



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 września 2014 r.

Poz. 4868

UCHWAŁA NR XLII/471/2014 RADY GMINY PAWŁOWICE

z dnia 23 września 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Jarząbkowice w gminie Pawłowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami Dz.U. z 2013 r. poz. 1318, Dz.U. z 2014 r. poz. 379, 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami Dz.U. z 2012 r., poz. 951,1445, Dz.U. z 2013 r. poz. 21, 405, 1238,1446, Dz.U.z 2014r., poz. 379, 768), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice oraz po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego i Komisję Działalności Społecznej

Rada Gminy Pawłowice uchwala

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Jarząbkowice w gminie Pawłowice

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Jarząbkowice w gminie Pawłowice, zwany dalej "planem", obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Jarząbkowice o powierzchni ok. 679ha, w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nr X/115/2011 Rady Gminy Pawłowice z dnia 27 września 2011 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) Rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1, sporządzony w formie cyfrowej na mapach w skali 1:1000, a ze względu na znaczną powierzchnię wydrukowany w skali 1:2000, w podziale na trzy sekcje nr: 1, 2, 3 i 4;
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3.

3. Rysunek planu miejscowego zawiera:

- 1) Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;

- 2) Granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym barwne oznaczenia graficzne i symbole (literowe i numerowe) wyróżniające poszczególne tereny;
- 4) Linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) Zabytki chronione ustaleniami planu;
- 6) Granice obszarów stref ochrony konserwatorskiej;
- 7) Oznaczenia terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice obszarów występowania złóż węgla kamiennego,
 - b) granice obszarów występowania złóż metanu w pokładach węgla kamiennego,
 - c) granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w podziale na osuwiska: aktywne, okresowo aktywne oraz nieaktywne,
 - d) zabytki wpisane do rejestru zabytków;
- 8) Oznaczenia elementów informacyjnych:
 - a) granice zasięgu Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych,
 - b) naporowicze linie elektroenergetyczne wysokich napięć wraz z strefami technicznymi,
 - c) granice działek ewidencyjnych.

§ 2. 1. Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu zawarte są w rozdziale 2 i obejmują:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone w § 3;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w § 4;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 5;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w § 6;
- 5) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów określone w § 7;
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości określone w § 8;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określone w § 9;
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 10;
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określone w § 11;
- 10) Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określone w § 12.

2. Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów zawarte są w rozdziale 3, w paragrafach odnoszących się do danego terenu, gdzie stosownie do rodzaju przeznaczenia danego terenu oraz potrzeb z nim związanych określa się:

- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, w zakresie uszczegółowionym w stosunku do ustaleń zawartych w § 3;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu lub zasady kształtowania parametrów dróg;
- 3) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów, w szczególności odnoszące się do ograniczeń w użytkowaniu terenu, w tym zakazów zabudowy.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) Potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, rozumianych jako „obszary przestrzeni publicznych” zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu

§ 3. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolami i numerami:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **1MN - 21MN**;
- 2) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **1MW**;
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – **1MU - 18MU**;
- 4) Tereny zabudowy zagrodowej – **1RM - 18RM**;
- 5) Tereny zabudowy usługowej – **1U - 5U**;
- 6) Teren zabudowy usługowej o znaczeniu publicznym – **1UP**;
- 7) Teren sportu i rekreacji - **1US**;
- 8) Teren zieleni urządzonej – **1ZP**;
- 9) Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z usługami – **1PU**;
- 10) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – **1RU - 3RU**;
- 11) Tereny rolnicze – **1R - 27R**;
- 12) Tereny leśne – **1ZL - 12ZL**;
- 13) Tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym – **1ZE - 14ZE**;
- 14) Tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” - **1KDD - 9KDD**;
- 15) Tereny dróg publicznych klasy „lokalna” - **1KDL i 2KDL**;
- 16) Teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” - **1KDZ**;
- 17) Teren drogi publicznej klasy „główna” - **1KDG**;
- 18) Tereny dróg wewnętrznych – **1KDW - 7KDW**;
- 19) Teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – **1ITE**.

2. Szczegółowe przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania zostały ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, przy czym w każdym terenie może występować użytkowanie związane z funkcjonowaniem danego terenu lub potrzebami terenów przylegających, w postaci:

- 1) Dróg wewnętrznych, ulic pieszo - jezdnych, dojazdów, dojść, parkingów oraz ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) Zieleni urządzonej, ozdobnej i izolacyjnej oraz obiektów małej architektury, a także urządzeń rekreacji i wypoczynku;
- 3) Obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu oraz służących bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

