

**Uchwała Nr XXVII/377/2005
Rady Gminy Pawłowice**

z dnia 23 września 2005 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Golasowice w gminie Pawłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/240/97 Rady Gminy Pawłowice z dnia 28 listopada 1997r.

**Rada Gminy Pawłowice
uchwala:**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA GOLASOWICE

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne planu**

§ 1

Plan, obejmuje obszar o powierzchni około 819,36 ha sołectwa Golasowice w granicach określonych w Uchwale Rady Gminy Pawłowice o przystąpieniu do jego sporządzania Nr II/15/2002 z dnia 28 listopada 2002 roku.

§ 2

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
 - 1) Graficznej -
 - a) Rysunku Planu Nr 1 – Ustalenia Przestrzenne - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały i stanowiącym jej integralną część,
 - b) Rysunku Planu Nr 2 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:5000, będącym załącznikiem nr 2 do niniejszej Uchwały i stanowiącym jej integralną część,
 - 2) Tekstowej – niniejszej Uchwały określającej wymagania dla obszaru objętego planem w myśl art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami).
2. Integralną częścią niniejszej Uchwały, oprócz ustaleń planu wymienionych w ust. 1, są kolejne załączniki zawierające:
 - 1) Wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice” – załącznik nr 3,
 - 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 4,
 - 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 5.
3. W Rysunku Planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 litera a, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) granic stref ścisłej ochrony konserwatorskiej „A1”, „A2”
- 5) granic stref pośredniej ochrony konserwatorskiej „B1”, „B2”
- 6) granic stref pośredniej ochrony krajobrazu „BK”,
- 7) granic stref ochrony ekspozycji „E”,
- 8) zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu - budynków,
- 9) zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu - krzyży i kapliczek,
- 10) projektowanego pomnika przyrody,
- 11) symboli literowych i cyfrowych określających przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi :
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - RM - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
 - MN, RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciąźliwą zabudową usługową,
 - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej do czterech kondygnacji,
 - MW, ZP - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabytkowego założenia parkowego,
 - UP - tereny budynków użyteczności publicznej,
 - UKR - tereny usług kultu religijnego,
 - U - tereny zabudowy usługowej,
 - US - tereny sportu i rekreacji,
 - RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
 - RU, U - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z zabudową usługową,
 - P - tereny obiektów produkcyjno - usługowych,
 - PS - tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów,
 - ZC - tereny cmentarzy,
 - ZL - tereny lasów ochronnych,
 - ZL1 - tereny wskazane do zalesienia,
 - L - tereny zadrzewień,
 - RZ - tereny trwałych użytków zielonych,
 - RZ, L - tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień,
 - R - tereny rolnicze,
 - WS1 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – potoku Pielgrzymówka, jego dopływów i rowów melioracyjnych,
 - WS2 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oczek wodnych, stawów i stawów hodowlanych,
 - KD - tereny publicznych tras komunikacyjnych:
 - KDG 1/2 - - droga główna,
 - KDZ 1/2 - - ulice zbiorcze,
 - KDL 1/2 - - ulice lokalne,
 - KDD 1/2 - - ulice dojazdowe,
 - KDW - - ulice wewnętrzne,
 - KP - teren parkingu,
 - Kpr - teren ciągu pieszo-rowerowego,
 - W - teren urządzeń infrastruktury wodociągowej.

4. Na Rysunku Planu Nr 1, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 litera a, występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne:
 - 1) granicy administracyjnej gminy,
 - 2) zabytkowego kościoła wpisanego do rejestru zabytków,
 - 3) studni głębinowej S-5,
 - 4) granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
 - 5) granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
 - 6) granic złóż metanu i węgla kamiennego „Bzie-Dębina”,

- 7) pomników przyrody,
 - 8) alei i szpalerów,
 - 9) ścieżek rowerowych,
 - 10) sieci infrastruktury elektroenergetycznej wraz ze strefami ochronnymi,
 - 11) granic i numerów działek,
 - 12) pozostałe, wynikające z treści mapy zasadniczej.
5. W Rysunku Planu Nr 2, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 litera b, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- 1) wymienione w ust.3 pkt 1-11,
 - 2) wymienione w ust.4 pkt 1-12,
 - 3) istniejących tras sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej przedstawiających zasady obsługi,
 - 5) istniejących oraz projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej określonych symbolem graficznym tego urządzenia.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
- 1) ustaleń ogólnych – w rozdziale 1,
 - 2) przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad rozmieszczania reklam – w rozdziale 2,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w rozdziale 3,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w rozdziale 4,
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – w rozdziale 5,
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – w rozdziale 6,
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – w rozdziale 7,
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w rozdziale 8,
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz wskaźników parkowania – w rozdziale 9,
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – w rozdziale 10,
 - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – w rozdziale 11,
 - 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 – w rozdziale 12,
 - 13) ustaleń końcowych – w rozdziale 13.

