

**Uchwała Nr XIII / 177 / 03
Rady Gminy Pawłowice**

z dnia 29 grudnia 2003r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wschodniej części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami), w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 roku, poz. 717), na wniosek Wójta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice przyjętego uchwałą nr XXXV/240/97 Rady Gminy Pawłowice z dnia 28.11.1997 r.

**Rada Gminy Pawłowice
uchwała:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
wschodniej części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice.**

Ustalenia planu obejmują :

- ROZDZIAŁ 1 - przepisy ogólne,
- ROZDZIAŁ 2 - przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- ROZDZIAŁ 3 - przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania oraz zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości,
- ROZDZIAŁ 4 - przepisy dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ROZDZIAŁ 5 - przepisy dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- ROZDZIAŁ 6 - przepisy przejściowe i końcowe.

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice zwany dalej "planem" obejmuje fragment sołectwa, którego granice stanowią:

- od strony północnej - granica z Miastem Jastrzębie Zdrój,
- od strony wschodniej - granica z sołectwem Golasowice,
- od strony południowej - granica z Miastem i Gminą Strumień,
- od strony zachodniej - ulice: Sosnowa, Grunwaldzka, Zebrzydowska, Golasowicka, Powstańców i Ruptawska,

zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały są:

- a) rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w skali 1 : 1000,

stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

- b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

2. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu, składające się z symbolu przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 4, posiadające odniesienie w dalszych ustaleniach planu,
- 3) oznaczenia graficzne stref ochrony konserwatorskiej oraz obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
- 4) oznaczenia graficzne wyrażające lokalne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie regulacyjne zabudowy nakazane oraz nieprzekraczalne,
 - b) linie podziału na działki budowlane,

§ 3

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady;
- 2) **planie** - należy rozumieć przez to przepisy planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** - należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony na podkładzie mapy sytuacyjno - wysokościowej z naniesionymi granicami władania, stanowiący integralną część ustaleń planu jako załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy rozumieć przez to istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;
- 6) **przeznaczeniu terenu** (bez bliższego określenia) - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 7) **jednostce** - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar opatrzony symbolem literowym, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 2);
- 8) **zabudowie jednorodzinnej** - rozumie się przez to budynki o jednym lub dwóch mieszkaniach,
- 9) **zabudowie zagrodowej** - rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, w tym w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe,
- 10) **usługi publiczne** - działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych;
- 11) **usługi komercyjne** - działalność pozostałych podmiotów zaliczona do sektora usług zgodnie z obowiązującą klasyfikacją statystyczną, za wyjątkiem rzemiosła;

12) **linie regulacyjne zabudowy:**

- a) **nakazana linia zabudowy** - linia, na której należy usytuować front zabudowy, z dopuszczeniem: wykuszy, balkonów, ryzalitów oraz możliwości wycofania części elewacji (maksymalnie na 30 % długości frontu elewacji);
- b) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia określająca maksymalny zasięg zabudowy na działce;

13) **obiekt handlowy** - pojedynczy obiekt budowlany lub zespół budynków wykorzystywanych na cele handlu detalicznego, związanych ze sobą funkcjonalnie i technicznie obszarem nieruchomości gruntowej oraz osobą inwestora;

- 14) **sklep** - stały punkt sprzedaży detalicznej, posiadający specjalne pomieszczenie (tj. lokal sklepowy) z oknem wystawowym oraz z wnętrzem dostępnym dla klientów;
- 15) **powierzchni sprzedaży** - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4

1. Ustala się podstawowe rodzaje przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego planem oraz ich linie rozgraniczające, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - 1) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
 - 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) **MN, RM** - tereny zabudowy mieszkaniowo-rolniczej,
 - 4) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 5) **UR, MN** - tereny zabudowy rzemieślniczo-mieszkaniowej,
 - 6) **UT, MN** - tereny usług turystyki, rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem programu mieszkaniowego,
 - 7) **U** - tereny usług,
 - 8) **KP** - tereny parkingów ogólnodostępnych,
 - 9) **K** - tereny dróg wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - 10) **IT** - tereny infrastruktury technicznej
 - 11) **RU** - tereny upraw ogrodniczych i sadów,
 - 12) **R** - tereny upraw rolnych bez prawa zabudowy,
 - 13) **ZL** - tereny istniejących lasów i zadrzewień oraz tereny przeznaczone do zalesienia
 - 14) **ZE** - tereny ciągów ekologicznych,
 - 15) **ZC** - tereny cmentarzy,
2. Tereny położone w obrębie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1 pkt 1) - 15) mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem, o którym mowa w niniejszym rozdziale, lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z zasadami określonymi w dalszych przepisach planu.
3. Ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

§ 5

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.RM - 39.RM**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa zagrodowa**.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **działalność usługową lub wytwórczą** związaną z przetwórstwem rolnym;
 - 2) **działalność agroturystyczna**, w tym budynki i obiekty służące celom rekreacji, gastronomii i rozrywki;
 - 3) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej** związanych z obsługą zagospodarowania jednostki, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 4) **urządzenie dojazdów i dojeżdź oraz parkingów ogólnodostępnych**.