§ 4. Ustala się podstawowe cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Teren zieleni urządzonej o symbolu 1ZP, wyznaczony w centralnej części sołectwa w celu zaspokojenia potrzeb wypoczynkowych i rekreacyjnych;
- 2) Linie zabudowy nieprzekraczalne, określone poprzez zasięg wyznaczony na rysunku planu, odnoszący się do najbliższej możliwej odległości sytuowania nowych budynków w stosunku do terenów przyległych, w szczególności zapewniających odpowiedni dystans w stosunku do terenów dróg, związanych z przepływem wód powierzchniowych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 3) Standardy jakościowe ogrodzeń, określone w celu ujednoczenia rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych oraz wykluczenia elementów dysharmonijnych, w zakresie których, dla nowych ogrodzeń oraz w przypadku rozbudowy istniejących ogrodzeń, ustala się:
- a) należy pozostawić ażurowe przestrzenie wolne od wypełnienia, których udział, na całej długości i wysokości ogrodzenia, nie będzie mniejszy niż 40% powierzchni ogrodzenia, z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotów oraz z zastrzeżeniem lit. e),
 - b) ogrodzenie nie może być wyższe niż 2m od poziomu terenu wzdłuż ogrodzenia, z zastrzeżeniem lit. e),
 - c) zakaz stosowania na ogrodzeniach przęsł i konstrukcji z różnego rodzaju blach,
 - d) zakaz sytuowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych betonowych elementów, z wyjątkiem terenów PU i RU,
 - e) dopuszcza się w terenach MU, U, PU, RU i RM ogrodzenia w 100% pełne jak również wyższe niż 2m od poziomu terenu wzdłuż ogrodzenia, wyłącznie w przypadku kiedy ogrodzenie ma pełnić funkcję izolującą i ograniczającą uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w stosunku do nieruchomości sąsiednich,
 - f) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów.

§ 5. 1. Określa się zasady w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Niżej wymienione tereny, zgodnie z ich symbolem, zalicza się do terenów, którym odpowiadają wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MU zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) ZP zalicza się do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 2) Przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w stosunku do terenów o których mowa w ust. 1, w szczególności stosując zabezpieczenia i rozwiązania techniczne ograniczające ponadnormatywny poziom hałasu;
- 3) Dla nowych budynków mieszkalnych oraz zamieszkania zbiorowego, lokalizowanych w zasięgu uciążliwości wynikających z emisji hałasu komunikacyjnego związanego z przebiegiem drogi klasy „główna” w terenie KDG, należy uwzględnić stosowanie przegród zewnętrznych, okien i drzwi o izolacyjności akustycznej ograniczającej ponadnormatywny hałas.

2. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi określa się zasadę, iż instalacje wytwarzające pola elektromagnetyczne nie mogą uniemożliwiać przeznaczenia oraz zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

3. W zakresie ochrony powietrza określa się zasadę, iż należy stosować systemy grzewcze, oparte na proekologicznych i wysokosprawnych źródłach energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub małą emisją substancji do powietrza.

4. Określa się zasady w zakresie ochrony wód:

- 1) Należy zapobiegać przedostawaniu się do ziemi i wód substancji zanieczyszczonych poprzez rozbudowę systemu zbiorowego odprowadzania ścieków oraz systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych, dopuszczając przy tym możliwość naturalnej infiltracji niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi lub ich odpływ do wód powierzchniowych;
- 2) Należy zapewnić dostęp do powierzchniowych wód publicznych i swobodny ich przepływ, uwzględniając w szczególności przepisowe sytuowanie ogrodzeń w zbliżeniu do powierzchniowych wód publicznych.

5. Określa się zasady w zakresie ochrony gleb i ziemi - w ramach prowadzonych robót budowlanych odnoszących się do zabudowywania nowych powierzchni, należy zdjąć i odłożyć warstwę próchniczną gleby, z dopuszczeniem ponownego jej zagospodarowania w granicach danej działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, a także na potrzeby innych terenów.

6. W zakresie postępowania z odpadami obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów i wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące gromadzeniu segregowanych odpadów.

7. W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż kopalin, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż, oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach eksploatacji złóż kopalin, obowiązuje wymóg, iż eksploatacja nie może naruszać przeznaczenia terenu, w szczególności należy:

- 1) Ograniczać zmiany w ukształtowaniu terenu i w stosunkach wodnych, zwłaszcza na skutek obniżenia terenu, mogących pogorszyć warunki korzystania z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zakłócić swobodny przepływ wód płynących i użytkowanie wód stojących, w szczególności zakazuje się doprowadzania do powstawania zalewisk bezodpływowych;
- 2) Chronić i zabezpieczać obiekty budowlane przed planowanymi odkształceniami terenu, stosownie do kategorii przewidzianych szkód górniczych, zapewniając użyteczność techniczną i funkcjonalną obiektów budowlanych.

8. W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyznacza się tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym oznaczone symbolem ZE, obejmujące w szczególności obszary dolin rzek i cieków, stawów, jarów, wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, zielenią i zadrzewieniami, uznając je za znaczące dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt i ciągłości systemu odwodnienia obszaru.

§ 6.1. Określa się obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu, zgodnie z lokalizacją określoną graficznie na rysunku planu oraz wymienioną niżej listą:

- 1) Budynki folwarczne w rejonie ul. Spółdzielczej 5;
- 2) Budynek przy ul. Piaskowej 8;
- 3) Budynek przy ul. Rolniczej 4;
- 4) Kaplica w rejonie ul. Rolniczej 19;
- 5) Krzyż w rejonie ul. Rolniczej 8.