§ 4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe, które go uzupełnia,
 - 3) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu wg wzoru $I=Pz/T$, gdzie I=wskaźnik intensywności zabudowy, Pz=powierzchnia zabudowy, T=powierzchnia działki lub terenu,
 - 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego mierzoną od średniego poziomu terenu w rejonie wejścia do budynku, do kalenicy dachu,
- 6) **terenach budynków użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć tereny na których realizuje się budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynki biurowe i socjalne.
- 7) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki usług, rzemiosła, gastronomii oraz handlu o nie większej niż 1000m² powierzchni sprzedażowej na wydzielonych terenach z obowiązkowym zapleczem parkingowym i garażowym na działce, bez zabudowy mieszkaniowej,
- 8) **lokalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć formowanie nowych budynków jako prostych z umiarową bryłą z dachami tradycyjnymi dwuspadowymi symetrycznymi o kącie nachylenia połąci 30^o-45^o, często naczółkowymi, przy użyciu naturalnych materiałów wykończeniowych, charakterystycznych dla obszaru objętego planem np. dachówka ceramiczna, cegła, kamień naturalny, itp. z wykorzystaniem wartościowych elementów i detali miejscowej architektury, przykładem lokalnej tradycji budowlanej są zabytki nieruchome – budynki chronione ustaleniami planu wymienione w rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu określoną w paragrafie 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- 10) **działalności nieuciążliwej, usłudze nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- 11) **strefach ochronnych** - należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępu do nich w celu bieżącej konserwacji.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady rozmieszczania reklam.

§ 5

1. Dla terenów o symbolach **1MN – 27MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną**.
 - a) dla terenów wymienionych w ust. 1, **ustala się**:
 - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,35,
 - wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12,00m,
 - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych - dwuspadowe symetryczne, również naczółkowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30^o-45^o, wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
 - forma architektoniczna oraz kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie

- dwustanowiskowych), o wysokości nie większej niż 6,50m winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów na terenie działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 9,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 1, **ustala się nakaz:**
- dla terenu 27MN - przestrzegania ustaleń dotyczących strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B2” zawartych w rozdziale 4,
- c) dla terenów wymienionych w ust. 1, **ustala się zakaz:**
- prowadzenia działalności rzemieślniczej i usługowej oraz realizacji obiektów z zakresu: motoryzacji (blacharstwo, lakiernictwo, itp.), gospodarowania złomem, handlu materiałami budowlanymi,
 - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
 - realizowania ogrodzeń od strony ulic - z prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
 - realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
 - lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- d) dla terenów wymienionych w ust. 1, **dopuszcza się:**
- realizację zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - lokalizację nieuciążliwych usług i rzemiosła - z wyłączeniem wymienionych w punkcie c) - jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
 - lokalizację nowych budynków w granicy działki budowlanej, przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości między projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego budynków istniejących w granicy działki budowlanej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz dróg dojazdowych.
2. Dla terenów o symbolach **1RM – 19RM** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę mieszkaniową zagrodową.**
- a) dla terenów wymienionych w ust. 2, **ustala się:**
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - realizację budynków służących produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej,
 - realizację zabudowy gospodarczej i garaży niezbędnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i gospodarstwa, o wysokości nie większej niż 6,50m, których forma architektoniczna, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne winny być dostosowane do budynku mieszkalnego,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,50,
 - wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12,00m,
 - wysokość nowych i nadbudowywanych budynków służących produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej nie może przekraczać 12,00m,
 - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, zabudowy gospodarczej i garaży - dwuspadowe symetryczne, również naczółkowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30^o-45^o,
 - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków służących produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej - dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 20^o-45^o,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na terenie działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 9,