§ 6

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.MN - 24.MN**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **nieuciążliwą działalność usługową lub wytwórczą**, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;
 - 2) **hodowlę drobnego inwentarza i drobiu** wyłącznie na własny użytek, nie stanowiącą przedmiotu działalności gospodarczej;
 - 3) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej** związanych z obsługą zagospodarowania jednostki, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 7

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.MN,RM - 33.MN,RM**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.**
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **nieuciążliwą nierolniczą działalność usługową lub wytwórczą**, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej z możliwością wykorzystania terenu nieruchomości, z wykluczeniem sposobów użytkowania i zagospodarowania stwarzających uciążliwości zewnętrzne oraz obniżających estetykę otoczenia;
 - 2) **hodowlę drobnego inwentarza i drobiu** jako towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości;
 - 3) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej** związanych z obsługą zagospodarowania jednostki, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 4) **urządzenie dojazdów i dojeżdź oraz parkingów ogólnodostępnych.**

§ 8

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.MW - 2.MW**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.**
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **nieuciążliwą działalność usługową lub wytwórczą**, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części parteru budynku mieszkalnego - z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych, za wyjątkiem istniejącego budynku usługowego w obszarze oznaczonym symbolem **2.MW**,
 - 2) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej** związanych z obsługą zagospodarowania jednostki, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) **urządzenie dojazdów i dojeżdź oraz parkingów ogólnodostępnych.**

§ 9

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.UR,MN - 12.UR,MN**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa rzemieślnicza oraz mieszkaniowa jednorodzinna.** W zakresie podstawowego przeznaczenia mieści się działalność małych przedsiębiorstw rzemieślniczych - usługowych i produkcyjnych zatrudniających do 15 pracowników, która może być prowadzona w pobliżu zabudowy mieszkaniowej nie stwarzając uciążliwości wobec sąsiadujących terenów. Działalność ta może być prowadzona zarówno jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej nieruchomości - z możliwością wykorzystania w tym celu terenu działki oraz zlokalizowanych w jej obrębie budynków użytkowych, jak i samodzielnie - bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:

- 1) **działalność rolniczą, ogrodniczą, sadowniczą,**
- 2) **działalność handlową**, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
- 3) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej** związanych z obsługą zagospodarowania jednostki, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 4) **urządzenie dojazdów i dojeżdż oraz parkingów ogólnodostępnych.**

§ 10

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.UT,MN - 2.UT,MN**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**. W zakresie podstawowego przeznaczenia na cele zabudowy związanej z wymienionymi usługami mieści się działalność agroturystyczna, hotelarska i gastronomiczna, która może być prowadzona w pobliżu zabudowy mieszkaniowej nie stwarzając uciążliwości wobec sąsiadujących terenów. Działalność ta może być prowadzona zarówno jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej nieruchomości - z możliwością wykorzystania w tym celu terenu działki oraz zlokalizowanych w jej obrębie budynków użytkowych, jak i samodzielnie - bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **usługi handlu i gastronomii**, w tym sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - 2) **usługi sportu i rozrywki,**
 - 3) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej** związanych z obsługą zagospodarowania jednostki, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 4) **urządzenie dojazdów i dojeżdż oraz parkingów ogólnodostępnych.**

§ 11

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.U - 13.U** w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu są:**
 - 1) **usługi publiczne**, w tym:
 - a) usługi administracji,
 - b) usługi oświaty i wychowania,
 - c) usługi sportu i kultury fizycznej,
 - d) usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - e) usługi kultury i sztuki,
 - f) usługi kultu religijnego,
 - 2) **usługi komercyjne**, w tym usługi handlu detalicznego i gastronomii.
 - 3) **zakłady rzemieślnicze** – w obszarach 4.U - 7.U i 9.U - 13.U, z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska oraz obniżających estetykę otoczenia,
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) funkcję mieszkaniową, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym – za wyjątkiem obszarów **5.U, 8.U, 11.U i 12.U**,
 - 2) tereny zieleni urządzonej,
 - 3) urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - 4) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.
 - 5) urządzenie dojazdów i dojeżdż oraz parkingów ogólnodostępnych.

§ 12

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.KP - 2.KP** w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu są parkingi ogólnodostępne**.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu obejmuje:
 - 1) **zieleni urządzonej,**
 - 2) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej**, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 13

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.KG, 1.KZ, 1.KL - 5.KL, 1.KD - 7.KD, 1.KDw - 43.KDw**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu są drogi wraz z urządzeniami towarzyszącymi**, wraz z infrastrukturą techniczną w obrębie pasa drogowego.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenów wymienionych w ust. 1 obejmuje wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

§ 14

WYZNACZA SIĘ OBSZAR OZNACZONY NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **1.IT** w obrębie którego **podstawowym przeznaczeniem terenu są urządzenia infrastruktury technicznej**, służącej odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków.

§ 15

1. WYZNACZA SIĘ OBSZAR OZNACZONY NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **1.RU**, w obrębie którego **podstawowym przeznaczeniem terenu są uprawy ogrodnicze i sady**.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarze wymienionym w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **obiekty i urządzenia gospodarcze** związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej**, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 16

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM **1.R - 14.R**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu są uprawy rolne, bez prawa zabudowy** trwałymi obiektami kubaturowymi o funkcji mieszkalnej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **budowę szklarni i innych obiektów służących produkcji rolniczej**,
 - 2) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej**, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 17

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.ZL - 7.ZL**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem są tereny leśne**.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej**, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 18

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.ZE - 32.ZE**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem są tereny ciągów ekologicznych**, związane z ochroną lokalnych wartości przyrodniczo-krajobrazowych, wód płynących i bioróżnorodności.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **gospodarkę rybną** na stawach hodowlanych, w tym tworzenie nowych stawów,
 - 2) **uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze i leśne**, z wykluczeniem nasadzeń i zalesień obszarów dna dolin,
 - 3) **urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe**,

- 4) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej**, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 5) **urządzenie dojazdów i dojeżdż oraz parkingów ogólnodostępnych**, o liczbie stanowisk nie większej niż 5.