2. Przedmiotem ochrony zabytków wymienionych w ust. 1 są:

- 1) Gabaryty budynków, w tym powierzchnia i wysokość zabudowy oraz kształt dachu, wraz z takimi elementami jak: wieżyczki, hełmy, szczyty frontowe, lukarny, wykusze, loggie – o ile występują;
- 2) Elewacje budynków, w tym rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych, rodzaj materiałów budowlanych oraz elementy detalu dekoracyjnego, takie jak: rzeźby, figury, ornamenty i inne ozdobne motywy oraz boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, atyki, a także nadproża i obramowania okienne i drzwiowe – o ile występują;
- 3) Gabaryty i wystrój pozostałych obiektów, w tym kształt, obrys, wielkość i wysokość obiektu oraz elementy detalu dekoracyjnego takie jak: rzeźby, figury, ornamenty i inne ozdobne motywy – o ile występują.

3. W zakresie ochrony zabytków wymienionych w ust. 1, przy uwzględnieniu przedmiotu ochrony, o którym mowa w ust. 2, obowiązują:

- 1) Dopuszcza się roboty budowlane związane z:
 - a) utrzymaniem budynków w dobrym stanie technicznym oraz ich dostosowaniem do współczesnych standardów użytkowych, potrzeb osób niepełnosprawnych, wymogów bezpieczeństwa publicznego,
 - b) utrzymaniem pozostałych obiektów w dobrym stanie technicznym oraz ich konserwacją;
- 2) Na elewacji budynku należy zachować, o ile występują:
 - a) tradycyjne materiały wykończeniowe lub odtworzyć je z materiałów współczesnych,

- b) elementy detalu dekoracyjnego, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych lub innych prac, z koniecznością ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu;
- 3) Zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin i paneli elewacyjnych ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy, z wyjątkiem pokrycia dachu blachodachówką;
- 4) Zakaz montowania na budynku tablic i urządzeń reklamowych.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną symbolem SK1, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym graficznie na rysunku planu, w której ochroną obejmuje się obszar dawnego dworu i zespołu folwarcznego wraz z parkiem w rejonie ul. Spółdzielczej 5 – w obrębie strefy, przy prowadzeniu robót budowlanych i zagospodarowaniu terenu, obowiązują:

- 1) Zakaz sytuowania:
 - a) nowych budynków,
 - b) wolno stojących obiektów wysokościowych: masztów, wież, słupów, kominów i innych konstrukcji wsporczych, o wysokości powyżej 10m, z wyjątkiem związanych z uzbrojeniem terenu,
 - c) tablic i urządzeń reklamowych,
 - d) ogrodzeń wykorzystujących materiały budowlane w postaci prefabrykowanych betonowych przęseł oraz różnego rodzaju blach;
- 2) Nakaz zachowania układu kompozycyjnego zespołu zabudowy dworsko - folwarcznej, placów, skwerów, chodników i alejek pieszych oraz dojazdów;
- 3) Nakaz zachowania istniejących lub nasadzenia nowych drzew w ramach odtworzenia zieleni parkowej, z możliwością cięć zdrowotnych oraz związanych z bezpieczeństwem publicznym.

5 Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną symbolem SK2, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym graficznie na rysunku planu, w których ochroną obejmuje się stawy, zieleń i zalesienia, stanowiące pozostałość krajobrazu kulturowego dawnego założenia dworsko - parkowego – w obrębie strefy, przy prowadzeniu robót budowlanych i zagospodarowaniu terenu, obowiązują:

- 1) Nakaz zachowania istniejącego układu stawów;
- 2) Nakaz zachowania istniejących zadrzewień, z wyjątkiem cięć zdrowotnych oraz związanych z bezpieczeństwem publicznym i uprawami leśnymi, sadowniczymi i ogrodnictwem;
- 3) Zakaz sytuowania wolno stojących obiektów wysokościowych: masztów, wież, słupów, kominów i innych konstrukcji wsporczych, o wysokości powyżej 10m, z wyjątkiem związanych z uzbrojeniem terenu;
- 4) Zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, odnoszą się do:

- 1) Złóż węgla kamiennego „Bzie Dębina” i „Bzie Dębina 1” oraz złoża metanu w pokładach węgla kamiennego „Bzie Dębina”, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7;
- 2) Granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w podziale na osuwiska: aktywne (OA), okresowo aktywne (OOA) oraz nieaktywne (ONA), przy czym:
 - a) w obrębie osuwisk aktywnych i okresowo aktywnych zakazuje się zabudowy i zmiany ukształtowania terenu, w szczególności robót budowlanych i ziemnych, z wyjątkiem istniejących działek zabudowanych w terenie 4MN, dla których, w obrębie wymienionych osuwisk, należy uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
 - b) w obrębie osuwisk nieaktywnych należy uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- 3) Zabytków wpisanych do rejestru zabytków nr:
 - a) A/522/65 – budynek dworu i założenie parkowe w rejonie ul. Spółdzielczej 5, wraz z portalem i kartuszem herbowym w wejściu głównym dworu (nr B/323/72),
 - b) A/523/65 – budynek spichlerza w zespole budynków folwarcznych w rejonie ul. Spółdzielczej 5.