- b) dla terenów wymienionych w ust. 2, **ustala się zakaz:**
- realizowania ogrodzeń od strony ulic - z prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
 - realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
 - lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- c) dla terenów wymienionych w ust. 2, **dopuszcza się:**
- w ramach funkcji podstawowej prowadzenie działalności i realizację obiektów z zakresu: agroturystyki (w tym domków campingowych do 20,00m² powierzchni zabudowy każdy), nieuciążliwego rzemiosła i usług,
 - dla terenów 1RM, 5RM, 6RM, 8RM-10RM, 12RM-18RM - lokalizację nowych budynków w granicy działki budowlanej, przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości między projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego budynków istniejących w granicy działki budowlanej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i dróg dojazdowych.
3. Dla terenów o symbolach **1MN, RM – 43MN, RM** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową.**
- a) dla terenów wymienionych w ust.3, **ustala się:**
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wolnostojącej, gospodarczej służącej przeznaczeniu podstawowemu,
 - realizację budynków garaży i zabudowy gospodarczej służących przeznaczeniu podstawowemu,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,50,
 - wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12,00m, wyjątek stanowi teren 39MN, RM gdzie wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10m,
 - forma architektoniczna oraz kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży , o wysokości nie większej niż 6,50m winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego,
 - wysokość nowych i nadbudowywanych budynków gospodarczych służących produkcji rolnej i hodowlanej nie może przekraczać 12,00m, wyjątek stanowi teren 39 MN, RM gdzie wysokość nowych i nadbudowywanych budynków gospodarczych służących produkcji rolnej i hodowlanej nie może przekraczać 10,00m,
 - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży - dwuspadowe symetryczne, również naczółkowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30^o-45^o, wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
 - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków gospodarczych służących produkcji rolnej - dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 20^o-45^o,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na terenie działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 9,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 3, **ustala się nakaz:**
- dla terenów 26MN, RM i 34MN, RM - przestrzegania ustaleń dotyczących zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, zawartych w rozdziale 4,
 - dla terenu 39MN, RM- przestrzegania ustaleń dotyczących strefy ochrony ekspozycji „E” zawartych w rozdziale 4,
- c) dla terenów wymienionych w ust. 3 **ustala się zakaz:**
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,

- realizowania ogrodzeń od strony ulic - z prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
 - realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
 - lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- d) dla terenów wymienionych w ust. 3, **dopuszcza się**:
- lokalizację usług i rzemiosła jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
 - w ramach funkcji podstawowej prowadzenie działalności i realizację obiektów z zakresu: agroturystyki, nieuciążliwego rzemiosła i usług, wyjątek stanowi działalność i realizacja obiektów z zakresu: motoryzacji (blacharstwo, lakiernictwo, itp.), gospodarowania złomem, handlu materiałami budowlanymi,
 - prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego budynków istniejących w granicy działki budowlanej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg dojazdowych.
4. Dla terenów o symbolach **1MNU – 20MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z nieuciążliwą zabudową usługową**.
- a) dla terenów wymienionych w ust.4, **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - realizację samodzielnych obiektów nieuciążliwej zabudowy usługowej na działkach budowlanych,
 - lokalizację nieuciążliwych usług jako wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,40,
 - wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12,00m,
 - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe symetryczne, również naczółkowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^o-45^o, wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
 - forma architektoniczna oraz kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych), uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości nie większej niż 6,50m winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego bądź usługowego,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów na terenie działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 9,
- b) dla terenu 13MNU **ustala się nakaz**: przestrzegania ustaleń dotyczących zabytków nieruchomych – budynków chronionych ustaleniami planu, zawartych w rozdziale 4,
- c) dla terenów wymienionych w ust.4, **ustala się zakaz**:
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
 - realizowania ogrodzeń od strony ulic - z prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
 - realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
 - lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- d) dla terenów wymienionych w ust.4, **dopuszcza się**:
- realizację zabudowy uzupełniającej zabudowę przeznaczenia podstawowego: gospodarczą, magazynową, garaży, wysokość obiektów nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej, a forma architektoniczna, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne winne być dostosowane do budynku podstawowego na działce,
 - realizację zabudowy związanej z agroturystyką,

- prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego budynków istniejących w granicy działki budowlanej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg dojazdowych.
5. Dla terenów o symbolach **1MW – 3MW** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską do czterech kondygnacji**.
- a) dla terenów wymienionych w ust.5, **ustala się**:
- realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i garaży,
 - dla terenu 1MW – dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - możliwość rozbudowy, przebudowy, odbudowy, podwyższenia standardu użytkowego oraz nadbudowy, przy czym nadbudowa winna dotyczyć całego zespołu zabudowy,
 - dla terenu 3MW – dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - możliwość rozbudowy, przebudowy, odbudowy, podwyższenia standardu użytkowego bez prawa do nadbudowy,
 - dla terenu 2MW – możliwość wykorzystania historycznej lokalizacji po budynku dawnego folwarku w południowo-zachodniej części terenu i wprowadzenie w to miejsce budynku mieszkalnego,
 - uporządkowanie i uzupełnianie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
 - możliwość przebudowy, podwyższenia standardu użytkowego i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy gospodarczej i garaży towarzyszących budynkom wielorodzinnym,
 - wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15,00m,
 - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych – w ramach całego zespołu odtwarzane identyczne jak przed nadbudową lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30^o-45^o,
 - forma architektoniczna oraz kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży, uzupełniających funkcję podstawową, winna być dostosowana do zabudowy mieszkaniowej,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,40,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych,
 - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu – 35%,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów na obszarze terenu – na zasadach określonych w rozdziale 9,
- b) dla terenów wymienionych w ust.5, **ustala się zakaz**:
- lokalizacji substandardowych, tymczasowych obiektów usługowych i garaży „blaszaków”,
 - lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- c) dla terenów wymienionych w ust.5, **ustala się nakaz**:
- dla terenów 2MW i 3MW - przestrzegania ustaleń dotyczących: strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B2” i zabytków nieruchomych chronionych – budynków chronionych ustaleniami planu, zawartych w rozdziale 4,
- d) dla terenów wymienionych w ust.5, **dopuszcza się**:
- lokalizację usług podstawowych w przyziemiach budynków takich jak: publiczne i niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, przedszkola, handel, biura i usługi, osiedlowe kluby kultury,
 - realizację garaży wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - realizację placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - realizację dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Dla terenu o symbolu **MW,ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabytkowe założenie parkowe**.
- a) dla terenu wymienionego w ust.6, **ustala się**:
- realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi, w miejscu budynku dawnego folwarku, w obszarze ograniczonym wskazaną na rysunkach planu – nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 15,00m,