§ 19

1. WYZNACZA SIĘ OBSZARY OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI **1.ZC - 2.ZC**, w obrębie których **podstawowym przeznaczeniem terenu są tereny cmentarzy**.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) **obiekty** związane z przeznaczeniem podstawowym o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m².
 - 2) **lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej**, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) **urządzenie dojazdów i dojeżdż**.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania oraz zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

§ 20

W celu ochrony i poprawy ładu przestrzennego oraz zapewnienia zrównoważonego rozwoju sołectwa, ustala się:

1. **Wiodące** funkcje zagospodarowania obszaru objętego planem:
 - **funkcję rolniczą**, z ukierunkowaniem profilu działalności rolniczej na uprawy ekologiczne, gospodarkę rybacką, gospodarkę leśną,
 - **funkcję ekologiczną i ochronną**, w stosunku do lokalnych wartości krajobrazu i środowiska przyrodniczego, w tym ciągów dolinnych oraz kompleksów leśnych,
 - **funkcję rekreacyjno-wypoczynkową** związaną z działalnością agroturystyczną przy zachowaniu naturalnego krajobrazu i warunków środowiskowych.
2. **Uzupełniające** funkcje zagospodarowania obszaru objętego planem:
 - **funkcja mieszkaniowa** związana z kontynuacją produkcji rolnej oraz służąca poprawie warunków mieszkaniowych ludności sołectwa Pielgrzymowice,
 - **funkcja usługowa służąca zaspokojeniu lokalnych potrzeb mieszkańców** oraz związane z nią funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe.
3. Obowiązek użytkowania terenów związanych z funkcją mieszkaniową i usługową w sposób, który nie ogranicza warunków rozwoju wiodących funkcji obszaru.

§ 21

Ustala się ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jednostki:

1. **Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki** wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów otaczającej zabudowy, w celu:
 - 1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając położenie i kształtowanie terenu w otoczeniu lokalizowanej inwestycji, a w szczególności:
 - jego widoczność z ulic publicznych, tras rowerowych, eksponowanych miejsc,
 - ochronę atrakcyjnych panoram,
 - 2) przesłonięcia istniejących dysharmonijnych elementów zagospodarowania,
 - 3) uniknięcia wrażenia stłoczenia zabudowy lub dominacji w stosunku do sąsiadujących budynków.
2. Rozwiązania architektoniczne, w tym materiały i kolorystyka dla zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki, powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany i ujednolicony, w celu uniknięcia powstawania elementów dysharmonijnych pogarszających odbiór wizualny krajobrazu.

§ 22

Ustala się zasady zagospodarowania terenu działek budowlanych:

1. Parametry i wskaźniki:

- 1) **Liczba budynków** o funkcji podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej przy uwzględnieniu współczynnika trwałego zainwestowania może maksymalnie wynieść :
 - jeden budynek mieszkalny, w obszarach „MN”
 - jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i jeden budynek usługowy, w obszarach „MN, RM”
 - dwa budynki mieszkalne i jeden usługowy, w obszarach „RM” i „UT, MN”
 - dwa budynki usługowe i jeden mieszkalny w obszarach „UR, MN”,
- 2) **Współczynnik trwałego zainwestowania** terenu działek (czyli stosunek powierzchni zabudowanej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami do powierzchni działki w granicach ogrodzenia), nie może przekroczyć:
 - 20% w obszarach „2.U”
 - 30% i nie więcej niż 350 m² w obszarach „MN”,
 - 40% w obszarach „RM”, „MN, RM” i „3.U”
 - 50% w obszarach „MW”, „UR, MN”, „UT, MN”, oraz w pozostałych „U”
- 3) **Powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną** nie powinny przekraczać 20% powierzchni działki w granicach ogrodzenia.
- 4) **Minimum 25% powierzchni działki należy zagospodarować zielenią urządzoną**,
- 5) **W obrębie działki budowlanej należy zapewnić garaże lub stałe miejsca postojowe**, z zastrzeżeniem pkt 2) i 4), przy czym:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć wskaźnik minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek;
 - b) w wypadku prowadzenia działalności gospodarczej w granicach nieruchomości należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością,
 - c) zapotrzebowanie na dodatkowe miejsca parkingowe związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powinno być ustalane indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania terenu, przy uwzględnieniu miejsc przeznaczonych dla klientów oraz dla personelu, przy czym:
 - dla działalności handlowych w granicach działki należy przewidzieć parkingi w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 25 m² powierzchni handlowej,
 - dla działalności gastronomicznej należy przyjąć minimum 1 miejsce na 10 m² powierzchni ogólnej lokalu lub 2 miejsca parkingowe na 8 miejsc konsumenckich - nie licząc miejsc postojowych dla personelu, które winny być zapewnione dodatkowo.

2. Linie regulacyjne zabudowy:

- 1) Zabudowę na działkach budowlanych należy sytuować z zachowaniem nakazanych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych graficznie na rysunku planu,
- 2) Na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki należy sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek oraz minimalizację zacielenia sąsiednich nieruchomości,
- 3) W terenach sąsiadujących z terenami lasów i zadrzewień oznaczonymi na rysunku planu symbolem „ZL”, minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 30 m,
- 4) Pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać można wyłącznie pod realizację:
 - utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonoego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,
 - miejsc do parkowania
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3. Usytuowanie zabudowy:

- 1) **Zabudowę mieszkaniową** jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową w obszarach „MN”, „RM”, „MN, RM”, „UR, MN”, „UT, MN” oraz w obszarze 9.U należy realizować w formie budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) **Zabudowę mieszkaniową** jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową w formie bliźniaczej dopuszcza się w obszarach „MN, RM” i „RM” na istniejących działkach, których mała powierzchnia nie pozwala

na umieszczenie zabudowy i urządzeń infrastruktury z zachowaniem odległości określonych w przepisach szczególnych.