§ 8. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku wystąpienia scalenia i podziału nieruchomości, na podstawie podjętej przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określa się następujące parametry:

- 1) W zakresie działek przeznaczonych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zależności od formy zabudowy ustala się:
 - a) dla budynków wolno stojących - powierzchnia działki nie mniejsza niż 700m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 500m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 14m,
 - c) dla budynków w zabudowie szeregowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 250m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 7m;
- 2) W zakresie działek przeznaczonych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30m;
- 3) W zakresie działek przeznaczonych na potrzeby usług ustala się: powierzchnię działki nie mniejszą niż 500m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14m;
- 4) W zakresie innych wyżej nie wymienionych terenów i sposobów użytkowania dopuszcza się kształtowanie indywidualnych parametrów działek określonych w zależności od potrzeb;
- 5) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego może mieścić się w przedziale od 75° do 105°, przy czym przynajmniej jeden ze skrajnych odcinków składających się na granicę działki należy kształtować w przedziale do 85° do 95°.

§ 9. Obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu związane z użytkowaniem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności należy:

- 1) Zapewnić dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, występujących w liniach rozgraniczających danego terenu;
- 2) Dostosować możliwość zabudowy i użytkowania terenu, w rejonie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć, do zasięgu dopuszczalnego poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 10. 1. Układ komunikacyjny obsługujący tereny wyznaczone w planie określa się w oparciu o zachowanie i rozbudowę istniejących dróg, zgodnie z ustaloną niżej klasyfikacją oraz zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenów dróg:

- 1) Tereny dróg publicznych klasy „główna” oznaczone literami KDG;
- 2) Tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza” oznaczone literami KDZ;
- 3) Tereny dróg publicznych klasy „lokalna” oznaczone literami KDL;
- 4) Tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczone literami KDD;
- 5) Tereny dróg wewnętrznych oznaczone literami KDW.

2. Zasady kształtowania parametrów dróg dla wymienionych w ust.1 terenów zostały określone indywidualnie, dla danej grupy terenów, w rozdziale 3.

3. Głównymi warunkami powiązania podstawowego układu drogowego, o którym mowa w ust. 1 z zewnętrznym układem drogowym, są:

- 1) Zachowanie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 938 zapewniającej połączenie regionalne z pobliskimi miastami i gminami oraz lokalne z pozostałymi częściami gminy Pawłowice;

- 2) Utrzymanie, z możliwością rozbudowy i skanalizowania, istniejących skrzyżowań dróg powiatowych i gminnych z drogą wojewódzką nr 938;
- 3) Utrzymanie istniejących przebiegów dróg powiatowych i gminnych istotnych w kontekście lokalnych powiązań z obszarami sąsiednimi, w szczególności:
 - a) teren drogi 1KDZ zapewniający połączenie z gminą Strumień oraz z sołectwem Golasowice,
 - b) tereny dróg 1KDL i 8KDD zapewniające połączenie z gminą Strumień,
 - c) teren drogi 2KDL zapewniający połączenie z sołectwem Golasowice.

4. Dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych w obszarze planu, ponad ustalenia zawarte w ust. 1 - 3, dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz innych dojazdów w pasie o szerokości nie mniejszej niż 6m, a dla drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 150m².

5. Wskaźniki w zakresie zaspokajania miejsc parkingowych zostały określone w rozdziale 3, indywidualnie dla poszczególnych terenów, w zależności od potrzeb wynikających z rodzaju przeznaczenia terenu.

§ 11. 1. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej terenów wyznaczonych w planie należy zapewnić poprzez rozbudowę i modernizację istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń, przy czym:

- 1) Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w oparciu o:
 - a) systemy sieci i urządzeń wodociągowych,
 - b) możliwość stosowania indywidualnych obiektów służących do ujmowania wód, w tym studni;
- 2) Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń gazowych;
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o:
 - a) systemy sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) możliwość stosowania indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- 4) Zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić w oparciu o:
 - a) możliwość korzystania systemów opartych na sieci gazowej i elektroenergetycznej,
 - b) możliwość stosowania indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii,
 - c) możliwość stosowania indywidualnych źródeł ciepła, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 3;
- 5) Odprowadzenie ścieków należy zapewnić w oparciu o:
 - a) występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,
 - b) możliwość stosowania indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem zakazu wprowadzania ścieków do wód i ziemi;
- 6) Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych należy zapewnić:
 - a) w oparciu o systemy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej oraz systemy rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe,
 - b) poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających zatrzymanie niezanieczyszczonych wód opadowych w obrębie działki budowlanej, obszaru objętego inwestycją lub danego terenu, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, przy uwzględnieniu ustaleń § 5 ust. 4 pkt 1.