- dachy budynków mieszkalnych – w ramach całego zespołu identyczne, dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połąci 30° - 45° ,
 - możliwość przebudowy, podwyższania standardu użytkowego i zmiany sposobu użytkowania bez prawa do odbudowy, nadbudowy i rozbudowy dla budynku istniejącego zlokalizowanego poza wskazaną na rysunkach planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - uporządkowanie istniejącego starodrzewu i zieleni parkowej z wprowadzeniem elementów małej architektury, oświetlenia, placów zabaw dla dzieci,
- b) dla terenu wymienionego w ust.6, **ustala się zakaz:**
- lokalizacji substandardowych, tymczasowych obiektów usługowych i garaży „blaszaków”,
 - lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- c) dla terenu wymienionego w ust.6, **ustala się nakaz:**
- przestrzegania ustaleń dotyczących stref ochrony konserwatorskiej: ścisłej „A2” i pośredniej „B2” zawartych w rozdziale 4,
- d) dla terenów wymienionych w ust.6, **dopuszcza się:**
- lokalizację usług podstawowych w przyziemiach budynków takich jak: publiczne i niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, przedszkola, handel, biura i usługi, osiedlowe kluby kultury,
 - ze względu na zabytkowe założenie parkowe – zabezpieczenie wymaganych potrzeb parkingowo-garażowych dla mieszkańców budynków mieszkalnych terenu w ramach terenu 2MW,
 - realizację sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg dojazdowych.
7. Dla terenów o symbolach **1UP - 6UP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **tereny budynków użyteczności publicznej.**
- a) dla terenów wymienionych w ust.7, **ustala się:**
- możliwość rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy, podwyższenia standardu użytkowego i zmiany sposobu użytkowania w zakresie określonym przez funkcję podstawową – dla istniejących budynków użyteczności publicznej i towarzyszących im obiektów,
 - dla terenu 5UP – zachowanie istniejącej mieszkaniowej funkcji obiektu do czasu zmiany sposobu użytkowania zabytkowego budynku dawnego dworu na funkcję usługową w ramach funkcji podstawowej,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,60,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu – 25%,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu – na zasadach określonych w rozdziale 9,
- b) dla terenów wymienionych w ust.7, **ustala się nakaz:**
- dla terenów 2UP i 5UP - przestrzegania ustaleń dotyczących: zabytków nieruchomych - budynków chronionych ustaleniami planu i strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A2”, zawartych w rozdziale 4,
- c) dla terenów wymienionych w ust.7, **ustala się zakaz:**
- realizacji zabudowy mieszkaniowej, wyjątek stanowi - teren 6UP,
 - lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych,
- d) dla terenów wymienionych w ust.7, **dopuszcza się:**
- realizację obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu takich jak zaplecza gastronomiczne, socjalne, administracyjne, sportowo-rekreacyjne, techniczne, garaże,
 - dla terenu 6UP – uzupełnienie funkcji podstawowej funkcją mieszkaniową,
 - wprowadzenie komponowanej zieleni urządzonej towarzyszącej budynkom użyteczności publicznej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg dojazdowych.
8. Dla terenów o symbolach **1UKR - 2UKR** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **teren usług kultu religijnego.**
- a) dla terenów wymienionych w ust. 8, **ustala się:**
- dla terenu 1UKR - możliwość odbudowy, przebudowy, rozbudowy i podwyższania standardu użytkowego istniejącego kościoła,
 - dla terenu 2UKR - możliwość odbudowy, przebudowy, rozbudowy i podwyższania standardu użytkowego obiektów związanych z parafią,