- 3) **Budynki warsztatów** rzemieślniczych w terenach mieszkaniowych oraz w obszarach "UR,MN", "UT,MN" należy sytuować w głębi działki, za budynkami mieszkalnymi,
- 4) W wypadku dobudowy budynku usługowego do budynku mieszkalnego należy dążyć do ujednoczonych rozwiązań architektonicznych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 24,
- 5) **Zabudowę zagrodową** w obszarach „RM” należy kształtować przy uwzględnieniu następujących warunków:
 - a) budynki należy sytuować z uwzględnieniem relacji widokowych, krajobrazu i przebiegu drogi obsługującej,
 - b) dopuszcza się zabudowę mieszkalno-gospodarczą w granicy działki, w wypadkach, gdy parametry działki nie pozwalają na zlokalizowanie budynków wolnostojących z zachowaniem odległości wymaganych w przepisach techniczno-budowlanych, przy czym należy wówczas stosować ujednoczone rozwiązania architektoniczne zgodnie z ustaleniami określonymi w § 24,
 - c) budynki mieszkalne i gospodarcze należy grupować wokół wewnętrznego podwórza,
 - d) zakazuje się obudowywania zewnętrznych, widocznych fasad zespołu garażami, dobudówkami i komórkami gospodarczymi o płaskich dachach.
 - 6) **Budynki gospodarcze** powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi,
 - 7) **Garaże** powinny być sytuowane w głębi działki lub w linii regulacyjnej zabudowy;

§ 23

Wykorzystanie terenu nieruchomości na cele działalności usługowej lub wytwórczej wymaga spełnienia następujących warunków:

1. Dojazd do nieruchomości powinien posiadać utwardzoną jezdnię o szerokości co najmniej 4,75 m,
2. W wypadku ulic bez przejazdu (sięgaczy) dojazd musi być zakończony placem umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych,
3. Jeżeli prowadzona działalność gospodarcza wiąże się z wykorzystaniem terenu działki lub zlokalizowanych na niej budynków użytkowych innych niż garaże, teren powinien być odseparowany wizualnie (ogrodzeniem lub zielenią zimozieloną) od sąsiadujących nieruchomości o funkcji mieszkaniowej,
4. Miejsca długotrwałego parkowania i parkingi dla samochodów ciężarowych należy lokalizować w tylnej lub bocznej części nieruchomości na której prowadzona jest działalność rzemieślnicza lub wytwórczą, z zastosowaniem osłon zielenią, ogrodzeniem lub zabudową od strony ulicy i innych miejsc publicznych,
5. Zakazuje się działalności gospodarczej polegającej na hodowli lub uboju zwierząt w obszarach oznaczonych symbolami "MN", "MN, RM", "MW" i "UT, MN"

§ 24

Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1. **Wysokość zabudowy** powinna być dostosowana do istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe i nie powinna być wyższa niż 12 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego,
 - 2) dla zabudowy usługowej w obszarach:
 - "MN, RM" - nie powinna przekraczać jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe i nie powinna być wyższa niż 8 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego,
 - "UT, MN" i "UR, MN" oraz 5.U, 6.U, 7.U, 9.U, 11.U i 12.U - nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe i nie powinna być wyższa niż 12 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego,
 - w pozostałych obszarach „U” - nie powinna przekraczać istniejącej w tych obszarach zabudowy i nie powinna być wyższa niż 15 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego,
 - 3) dla budynków gospodarczych - nie powinna być wyższa niż 6 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego,
 - 4) dla garaży wolnostojących - nie powinna przekraczać jednej kondygnacji plus poddasze i nie powinna być wyższa niż 6 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego.
2. **Forma i gabaryty obiektów** powinny nawiązywać do tradycyjnych i kulturowych wartości architektonicznych otoczenia, przy czym:

- 1) nakazuje się stosowanie dachów o symetrycznych kątach nachylenia połaci:
 - dla zabudowy usługowej (w obszarach “MN,RM”, “UT,MN”, “UR,MN”) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - od 30 do 45 stopni (tj. od 57% do 100%) z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku,
 - dla zabudowy gospodarczej i garażowej - od 15 do 45 stopni (tj. od 57% do 100%) z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku,
 - 2) wyklucza się stosowanie dachów mansardowych oraz o połaciach dachowych przesuniętych w linii kalenicy,
 - 3) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, należy stosować identyczne kąty spadków połaci dachowych,
 - 4) wymagania określone w pkt 1) – 3) należy stosować również przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynków istniejących.
3. **Kolorystyka elewacji** w tym tynków i pokrycia dachowego, nie powinna nadmiernie kontrastować z otoczeniem, przy czym:
- 1) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów, a w szczególności jaskrawych odcieni żółtego, czerwonego, zielonego i niebieskiego,
 - 2) zakazuje się stosowania ciemnych kolorów, a w szczególności odcieni czarnego, granatowego,
 - 3) nakazuje się stosowanie kolorów o niskiej intensywności zabarwienia,
 - 4) zaleca się stosowanie kolorów tynków jasnych, pastelowych, a w szczególności odcieni bieli, żółci, brązu, szarości lub pochodne tych kolorów typu: kolory piaskowe lub kremowe,
 - 5) zaleca się stosowanie kolorów połaci dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.
4. **Materiały budowlane elewacji** oraz elementy wykończeniowe powinny kształtować właściwy estetyczny wygląd budynku, przy czym:
- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych typu: cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna,
 - 2) dopuszcza się stosowanie pochodnych lub imitujących materiały tradycyjne typu: elewacyjne płytki ceramiczne lub imitujące cegłę, kamień; okładziny i panele imitujące drewno; blacha lub papa bitumiczna z fakturą imitującą dachówkę ceramiczną,
 - 3) zakazuje się pozostawianie nie otynkowanych zewnętrznych ścian uwidaczniających konstrukcyjne materiały budowlane, za wyjątkiem:
 - istniejących budynków o ścianach wykonanych w całości z cegły pełnej lub klinkierowej o odpowiedniej estetyce wykończenia,
 - nowych budynków wykonanych w całości z cegły pełnej lub klinkierowej, dla których tego rodzaju estetyka elewacji będzie zamierzonym elementem wykazanim w dokumentacji projektowej.
 - 4) zakazuje się stosowania materiałów sztucznych typu: siding, blacha trapezowa, falista, za wyjątkiem:
 - budynków gospodarczych i garażowych umieszczonych w głębi działki i nie widocznych bezpośrednio z frontu ulicy,
 - budynków infrastruktury technicznej,
 - budynków gospodarczych związanych z usługami przetwórstwa rolnego.
5. **ogrodzenia** widoczne od strony ulicy:
- 1) należy wykonywać dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do architektury budynku,
 - 2) nie mogą być realizowane przy użyciu prefabrykatów betonowych lub wykonanych z materiałów sztucznych, odpadowych.

§ 25

Zasady dokonywania remontów, rozbudowy i nadbudowy budynków:

1. W przypadkach remontów fasad nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych i kolorystyki zgodnie z ustaleniami w § 24 ust. 3 i 4.
2. W przypadkach rozbudowy i nadbudowy, jeśli jest to technicznie możliwe, nakazuje się doprowadzenie formy budynków do zgodnej z ustaleniami § 24 ust. 1 i 2.
3. Zakazuje się nadbudów domów jednorodzinnych przekraczających 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym.

§ 26

Ustala się zasady zagospodarowania terenu w obszarach “ZE”:

1. Tereny mogą być zagospodarowane w części na cele rekreacyjne w tym: urządzenia placów gier i

zabaw, miejsca piknikowe, urządzenia wypoczynkowe oraz sportowe, wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną, przy czym:

- 1) łączna powierzchnia zainwestowania terenu związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie przekroczy 0,5 ha,
 - 2) przy realizacji należy zachować naturalne ukształtowanie terenu.
2. Zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz związanych z realizacją funkcji, o których mowa w pkt 1).
 3. Ustala się ochronę istniejących stawów hodowlanych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie stawów w celach rekreacyjnych w ramach działalności agroturystycznej.
 4. Parkingi ogólnodostępne należy lokalizować wzdłuż istniejących lub wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszo-jezdnych jako powierzchnie utwardzone zachowując naturalne ukształtowanie terenu,
 5. Przeznaczenie dopuszczalne związane z gospodarką rolną należy prowadzić z uwzględnieniem:
 - 1) zakazu stosowania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
 - 2) nakazu prowadzenia produkcji rolnej zgodnie z przepisami o rolnictwie ekologicznym.

§ 27

Ustala się zasady zagospodarowania obszarów "KP" oraz parkingów ogólnodostępnych dopuszczonych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego:

1. Zieleń wysoką oceniającą w minimalnej ilości 1 drzewo na 4 miejsc postojowych, oraz zieleń niską trawnik, krzewy, w minimalnej ilości 1m² na 4 miejsca postojowe,
2. Urządzenia zabezpieczające gleby i wody podziemne przed przenikaniem zanieczyszczeń,
3. Oświetlenie zapewniające odpowiednie warunki bezpieczeństwa publicznego.

§ 28

Ustala się zasady umieszczania szyldów i reklam:

1. Zakazuje się:

- 1) **umieszczania reklam wieloprzestrzennych** typu billboard:
 - a) w obszarach o przeznaczeniu wyrażonym symbolami: "MN", "RM", "MN, RM", "MW", "UR, MN" i "UT, MN" oraz "RU", "ZL", "ZE", "ZC" - zarówno w formie wolnostojącej jak i na budynkach,
 - b) w odległości mniejszej niż 5 m od granicy działek o funkcji mieszkaniowej,
 - c) w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej.
- 2) wykonywania napisów bezpośrednio na dachach i ścianach budynków, a także na ogrodzeniach od strony dróg publicznych,
- 3) umieszczania szyldów i elementów reklam na ścianach budynków mieszkalnych powyżej wysokości pierwszej kondygnacji oraz bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy. Dopuszcza się umieszczanie na krawędzi dachu szyldów i elementów reklamowych w przypadku gdy ich całkowita wysokość nie przekracza 0,5m a szerokość nie wykracza poza obrys budynku.

2. Nakazuje się, aby:

- 1) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ścianach budynków i krawędzi dachu nawiązywały do podziałów i kolorystyki fasad;
- 2) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ogrodzeniach w obszarach "MN", "RM", "MN, RM", "MW", "UR, MN" i "UT, MN", "U", zajmowały nie więcej niż 3m² a ich kolorystyka była dostosowana do kolorystyki ogrodzenia,
- 3) szyldy i elementy reklamowe wolnostojące w obszarach "MN", "RM", "MN, RM", "MW", "UR, MN" i "UT, MN", "U", miały powierzchnię maksymalnie 2m².