2. W całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenu:

- 1) W parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej;

- 2) Z wykorzystaniem obiektów takich jak: maszty, wieże, słupy, o wysokości nie większej niż 70m;
- 3) W sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1MN - 21MN :

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod budowę mieszkaniową jednorodzinną , wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na jej potrzeby;
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie terenów obejmujące budowę:
 - a) usługową towarzyszącą budowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków i lokali usługowych związanych z wykonywaniem pracy w biurze, gabinecie, pracowni, warsztacie oraz z handlem, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5) lit. a) oraz ust. 3 pkt 1),
 - b) agroturystyczną i rekreacyjną w formie budynków rekreacji indywidualnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5) lit. b),
 - c) zagrodową na potrzeby istniejących gospodarstw rolnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1MN - 21MN:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 0,02 i nie więcej niż 0,7;
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 35%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 45%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);
- 5) Gabaryty obiektów:
 - a) budynek usługowy może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 150m²,
 - b) budynek rekreacji indywidualnej może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 50m²,
 - c) geometria dachów - dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;
- 6) Linie zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2,
 - b) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dany teren, z wyjątkiem rozbudowy budynku w sposób przekraczający linię zabudowy;
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację naziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 2 miejsca na budynek usługowy,
 - c) 1 miejsce na lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - d) 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejsza niż 600m²;

9) Pokrycie i kolorystyka dachów budynków - w przypadku dachów o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° należy stosować dachówkę ceramiczną lub betonową albo blachę dachówkową, w odcieniach koloru: brązowego, czerwonego, czarnego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie gontu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **1MN - 21MN** :

- 1) W zakresie dopuszczonej zabudowy usługowej zakazuje się zagospodarowywania terenu poza obrysem budynku w formie otwartych miejsc pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej oraz magazynowania i składowania, związanych z daną działalnością gospodarczą;
- 2) Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości - dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5m od tej granicy, z wyjątkiem granicy z terenami ZE i ZL;
- 3) Obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odnoszące się do ochrony zabytku występującego w terenie 15MN, zgodnie z § 6 ust. 2 i 3.

§ 14. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **1MW** - ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i socjalną, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na jej potrzeby.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **1MW**:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,2;
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 35%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);
- 5) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;
- 6) Linie zabudowy – ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2;
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów naziemnych i/lub garaży w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
- 8) Pokrycie i kolorystyka dachów budynków - w przypadku dachów o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° należy stosować dachówkę ceramiczną lub betonową albo blachę dachówkową, w odcieniach koloru: brązowego, czerwonego, czarnego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie gontu.

§ 15. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **1MU - 18MU**:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na jego potrzeby, pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i socjalną,
 - b) zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem budynków koszarowych oraz zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego i schroniska dla nieletnich,
 - c) usługową, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1), z wyjątkiem sprzedaży paliw;
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie terenów obejmujące:
 - a) zabudowę agroturystyczną i rekreacyjną w formie budynków rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5) lit. a),
 - b) zabudowę zagrodową na potrzeby istniejących gospodarstw rolnych,
 - c) lokale mieszkalne w budynku usługowym lub zamieszkania zbiorowego,

d) lokale usługowe w budynku mieszkalnym lub zamieszkania zbiorowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów **1MU - 18MU**:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 0,02 i nie więcej niż 0,9;
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);
- 5) Gabaryty obiektów:
 - a) budynek rekreacji indywidualnej może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 80 m²,
 - b) geometria dachów - dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;
- 6) Linie zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2,
 - b) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dany teren, z wyjątkiem rozbudowy budynku w sposób przekraczający linię zabudowy;
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację naziemnych, podziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce na mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - c) 1 miejsce na lokal zakwaterowania w budynku zamieszkania zbiorowego,
 - d) 1 miejsce na 200m² powierzchni całkowitej budynku lub lokalu usługowego,
 - e) 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej;
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejsza niż 600m².
- 9) Pokrycie i kolorystyka dachów budynków - w przypadku dachów o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°, należy stosować dachówkę ceramiczną lub betonową albo blachę dachówkową, w odcieniach koloru: brązowego, czerwonego, czarnego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie gontu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **1MU - 18MU**:

- 1) W zakresie zabudowy usługowej zagospodarowanie terenu na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej należy realizować w sposób ograniczający i izolujący oddziaływanie pogarszające warunki mieszkaniowe na nieruchomościach sąsiednich;
- 2) Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości – dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5m od tej granicy, z wyjątkiem granicy z terenami ZE i ZL;
- 3) Obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dotyczące ochrony zabytków występujących w terenach 11MU, 12MU i 18MU, zgodnie z § 6 ust. 2 i 3.