- lokalizację nowej zabudowy służącej funkcji podstawowej oraz wymienionej poniżej funkcji dopuszczalnej o wysokości nie większej niż 10,00m i architekturze podporządkowanej i dostosowanej (użyte materiały wykończeniowe, kolorystyka) do budynku kościoła,
 - ochronę istniejącego starodrzewu, zieleni wysokiej i niskiej,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 8, **dopuszcza się**:
- prowadzenie działalności usługowej w zakresie usług publicznych: nauki, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg dojazdowych.
9. Dla terenu o symbolu **3UKR**, ustala się przeznaczenie podstawowe pod **teren usług kultu religijnego**.
- a) dla terenu wymienionego w ust. 9, **ustala się nakaz** :
- przestrzegania ustaleń dotyczących strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A1”, zawartych w rozdziale 4,
- b) dla terenu wymienionego w ust. 9, **ustala się**:
- możliwość odbudowy, przebudowy, rozbudowy, podwyższania standardu użytkowego budynku plebani,
 - lokalizację nowej zabudowy służącej funkcji podstawowej oraz wymienionej poniżej funkcji dopuszczalnej wyłącznie jako towarzyszących plebani w północno-wschodniej części terenu 3UKR, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wskazaną na rysunkach planu,
- c) dla terenu wymienionego w ust.9, **dopuszcza się**:
- prowadzenie działalności usługowej w zakresie usług publicznych nauki i oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i drogi dojazdowej.
10. Dla terenów o symbolach **1U – 5U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę usługową**.
- a) dla terenów wymienionych w ust.10, **ustala się**:
- realizację nowej nieuciążliwej zabudowy usługowej,
 - możliwość rozbudowy, przebudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego istniejącej zabudowy, z zastrzeżeniem spełnienia warunków jak dla nowej zabudowy,
 - dla terenu 1U - zachowanie istniejącej funkcji obsługi komunikacji i istniejących obiektów stacji gazu oraz warsztatu samochodowego z możliwością rozbudowy, przebudowy, podwyższania standardu użytkowego,
 - wysokość budynków nowych i przebudowywanych nie więcej niż 15,00m, architektura budynków winna być dostosowana do skali, cech i detalu lokalnej tradycji budowlanej,
 - dachy budynków nowych i istniejących przebudowywanych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20^o-45^o,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,60,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na terenie działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 9.
- b) dla terenów wymienionych w ust.10, **ustala się zakaz**:
- lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- c) dla terenów wymienionych w ust.10, **dopuszcza się**:
- uzupełnienie funkcji podstawowej funkcją mieszkaniową,
 - prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego budynków istniejących w granicy działki budowlanej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg dojazdowych.
11. Dla terenów o symbolach **1US – 2US** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **sport i rekreację**.
- a) dla terenów wymienionych w ust.11, **ustala się**:
- realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk i placów sportowych,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy i podwyższania standardu użytkowego istniejących urządzeń i placów sportowych,

- b) dla terenów wymienionych w ust.11, **ustala się zakaz:**
- lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- c) dla terenu wymienionego w ust.11, **dopuszcza się:**
- wprowadzenie komponowanej zieleni urządzonej, oświetlenia, małej architektury, placów zabaw dla dzieci,
 - lokalizację tymczasowych, sezonowych obiektów handlowych i gastronomicznych,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i dróg dojazdowych.
12. Dla terenu o symbolu **RU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – płyta gnojowa.**
- a) dla terenu wymienionego w ust.12, **ustala się:**
- realizację obiektu płyty gnojowej dla potrzeb gospodarstwa rolniczo-hodowlanego.
- b) dla terenu wymienionego w ust. 12, **dopuszcza się:**
- w ramach funkcji podstawowej - realizację przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymagającego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.
13. Dla terenu o symbolu **RU,U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z zabudową usługową.**
- a) dla terenu wymienionego w ust.13, **ustala się:**
- możliwością odbudowy, przebudowy, rozbudowy, bez nadbudowy istniejących obiektów,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,40,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych,
 - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż ul. E. Orzeszkowej,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu,
- b) dla terenu wymienionego w ust. 13, **dopuszcza się:**
- w ramach funkcji podstawowej - realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z ustaleniami rozdziału 3,
 - prowadzenie działalności handlowej związanej z funkcją podstawową,
 - realizację zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej: magazynu, garaży, zabudowy gospodarczej o wysokości nie więcej niż 6,50m,
 - prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego budynków istniejących w granicy działki budowlanej,
 - realizację dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
14. Dla terenów o symbolach **1P - 2P** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **tereny obiektów produkcyjno-usługowych.**
- a) dla terenów wymienionych w ust. 14, **ustala się:**
- realizację nowej zabudowy produkcyjno-usługowej wraz z zapleczem magazynowym, technicznym i administracyjno – socjalnym,
 - możliwość podwyższenia standardu użytkowego, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów jak dla nowej zabudowy,
 - architektura budynków kształtowana indywidualnie z dostosowaniem do lokalnej tradycji budowlanej i sąsiednich budynków, z dachami dwuspadowymi symetrycznymi o kącie nachylenia połaci 15^o-45^o,
 - wysokość nowych i przebudowywanych budynków produkcyjnych dostosowana do wymogów branżowych i technologii, lecz nie więcej niż 12,00m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu – na zasadach określonych w rozdziale 9,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 14, **ustala się zakaz:**

- lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej
 - c) dla terenów wymienionych w ust. 14, **dopuszcza się**:
 - prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego budynków istniejących w granicy działki budowlanej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - realizację dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.
15. Dla terenów o symbolach **1PS - 2PS** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **tereny obiektów zabudowy usługowej, składów i magazynów**.
- a) dla terenów wymienionych w ust. 15, **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy usługowej, magazynowo-składowej wraz z zapleczem technicznym i administracyjno – socjalnym,
 - możliwość podwyższenia standardu użytkowego, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów jak dla nowej zabudowy,
 - architektura budynków kształtowana indywidualnie z dostosowaniem do lokalnej tradycji budowlanej i sąsiednich budynków,
 - wysokość nowych i przebudowywanych budynków nie więcej niż 12,00m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów odrębnych, z zachowaniem pasa 3-5m wolnego terenu wzdłuż cieku, w celu konserwacji i utrzymania koryta,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - nasadzenie na działce budowlanej zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu – na zasadach określonych w rozdziale 9,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 15, **ustala się zakaz**:
- lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej
- c) dla terenów wymienionych w ust. 15, **dopuszcza się**:
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - realizację dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.
16. Dla terenów o symbolach **1ZC - 2ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **cmentarze**.
- a) dla terenów wymienionych w ust. 16, **ustala się**:
- lokalizację nowych miejsc pochówku,
- b) dla terenu 1ZC, **ustala się nakaz** :
- przestrzegania ustaleń dotyczących strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A1”, zawartych w rozdziale 4,
- c) dla terenu 2ZC, **ustala się nakaz** :
- przestrzegania ustaleń dotyczących strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B1”, zawartych w rozdziale 4,
 - przestrzegania ustaleń dotyczących zabytków nieruchomych – krzyży i kapliczek, chronionych ustaleniami planu, zawartych w rozdziale 4.
17. Dla terenów o symbolu **1ZL – 69ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **lasy ochronne**.
- a) dla terenów wymienionych w ust.17, **ustala się**:
- zachowanie istniejącej zieleni leśnej,
 - możliwość prowadzenia prac przy utrzymaniu i konserwacji istniejących oczek wodnych, rowów melioracyjnych i dróg,
- b) dla terenów 14ZL, 27ZL, 31ZL, 34ZL, 36ZL, 53-55ZL, 65-68ZL **ustala się nakaz**
- zabezpieczenia obustronnie wzdłuż potoku Pielgrzymówka – 3-5m pasa terenu wolnego od nasadzeń w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
- c) dla terenów wymienionych w ust.17, **dopuszcza się**:
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - odtwarzanie śródleśnych zbiorników,
 - prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek do jazdy konnej.