§ 29

Ustala się zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

1. **W obrębie obszarów "MN"** podział na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
2. **W obrębie obszarów "MN, RM", "UR, MN", "UT, MN":**
 - 1) dla działek o powierzchni mniejszej od 1100 m² - zachowanie podziałów widocznych na rysunku planu, z możliwością dokonywania scaleń i ponownych podziałów istniejących działek o nieprawidłowych parametrach (nie pozwalających na samodzielną zabudowę), w celu poprawy warunków ich zagospodarowania,

- 2) dla działek o powierzchni większej od 1100 m² - możliwość dokonywania wtórnych podziałów, pod warunkiem :
 - a) zachowania minimalnej powierzchni działki = 550 m² oraz minimalnej szerokości frontu działki = 17 m,
 - b) zachowania minimalnej szerokości wydzielanych dojazdów - 5,5 m.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 30

Do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się:

- 1) tereny usług publicznych, o których mowa w § 11,
- 2) tereny cmentarzy, oznaczone symbolami: 1.ZC - 2.ZC, o których mowa w § 19
- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1.KG, 1.KZ, 1.KL - 5.KL, 1.KD - 7.KD, o których mowa w § 13,
- 4) tereny parkingów ogólnodostępnych, oznaczone symbolami: 1.KP - 2.KP, o których mowa w § 12,

§ 31

1. Ustala się klasy funkcjonalne dróg :

- 1) **droga klasy G (główna)**, jednojezdniowa czteropasowa oznaczona symbolem
 - **1.KG** – ul. Cieszyńska,
 - 2) **droga klasy Z (zbiorcza)**, jednojezdniowa dwupasowa oznaczona symbolem :
 - **1.KZ** - ul. Jastrzębska.
 - 3) **drogi klasy L (lokalne)**, jednojezdniowe dwupasowe oznaczone symbolami :
 - **1.KL** - ul. Ruptawska,
 - **2.KL** - odgałęzienie ul. Jastrzębskiej (ul.Spółdzielcza w Jastrzębiu Zdroju)
 - **3.KL** - ul. Golasowicka,
 - **4.KL** - odcinek ul. Podlesie,
 - **5.KL** - droga łącząca ul. Cieszyńską z ul. Podlesie (bez nazwy).
 - 4) **drogi klasy D (dojazdowe)**, oznaczone symbolami :
 - **1.KD** - planowana,
 - **2.KD**- odcinek od skrzyżowania ulic: Powstańców, Ruptawskiej, Generała Sikorskiego (przedłużenie ul. Generała Sikorskiego),
 - **3.KD** - ul. Stroma,
 - **4.KD** - ul. Dębowa (częściowo planowana),
 - **5.KD** - ul. Karola Miarki,
 - **6.KD** - ul. Słoneczna,
 - **7.KD** - odcinek ul. Podlesie (przedłużenie drogi 4.KL).
 - 5) **drogi dojazdowe wewnętrzne** oznaczone symbolami **1.KDw - 43.KDw**.
2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego dróg wymienionych w ust. 1 w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, lecz nie mniej niż:
- **1.KG** - 40 m,
 - **1.KZ** – 20 m,
 - **1.KL – 5.KL** – 12 m,
 - **1.KD - 5.KD oraz 7.KD** – 10 m,
 - **6.KD – 10 m** w terenie zabudowanym, a poza terenem zabudowanym - 15 m.

§ 32

Ustala się zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej - istniejącej i przewidzianej do rozbudowy, według zasad wyrażonych na rysunku planu przy pomocy orientacyjnych przebiegów wodociągów, oznaczonych symbolami "w", lub z indywidualnych studni.

2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków
 - b) zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem możliwości wywozu, przy czym minimalna pojemność zbiorników w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej 14-dniowy okres gromadzenia nieczystości, przy uwzględnieniu liczby przewidywanych użytkowników obiektu i jego funkcji
 - c) systemu projektowanej kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem ścieków do urządzeń lokalnych oczyszczalni ścieków lub pompowni - zależnie od wybranego wariantu rozwiązania gospodarki ściekowej w zlewni Pielgrzymówki;
 - 2) odprowadzenie ścieków z obszaru 1.U należy realizować systemem istniejącej kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem ścieków do urządzeń lokalnych oczyszczalni ścieków lub pompowni zlokalizowanych w obszarze 1.IT
 - 3) przy projektowaniu systemu kanalizacji rozdzielczej należy przewidywać możliwie najkrótsze odcinki kanalizacji deszczowej, preferując odprowadzenie wód opadowych do lokalnych cieków i obniżeń terenu;
 - 4) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach, z zapewnieniem możliwości wywozu, przy czym minimalna pojemność zbiorników w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej 14-dniowy okres gromadzenia nieczystości, przy uwzględnieniu liczby przewidywanych użytkowników obiektu i jego funkcji;
 - 5) na rysunku planu wyznaczono orientacyjny przebieg sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczonych symbolami odpowiednio "ks" i "kd".
3. Wody opadowe z parkingów, garaży, a także z placów i dróg manewrowych powinny być odprowadzane w sposób umożliwiający ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej.
 4. Zaopatrzenie w gaz - z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci gazociągów średnio- i niskoprężnych, według zasad wyrażonych na rysunku planu za pomocą orientacyjnego przebiegu sieci oznaczonych symbolami "g".
 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci elektroenergetycznej, za pomocą orientacyjnego przebiegu sieci oznaczonych na rysunku planu symbolami "SN", "WN".
 6. Dopuszcza się zmiany przebiegu, a także lokalizację nowych, nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania jednostki (w tym stacji transformatorowych), we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości.
 7. Przy realizacji poszczególnych przewodów infrastruktury technicznej należy uwzględniać umieszczenie w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględniać możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