§ 16. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **1RM - 18RM**:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na jej potrzeby;
- 2) Dopuszcza się, jako towarzyszące zabudowie zagrodowej, przeznaczenie terenów obejmujące:

- a) inną zabudowę rolniczą na potrzeby prowadzenia działalności rolniczej,
- b) zabudowę agroturystyczną,
- c) tereny rolne.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów **1RM -18RM**:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę – nie mniej niż 0,02 i nie więcej niż 0,9;
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę – nie więcej niż 40%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę – nie mniej niż 30%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2):
 - a) dla budynków nie więcej niż 12m,
 - b) dla innych obiektów i budowli rolniczych nie więcej niż 30m;
- 5) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45°,
 - b) dla pozostałych obiektów dopuszcza się różne rodzaje kształtów dachów;
- 6) Linie zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2,
 - b) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dany teren, z wyjątkiem rozbudowy budynku w sposób przekraczający linię zabudowy;
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację naziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
- 8) Pokrycie i kolorystyka dachów budynków mieszkalnych - w przypadku dachów o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°, należy stosować dachówkę ceramiczną lub betonową albo blachę dachówkową, w odcieniach koloru: brązowego, czerwonego, czarnego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie gontu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **1RM - 18RM** odnoszą się do sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości – dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości 1,5m od tej granicy, z wyjątkiem granicy z terenami ZE i ZL.

§ 17. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **1U - 5U**:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na ich potrzeby;
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie terenów obejmujące:
 - a) zabudowę zamieszkania zbiorowego,
 - b) lokale pracy wytwórczej i produkcyjnej w budynku usługowym,
 - c) lokale mieszkalne w budynku usługowym lub zamieszkania zbiorowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów **1U - 5U**:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5;
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie więcej niż 15m;
 - b) dla innych obiektów i budowli nie więcej niż 30m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);
- 5) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtów dachów;
- 6) Linie zabudowy:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2,
 - b) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dany teren, z wyjątkiem rozbudowy budynku w sposób przekraczający linię zabudowy;
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację naziemnych, podziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na 200m² powierzchni całkowitej budynku lub lokalu usługowego,
 - b) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - c) 1 miejsce na lokal zakwaterowania w budynku zamieszkania zbiorowego.

§ 18. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1UP:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową o znaczeniu publicznym w zakresie oświaty, kultury, kultu religijnego, administracji, zdrowia, sportu i rekreacji, opieki społecznej wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na te potrzeby;
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie terenów obejmujące lokale gastronomiczne, handlowe i biurowe stanowiące udział nie większy niż 30% powierzchni całkowitej budynku związanego z zabudową, o której mowa w pkt 1).

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu 1UP:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5;
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%;
- 4) Maksymalna wysokość nowej zabudowy – nie więcej niż 15m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);
- 5) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtów dachów;
- 6) Linie zabudowy - ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2;
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – ustala się że minimalną liczbę miejsc do parkowania zapewniają istniejące w sąsiedztwie miejsca parkingowe w terenie 2KDL.

§ 19. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1US:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów na cele usług sportu i rekreacji wraz z zabudową i towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na potrzeby sportu i rekreacji;
- 2) Dopuszcza się, jako towarzyszące usługom sportu i rekreacji, przeznaczenie terenu obejmujące:
 - a) zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz zabudowę usługową na potrzeby turystyki, rozrywki, kultury, zdrowia, oświaty, administracji, gastronomii i handlu, zajmującą łącznie wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem powierzchnię nie większą niż 40% powierzchni całego terenu US,
 - b) lokale zamieszkania zbiorowego oraz lokale usługowe na potrzeby turystyki, rozrywki, kultury, zdrowia, oświaty, administracji, gastronomii i handlu, stanowiące udział nie większy niż 40% powierzchni całkowitej budynku przeznaczonego na potrzeby sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **1US**:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 55%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie więcej niż 15m,
 - b) dla innych obiektów i budowli nie więcej niż 30m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);
- 5) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtów dachów;
- 6) Linie zabudowy - ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2;
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację naziemnych, podziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na 500m² powierzchni całkowitej budynku usługowego lub obiektu sportowego,
 - b) 1 miejsce na lokal zakwaterowania na potrzeby zamieszkania zbiorowego.

§ 20. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **1ZP** - ustala się przeznaczenie terenów na cele zieleni urządzonej, wypoczynkowej i rekreacyjnej, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem oraz sytuowaniem na te potrzeby urządzeń i obiektów;

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu **1ZP** – ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu wynoszący nie mniej niż 85%,

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu **1ZP** - zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z użytkowaniem terenu.

§ 21. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **1PU**:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na te potrzeby, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie terenu na potrzeby usług, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **1PU**:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5;

- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 55%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie więcej niż 15m,
 - b) dla innych obiektów i budowli nie więcej niż 30m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);
- 5) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtów dachów;
- 6) Linie zabudowy - ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2;
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację naziemnych, podziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 500m² powierzchni całkowitej budynku.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu **1PU**:

- 1) Zakazuje się sytuowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) Zakazuje się sytuowania zabudowy i użytkowania terenu na potrzeby usług oświaty, kultury, kultu religijnego, zdrowia, rozrywki, wypoczynku, turystyki, sportu i rekreacji oraz opieki socjalnej i społecznej, w szczególności usług związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, które uznaje się za konfliktowe w stosunku do przeznaczenia terenu o którym mowa w ust. 1 pkt. 1.

