowy min. 5 m - zgodnie z linią zabudowy, od skrajnego wodociągu wchodzącego w skład instalacji przebiegającej ze składowiska „Gardawice” do elektrowni Łaziska;
- 4) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **1MN - 66MN, 1MNU – 89MNU** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MU - 5MU, 1UM1, 2UM1, 1UM2 - 4UM2** - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - c) **1UO i 2UO** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) **1RM - 8RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - e) **1ZP, 1ZP/U1, 2ZP/U2** - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

## **Rozdział 9.**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH**

#### **§ 41**

1. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego: "Bolesław Śmiały" (WK 348), "Kobiór - Pszczyna" (WK 373), "Za rowem bełckim" (WK 391), których granice oznaczono na rysunku planu.
2. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie górniczym "Łaziska II" i obszarze górniczym "Łaziska II", których granice oznaczono na rysunku planu.
3. W obszarze planu występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr A/756/2021 w dniu 1 lutego 2021 r.: schron bojowy „Sowiniec”, należący do zespołu fortyfikacji Obszaru Warownego „Śląsk” – Pododcinek „Wiry”

Odcinka „Mikołów”, położony przy ul. Tęczowej/ul. Wagonowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **W1**.

4. W obszarze planu występują zabytki archeologiczne w formie stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **st. 1 - st. 19**:
  - 1) **st. 1** – (AZP 101-46/2) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 2) **st. 2** – (AZP 101-46/3) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 3) **st. 3** – (AZP 101-46/4) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 4) **st. 4** – (AZP 101-46/5) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 5) **st. 5** – (AZP 101-46/6) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 6) **st. 6** – (AZP 101-46/7) – a) osada, XVI-XVII, b) osada, XVII-XIX w.,
  - 7) **st. 7** – (AZP 101-46/8) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 8) **st. 8** – (AZP 101-46/9) – osada, XVI-XVII w.,
  - 9) **st. 9** – (AZP 101- 46/10) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 10) **st. 10** – (AZP 101- 46/11) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 11) **st. 11** – (AZP 101- 46/12) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 12) **st. 12** – (AZP 101- 46/13) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 13) **st. 13** – (AZP 101- 46/14) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 14) **st. 14** – (AZP 101- 46/15) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 15) **st. 15** – (AZP 101- 46/16) – osada, XVI-XVII w.,
  - 16) **st. 16** – (AZP 101- 46/17) – osada, XVI-XVII w.,
  - 17) **st. 17** – (AZP 101- 46/18) – osada, XVIII-XIX w.,
  - 18) **st. 18** – (AZP 101- 46/19) – a) ślad osadnictwa, XIV-XV, b) ślad osadnictwa, XVI-XVII w.,
  - 19) **st. 19** – (AZP 101- 46/20) – osada, XVIII-XIX w.
5. W zasięgu stanowisk archeologicznych, o których mowa w **ust. 3**, prowadzenie wszelkich prac, zwłaszcza ziemnych, podlega Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.
6. Dla studni głębinowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem S-1, zlokalizowanej na terenie **1US**, korzystanie z wód, zgodnie z wydanym pozwoleniem wodnoprawnym - Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Katowicach z dnia 14 maja 2019 r. (znak pisma: GL.ZUZ.2.421.992.2018.AB/6896).
7. Obszar planu nie jest położony w obszarach: szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

## **Rozdział 10.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

#### **§ 42**

1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla nowo wydzielanych działek określa się następujące parametry:
  - 1) dla terenów o symbolach: **MN, MNU**:
    - a) szerokość frontów działek:
      - w zabudowie bliźniaczej – min. 12 m,
      - w zabudowie wolnostojącej – min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek:
      - w zabudowie wolnostojącej – min. 700 m<sup>2</sup>,
      - w zabudowie bliźniaczej dla samodzielnego członu budynku bliźniaczego – min. 400 m<sup>2</sup>;



- 2) dla terenów o symbolu **MU**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów o symbolach: **UM1, UM2, UK, UO, UG, UH, UI, US, PU**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
  - b) powierzchnia działek: min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla innych terenów, nie wymienionych w **pkt 1-3**, za wyjątkiem gruntów rolnych i leśnych:
  - a) szerokość frontów działek - min. 2 m,
  - b) powierzchnia działek - min. 10 m<sup>2</sup>;
- 5) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: 90<sup>0</sup> z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

#### **Rozdział 11.**

### **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

#### **§ 43**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości **20%**.

#### **Rozdział 12.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 44**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiry.

#### **§ 45**

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