§ 33

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się wyposażenie terenów przewidzianych do zabudowy w sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną oraz kanalizacyjną - z wyjątkiem obszarów przewidzianych do indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, o których mowa w § 32 ust. 2.
2. Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia budowy inwestycji w przypadku, gdy teren przeznaczony do zabudowy będzie posiadał sieć wodociagową i elektroenergetyczną, pod warunkiem, że inwestycja będzie miała zapewnienie dostawy mediów niezbędnych do jej funkcjonowania oraz rozwiązany sposób odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami § 32.

**Przepisy dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym granic i sposobów
zagospodarowania obiektów podlegających ochronie,
a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi**

§ 34

1. W obrębie obszaru jednostki **nakazuje się**:
 - 1) dla obszarów "UR,MN", oraz 11.U, 12.U - dostosowanie formy użytkowania i zagospodarowania terenów do wymogów ochrony przed hałasem, określonych w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi
 - 2) dla terenów "MN", "MN,RM", "RM", "UT,MN" - dostosowanie formy użytkowania i zagospodarowania terenów do wymogów ochrony przed hałasem, określonych w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) dla terenów "U" - dostosowanie formy użytkowania i zagospodarowania terenów do wymogów ochrony przed hałasem, określonych w przepisach szczególnych dla terenów usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług oświaty i wychowania i usług sportu i kultury fizycznej,
 - 4) stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi.
2. W obrębie obszaru jednostki **zakazuje się** użytkowania terenu na cele funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w szczególności związanych ze składowaniem, a także gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów.
3. **Działalność handlowa, usługowa lub wytwórcza** prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym określonym w rozdziale 2, winna mieć charakter nieuciążliwy dla środowiska, w szczególności nie kolidujący z funkcją mieszkaniową.
4. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu na cele działalności usługowej lub wytwórczej, o której mowa w ust. 1, nie może stwarzać uciążliwości wobec sąsiadujących nieruchomości, szczególnie w postaci:
 - 1) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
 - 2) wykorzystywania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
 - 3) regularnego zajmowania jezdni lub chodnika do celów parkowania pojazdów, poza wyznaczonymi ogólnodostępnymi miejscami postojowymi;
 - 4) zajmowania do celów parkowania ulic dojazdowych bez przejazdu oraz ulic nie posiadających pasów postojowych, których jezdnia jest szerokości mniejszej niż 4,75 m;
 - 5) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
 - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L,
 - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych;
 - 6) parkowania samochodów ciężarowych poza terenem nieruchomości,
 - 7) stałego parkowania na terenie nieruchomości, poza garażami, więcej niż jednego samochodu ciężarowego o ładowności powyżej 2 ton.
5. Prowadzona działalność rolnicza i gospodarcza nie może powodować zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gleby. **Intensyfikację produkcji rolniczej dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia wód przed zanieczyszczeniem.**

§ 35

1. **Nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu i środowiska przyrodniczego, a w szczególności:**
 - 1) naturalnego ukształtowania terenu,
 - 2) kompleksów leśnych, skupisk zadrzewień i zakrzewień,
 - 3) dolin potoków: Pielgrzymówka, Jelonka i Bzianka.
2. **W obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w dolinie Pielgrzymówki** oznaczonym na rysunku planu, ustala się :
 - 1) zakaz zabudowy na terenach 13.ZE – 14.ZE,
 - 2) na terenach dopuszczonych do zabudowy w tym obszarze:

- a) zakaz podpiwniczenia budynków,
- b) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków pod warunkiem usytuowania poziomu posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości nie mniejszej niż:
 - w terenach 5.U, 6.U, 14.RM – 238,5 m,
 - w terenach 2.MW, 7.MN, RM, 10.MN, RM, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN – 239 m,
 - w terenie 8.MN, RM - 239 m w części dostępnej z drogi 6.KD, 239,5 m w części dostępnej z drogi 27.KDw, 240 m – w części dostępnej z drogi 4.KD;
- 3) doprowadzenie do większej przepustowości potoku Pielgrzymówki poprzez odpowiednią regulację koryta oraz przebudowę obiektów mostowych.

§ 36

1. **Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej** w granicach wyznaczonych na rysunku planu, celem których jest ochrona, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych:

1) Strefa "A" - pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmuje:

a) teren kościoła parafialnego p.w. św. Katarzyny z cmentarzem, w którym ustala się:

- zachowanie bryły i formy istniejącego kościoła,
- zachowanie układu i charakteru otoczenia wraz z zielenią, elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu,
- zachowanie układu i rozplanowania oraz konserwacja zabytkowego cmentarza,
- konserwacja i pielęgnacja starodrzewia,
- warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków.

b) teren założenia dworsko - parkowego przy ulicy Powstańców, w którym ustala się:

- zachowanie bryły i formy istniejącego budynku dworu,
- zachowanie układu i charakteru otoczenia wraz z zielenią, elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu
- konserwacja i pielęgnacja starodrzewia,
- warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków.