§ 22. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **1RU - 3RU**:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na te potrzeby;
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie terenu obejmujące:
 - a) zabudowę usługową towarzyszącą prowadzeniu działalności rolniczej,
 - b) dla terenu 3RU adaptację budynków zabytkowych na potrzeby agroturystyki, rekreacji i wypoczynku, w tym hotel lub pensjonat oraz towarzyszące usługi gastronomii i handlu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów **1RU - 3RU**:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5;
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – nie mniej niż 25%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie więcej niż 15m,
 - b) dla innych obiektów i budowli nie więcej niż 30m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);
- 5) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45°,
 - b) dla pozostałych obiektów dopuszcza się różne rodzaje kształtów dachów;
- 6) Linie zabudowy - ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2;

7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację naziemnych, podziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1000 m² powierzchni całkowitej budynku.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **1RU - 3RU**:

- 1) Zakazuje się sytuowania nowych budynków w terenie 3RU w celu ochrony istniejącego układu zabytkowych budynków dawnego zespołu dworsko - folwarcznego;
- 2) Obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony wynikającej z wpisu do rejestru zabytków, odnoszące się do:
 - a) ochrony zabytków występujących w terenie 3RU, zgodnie z § 6 ust. 2 i 3,
 - b) zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej SK1 w terenach 1RU, 2RU i 3RU, zgodnie z § 6 ust. 4,
 - c) ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków w terenie 3RU, zgodnie z § 7 pkt 3.

§ 23. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1R - 27R:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu na potrzeby terenów rolnych;
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie terenu obejmujące:
 - a) zalesienia,
 - b) wody powierzchniowe, w tym urządzenia i obiekty hydrotechniczne,
 - c) zagospodarowanie terenu na potrzeby agroturystyki, ścieżek pieszych, rowerowych i konnych;

2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **1R - 27R**:

- 1) Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem realizacji płyt do składowania obornika oraz szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę;
- 2) Dopuszcza się roboty budowlane i ziemne związane z utrzymaniem i remontem wód powierzchniowych, urządzeń i obiektów hydrotechnicznych oraz realizacją dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;
- 3) Należy zachować zadrzewienia śródpolne oraz obudowę biologiczną wód powierzchniowych.

§ 24. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1ZL - 12ZL :

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu na potrzeby terenów leśnych;
- 2) Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, przeznaczenie terenu obejmujące:
 - a) zagospodarowanie terenu na potrzeby ścieżek pieszych, rowerowych i konnych,
 - b) zagospodarowanie terenu na potrzeby miejsc rekreacyjnych i wypoczynkowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami zajmujące łącznie powierzchnię nie większą niż 5% powierzchni danego terenu ZL,
 - c) zagospodarowanie terenu 9ZL w formie parku leśnego w ramach odtworzenia zabytkowego założenia parkowego związanego z dawnym zespołem dworskim,
 - d) wody powierzchniowe, w tym urządzenia i obiekty hydrotechniczne.

2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **1ZL - 12ZL** :

- 1) Dopuszczone przeznaczenie terenu nie może ograniczać prowadzenia gospodarki leśnej;
- 2) Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z użytkowaniem terenu;
- 3) Dopuszcza się roboty budowlane i ziemne związane z utrzymaniem i remontem wód powierzchniowych, urządzeń i obiektów hydrotechnicznych oraz dróg leśnych;
- 4) Ponad określone § 24 ustalenia, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odnoszące się do zasięgów:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej SK1 w terenie 9ZL, zgodnie z § 6 ust. 4,
 - b) strefy ochrony konserwatorskiej SK2 w terenie 8ZL, zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 25. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1ZE - 14ZE :

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu na cele:
 - a) zieleni zapewniającej utrzymanie ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochronę zasobów środowiska naturalnego,
 - b) wód powierzchniowych, w tym urządzenia i obiekty hydrotechniczne;
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie terenu obejmujące:
 - a) tereny rolnicze wyłącznie w formie: użytków zielonych łąk i pastwisk; stawów rybnych; hodowli i upraw sadowniczych, warzywnych i ozdobnych oraz sadzonek drzew i krzewów, z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy rolniczej,
 - b) zalesienia,
 - c) agroturystyczne i rekreacyjne użytkowanie terenu i wód powierzchniowych, z wyjątkiem terenów 21ZE i 22ZE, poprzez możliwość zagospodarowanie terenu, bez zabudowy, na potrzeby:
 - miejsc rekreacyjnych i wypoczynkowych zajmujących łącznie powierzchnię nie większą niż 5% powierzchni danego terenu ZE wraz z towarzyszącymi urządzeniami,
 - ścieżek pieszych, rowerowych i konnych oraz ścieżek dydaktyczno - edukacyjnych,
 - sytuowanie urządzeń i obiektów służących rekreacyjnemu wykorzystaniu wód powierzchniowych, w postaci mostów i pomostów wraz z możliwością ich zadaszenia oraz altan i wiat dla wędkarzy;
 - d) sytuowanie budynku „Rybacówki” w terenie 7ZE o powierzchni zabudowy nie większej niż 25m² i wysokość budynku do 5m.