18. Dla terenów o symbolach **1ZL1 – 2ZL1** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **tereny przeznaczone do zalesienia**.
- a) dla terenów wymienionych w ust.18, **ustala się**:
- wprowadzanie zieleni leśnej na zasadach określonych przez przepisy odrębne,
 - zalesianie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń wynikających z napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich stref ochronnych,
 - zalesianie w oparciu o gatunki odpowiadające potencjalnemu siedlisku głównie: graby, dęby, lipy, jawory, leszczyny, głóg, trzmielina i inne,
- b) dla terenów wymienionych w ust.18, **dopuszcza się**:
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - możliwość prowadzenia prac związanych z regulacją rowów melioracyjnych,
 - do czasu zalesienia utrzymanie dotychczasowej funkcji terenów rolnych.
19. Dla terenów o symbolach: **1L – 8L** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **teren zadrzewień**.
- a) dla terenów wymienionych w ust.19, **ustala się zakaz**:
- wznoszenia wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 19, **ustala się nakaz**:
- zabezpieczenia obustronnie wzdłuż potoku Pielgrzymówka – 3-5m pasa terenu wolnego od nasadzeń w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
 - dla terenów 5L i 6L - przestrzegania ustaleń dla stref ochrony konserwatorskiej: ścisłej „A2” i ekspozycji „E”, zawartych w rozdziale 4,
- c) dla terenów wymienionych w ust.19, **dopuszcza się**:
- wprowadzenie zadrzewień nieleśnych przeznaczonych dla funkcji izolacyjnej, bioklimatycznej i krajobrazowej z doбором gatunków charakterystycznych dla potencjalnego siedliska,
 - realizację ścieżek pieszych, rowerowych, konnych,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
20. Dla terenów o symbolach: **1RZ – 37RZ** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **trwale użytki zielone**.
- a) dla terenów wymienionych w ust. 20, **ustala się**:
- dla terenów 26RZ, 29-30RZ, 32-33RZ, 36RZ-37RZ - zachowanie naturalnej doliny potoku Pielgrzymówka wraz z ukształtowaniem terenu, skarpami, korytem potoku i oczkami wodnymi,
 - możliwość przebudowy, modernizacji i prowadzenia prac konserwacyjnych służących utrzymaniu: istniejących dróg, cieków i rowów melioracyjnych, urządzeń hydrotechnicznych i grobli związanych z istniejącymi oczkami wodnymi, stawami i stawami hodowlanymi,
 - dla terenu 28RZ – możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i podwyższania standardu użytkowego istniejącego budynku „rybaczówki”,
 - dla terenu 28RZ – realizację parkingu, drogi dojazdowej i urządzenie pola biwakowego,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 20, **ustala się zakaz**:
- wznoszenia masztów telefonii komórkowej,
- c) dla terenów wymienionych w ust. 20, **ustala się nakaz**:
- zabezpieczenia obustronnie wzdłuż potoku Pielgrzymówka – 3-5m pasa terenu wolnego i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji i utrzymania potoku,
 - dla terenów 26RZ, 32-33RZ, 36RZ-37RZ - przestrzegania ustaleń dla stref ochrony konserwatorskiej: pośredniej ochrony krajobrazu „BK” i ekspozycji „E”, zawartych w rozdziale 4,
- d) dla terenów wymienionych w ust. 20, **dopuszcza się**:
- budowę i odtwarzanie stawów, stawów hodowlanych i oczek wodnych,
 - realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych (grobli, itp.),
 - realizację ścieżek pieszych, rowerowych, konnych oraz małych obiektów inżynierskich – mostków nad ciekami; pomostów nad stawami z możliwością częściowego zadaszenia,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
21. Dla terenów o symbolach **1RZ,L – 14RZ,L** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **trwale użytki zielone i zadrzewienia**.
- a) dla terenów wymienionych w ust. 21, **ustala się**:

- możliwość przebudowy, modernizacji i prowadzenia prac konserwacyjnych służących utrzymaniu: istniejących dróg, cieków i rowów melioracyjnych, urządzeń hydrotechnicznych i grobli związanych z istniejącymi oczkami wodnymi, stawami i stawami hodowlanymi,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 21, **ustala się zakaz** wznoszenia wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- c) dla terenów wymienionych w ust. 21, **ustala się nakaz**:
- zabezpieczenia obustronnie wzdłuż potoku Pielgrzymówka – 3-5m pasa terenu wolnego i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji i utrzymania potoku,
 - dla terenu 10RZ,L - przestrzegania ustaleń dla strefy pośredniej ochrony krajobrazu „BK”, zawartych w rozdziale 4,
- d) dla terenów wymienionych w ust. 21, **dopuszcza się**:
- budowę i odtwarzanie stawów i stawów hodowlanych,
 - realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych (grobli, itp.),
 - realizację ścieżek pieszych, rowerowych, konnych oraz małych obiektów inżynierskich – mostków nad ciekami oraz pomostów nad stawami,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
22. Dla terenów o symbolach **1R - 41R** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **tereny rolnicze**.
- a) dla terenów wymienionych w ust.22, **ustala się**:
- możliwość prowadzenia prac przy utrzymaniu, modernizacji i konserwacji istniejących: dróg, oczek wodnych i rowów melioracyjnych,
- b) dla terenów wymienionych w ust.22, **ustala się zakaz**:
- zabudowy,
 - likwidacji pojedynczych drzew i remiz śródpolnych,
 - gradzenia pól w sposób uniemożliwiający lub utrudniający migrację zwierząt,
- c) dla terenów wymienionych w ust.22, **dopuszcza się**:
- podziały geodezyjne służące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - realizację płyt do składowania obornika oraz szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę o pojemności do 25m³ wyłącznie w przypadku: gdy spełnienie wymaganych przepisami odrębnymi minimalnych odległości od poszczególnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych uniemożliwia ich realizację na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową zagrodową RM lub mieszkaniową i zagrodową MN,RM,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizację wolnostojących masztów telefonii komórkowej z zachowaniem wymaganej przez przepisy odrębne odległości od zabudowy mieszkaniowej - z wyjątkiem terenów 9R-11R, 28R, 34R-35R,
 - prowadzenie ścieżek rowerowych, pieszych i konnych.
23. Dla terenów o symbolach **1WS1 – 15WS1** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **teren wód powierzchniowych śródlądowych – potoku Pielgrzymówka, jego dopływów i rowów melioracyjnych**,
- a) dla terenów wymienionych w ust. 23, **ustala się**:
- zachowanie naturalnego koryta potoku,
- b) dla terenów wymienionych w ust.23, **dopuszcza się**:
- prace związane z konserwacją i utrzymaniem potoku oraz rowów melioracyjnych.
24. Dla terenów o symbolach **1WS2 - 33WS2** ustala się przeznaczenie podstawowe pod **tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oczek wodnych, stawów i stawów hodowlanych**.
- a) dla terenów wymienionych w ust. 24 **ustala się** możliwość prowadzenia prac przy utrzymaniu i konserwacji istniejących stawów i oczek wodnych,
- b) dla terenów wymienionych w ust. 24, **dopuszcza się**:
- zarybianie i prowadzenie rybnej gospodarki hodowlanej,
 - realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych.
25. Dla **terenu parkingu** o symbolu **KP** ustala się możliwość przebudowy, odbudowy i podwyższania standardu użytkowego dla istniejących miejsc postojowych. Dopuszcza się wprowadzenie zieleni komponowanej.