2) Strefa "Wo" - obserwacji archeologicznej, obejmuje teren wzgórza, na którym zlokalizowany jest kościół parafialny p.w. św. Katarzyny, w tym obszarze ustala się:

- a) obowiązek prowadzenia wszystkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym,
- b) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków.

3) Strefa "E" - ochrony ekspozycji, obejmuje tereny położone po zachodnio-południowej stronie wzgórza, na którym zlokalizowany jest kościół parafialny p.w. Św. Katarzyny, w tym obszarze ustala się:

- a) zakaz zabudowy budynkami,
- b) możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz obiektów małej architektury, których całkowita wysokość nie przekracza 4m nad poziom terenu,

4) Strefa "K" - ochrony krajobrazu, obejmuje tereny stawów w sąsiedztwie założenia dworsko - parkowego przy ulicy Powstańców, rozciągające się w kierunku wschodnim, w tym obszarze ustala się:

- a) ochronę naturalnego ukształtowania terenu,
- b) ochronę i pielęgnację towarzyszącego zadrzewienia,
- c) oczyszczanie i zabezpieczanie stawów przed zanieczyszczeniem i zarastaniem,
- d) zakaz zabudowy budynkami,
- e) możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz obiektów małej architektury.

2. **Ustala się obiekty o wysokich wartościach zabytkowych oraz kulturowych** podlegających ochronie konserwatorskiej, w tym:
- 1) Kościół parafialny p.w. Św. Katarzyny przy ul.K.Miarki, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 456/65, dla którego ustala się:
 - a) ochronę prawną związaną z wpisem do rejestru zabytków,
 - b) zakaz rozbudowy i przebudowy,
 - c) prowadzenie wszelkich prac modernizacyjnych i konserwatorskich po wcześniejszych uzgodnieniach z właściwymi służbami ochrony zabytków oraz pod nadzorem uprawnionych konserwatorów.
 - 2) Budynek dworu przy ul.Powstańców 4, budynek mieszkalno-usługowy przy ul.Zebrzydowickiej 3 oraz budynek probostwa przy ul.K.Miarki 6, dla których ustala się:
 - a) ochronę lokalną na zasadzie wpisu do ewidencji obiektów zabytkowych,
 - b) zakaz rozbudowy i przebudowy,
 - c) nakaz, przy renowacji i modernizacji obiektu zachowania zewnętrznego charakteru elewacji, były w tym: podział otworów okiennych i drzwiowych, kąty nachylenia połaci dachowych,
 - 3) Kaplice i krzyże przydrożne, dla których ustala się:
 - a) ochronę prawną na zasadzie wpisu do ewidencji obiektów zabytkowych,
 - b) adaptację kształtu i formy obiektu,
 - c) nakaz renowacji i modernizacji z zachowaniem, w miarę możliwości, rodzaju użytego pierwotnie materiału i kolorystyki.

§ 37

1. W wypadku wyznaczenia, w wyniku pogłębienia archeologicznego rozpoznania terenu, nowych stref obserwacji archeologicznej (Wo), większe prace ziemne prowadzone na terenie objętym miejscowym planem powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacyjnej, wykopy pod fundamenty większych budynków.
2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym wójta gminy lub zarząd powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

ROZDZIAŁ 6 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 38

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę jednorazowej opłaty, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości położonych w granicach jednostki objętej planem. Stawka opłaty wynosi 0%.

§ 39

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 40

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

§ 41

Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc przepisy Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania

przestrzennego Gminy Pawłowice, zatwierdzonego uchwałą nr XI/42/91 Rady Gminy Pawłowice z dnia 19.02.1991 r. (Dz. Urz. Woj. katowickiego nr 5 poz. 80), wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą nr XI/181/94 Rady Gminy Pawłowice z dnia 18.02.1994 r. (Dz. Urz. Woj. katowickiego nr 13 poz. 121), dotyczące terenów położonych w granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wschodniej części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice.

§ 1

Na podstawie Prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy:

1. Budowa nowych dróg gminnych, oznaczonych w planie symbolami:

- a) 1.KD - droga klasy D (dojazdowa)
- b) 4.KD - droga klasy D (dojazdowa)

2. Modernizacja dróg gminnych, oznaczonych w planie symbolami:

- a) 2.KL - odgałęzienie ul. Jastrzębskiej (ul. Spółdzielcza w Jastrzębiu Zdroju) - droga klasy L (lokalna)
- b) 4.KL - ul. Podlesie na odcinku od ul. Grunwaldzkiej do łącznika z ul. Cieszyńską - droga klasy L (lokalna)
- c) 5.KL - łącznik ul. Podlesie z ul. Cieszyńską – droga klasy L (lokalna)
- d) 2.KD - boczna od ul. Powstańców - droga klasy D (dojazdowa)
- e) 4.KD - droga klasy D (dojazdowa)
- f) 5.KD - ul. Miarki – droga klasy D (dojazdowa)
- g) 6.KD - droga klasy D (dojazdowa)
- h) 7.KD - ul. Podlesie na odcinku od łącznika z ul. Cieszyńską do granicy z sołectwem Golasowice – droga klasy D (dojazdowa)

§ 2

Inwestycje wymienione w § 1 będą realizowane po pozyskaniu do zasobu gruntów gminnych gruntów w pasach drogowych wyznaczonych w planie, zgodnie z Programem funkcjonowania Gminy Pawłowice do roku 2007 wraz z wieloletnim programem inwestycyjnym do roku 2007 (uchwała Rady Gminy Pawłowice Nr XI/131/2003 z dnia 26 września 2003 r.).