2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów 1ZE - 14ZE :

- 1) Zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu, w tym wykonywania prac polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem robót budowlanych i ziemnych związanych z utrzymaniem i remontem wód powierzchniowych, urządzeń i obiektów hydrotechnicznych oraz realizacją dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;
- 2) Należy zachować zadrzewienia śródpolne i obudowę biologiczną wód powierzchniowych;
- 3) Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z użytkowaniem terenu;
- 4) Ponad określone § 25 ustalenia, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odnoszące się do zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej SK2 w terenie 7ZE, zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 26. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1KDG, 1KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD - 9KDD:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby dróg i ulic publicznych, wraz z elementami, obiektami i urządzeniami związanymi z użytkowaniem pasa drogowego, zgodnie z podziałem na klasy:
 - a) „główna” w zakresie terenu 1KDG,
 - b) „zbiorcza” w zakresie terenu 1KDZ,
 - c) „lokalna” w zakresie terenów 1KDL i 2KDL,
 - d) „dojazdowa” w zakresie terenów 1KDD - 9KDD.
- 2) Dopuszcza się, jako użytkowanie towarzyszące, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) przystanki komunikacji zbiorowej,
 - c) ogólnodostępne miejsca parkingowe wyłącznie w terenach 1KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD - 9KDD,
 - d) tymczasowe obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby handlu realizowane wyłącznie jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji zbiorowej, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu nie większej niż 15m² i wysokości nie większej niż 5m.

2. Zasady kształtowania parametrów dróg w terenach 1KDG, 1KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD - 9KDD:

- 1) Szerokość pasów drogowych, przy uwzględnieniu pkt 2 - 4, określono na rysunku planu miejscowego w parametrach wyznaczonych przez zasięg linii rozgraniczających teren danej drogi publicznej, z dopuszczeniem, w zależności od potrzeb, poszerzeń i narożnych ścięć zapewniających pola widoczności w rejonie skrzyżowań;
- 2) W zakresie terenu drogi publicznej 1KDG, zgodnie z faktycznym ukształtowaniem i urządzeniem, w granicach planu, istniejącej drogi wojewódzkiej, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających teren - nie mniej niż 26m i nie więcej niż 45m;
- 3) W zakresie terenu drogi publicznej 1KDZ, zgodnie z faktycznym ukształtowaniem i urządzeniem, w granicach planu, istniejącej drogi powiatowej, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających teren - nie mniej niż 15m i nie więcej niż 20m;
- 4) W zakresie terenów dróg publicznych 1KDL i 2KDL, zgodnie z faktycznym ukształtowaniem i urządzeniem, w granicach planu, istniejących dróg gminnych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny:
 - a) 1KDL – 12m;
 - b) 2KDL - nie mniej niż 12m i nie więcej niż 20m;
- 5) W zakresie terenów dróg publicznych 1KDD - 9KDD, zgodnie z faktycznym ukształtowaniem i urządzeniem istniejących dróg gminnych, przy uwzględnieniu przebiegu granicy planu dla sołectwa Jarząbkowice zawężającego odcinki dróg w terenach 3KDD, 4KDD i 9KDD, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny:
 - a) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 6KDD i 8KDD - nie mniej niż 8m i nie więcej niż 11m,
 - b) 4KDD - nie mniej niż 2m i nie więcej niż 13m,
 - c) 5KDD - nie mniej niż 10m i nie więcej niż 14m,
 - d) 7KDD - nie mniej niż 5m i nie więcej niż 10m,
 - e) 9KDD – od 0,5m i nie więcej niż 6m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów 1KDG, 1KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD - 9KDD:

- 1) Dla istniejących ogrodzeń lub ich części usytuowanych w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej 1KDZ dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, z wyjątkiem rozbudowy i odbudowy;
- 2) Dopuszczone przeznaczenie terenu nie może ograniczać kształtowania podstawowych elementów pasa drogowego;
- 3) Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych w terenach 1KDG i 1KDZ.

§ 27. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1KDW - 7KDW:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby dróg i ulic, w tym ulic pieszo - jezdnych i innych dojazdów, wraz z elementami, obiektami i urządzeniami związanymi z ruchem drogowym, pieszym i rowerowym;
- 2) Dopuszcza się:
 - a) kształtowanie ulic pieszo - jezdnych w formie jednej nawierzchni, bez wydzielania jezdni i chodnika,
 - b) obiekty małej architektury;

2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów 1KDW - 7KDW:

- 1) Zakazuje się sytuowania miejsc parkingowych;
- 2) Zakazuje się sytuowania ogrodzeń.

§ 28. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1ITE - ustala się przeznaczenie terenu na potrzeby elektroenergetycznej infrastruktury technicznej, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu ITE:

- 1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,8.
- 2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%;
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż: 12m dla budynków, 70m dla pozostałych obiektów;
- 5) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtów dachów;
- 6) Linie zabudowy - ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2
- 7) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej ustala się realizację naziemnych, podziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1000m² powierzchni całkowitej budynku.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

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

Przewodniczący Rady

mgr Franciszek Dziendziel