26. Dla **terenu ciągu pieszo-rowerowego** o symbolu **Kpr** ustala się realizację ścieżki pieszo-rowerowej. Dopuszcza się wprowadzenie zieleni komponowanej, elementów małej architektury i oświetlenia.
27. Dla **terenu urządzeń infrastruktury wodociągowej** o symbolu **W** ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów i urządzeń.

§ 6

Zasady rozmieszczania reklam

1. Dla całego obszaru planu, w zakresie reklam wolno stojących, ustala się:
 - 1) **zakaz:**
 - a) lokalizacji reklam w strefach ochrony konserwatorskiej: „A1”, „A2”, „B1”, „B2”, „BK” i „E” z wyjątkiem znaków informacyjno-reklamowych małogabarytowych związanych z funkcją terenu, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 2) **dopuszczenie:**
 - a) lokalizacji wolno stojących reklam wielkogabarytowych do 18,00m² powierzchni, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie wzdłuż drogi głównej KDG1/2 – 938 , z wyjątkiem terenu 9R i 10R,
 - b) lokalizację wolno stojących masztów reklamowych o wysokości nie większej niż 15,00m wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U.
2. Dla całego obszaru planu, w zakresie reklam lokalizowanych na obiektach, ustala się:
 - 1) **zakaz:**
 - a) lokalizacji reklam na drzewach i na terenach zieleni urządzonej, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu,
 - 2) **dopuszczenie:**
 - a) lokalizacji reklam w formie neonów oraz szyldów w części parterowej budynków,
 - b) umieszczania reklam, znaków informacyjno-plastycznych na obiektach kubaturowych i urządzeniach typu - wiaty przystankowe, budki telefoniczne, słupy, latarnie.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

1. Na obszarze objętym planem **ustala się zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o ich oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
Wyjątek stanowią:
 - 1) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
 - 2) przedsięwzięcia realizowane na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: RU; RU,U pod warunkiem, że oddziaływanie na środowisko planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy granic tych terenów.
2. Obszar oddziaływania wszelkiej działalności produkcyjnej, usługowej, handlowej lub rzemieślniczej prowadzonej na wszystkich terenach MN; RM; MN,RM; MNU; U; UP oraz na terenach 1P-2P, 1PS-2PS nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. W celu ochrony terenów przyrodniczo cennych o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych:
 - 1) na obszarze objętym planem występują pojedyncze drzewa - **istniejące pomniki przyrody** wskazane na rysunkach planu, chronione prawem na podstawie wpisu do Wojewódzkiego Rejestru Pomników Przyrody, decyzja PWRN LO13b/15/56 z dnia 30.06.1956r.:

- a) 1 - dąb szypułkowy położony po zachodniej stronie stawu „Młynawa” (nr rejestru 39/2),
 - b) 2 - dąb szypułkowy położony po północnej stronie grobli stawu „Chodniczek” (nr rejestru 37/2),
 - c) 3 – dąb szypułkowy położony obok stawu „Chodniczek” po stronie wschodniej (nr rejestru 38/1),
 - d) 4 – dąb szypułkowy położony po wschodniej stronie stawu „Chodniczek” (nr rejestru 38/3).
- 2) **obejmuje się ochroną w formie projektowanego pomnika przyrody pojedyncze drzewo**, oznaczone na rysunkach planu – **lipę drobnolistną** zlokalizowaną na działce szkolnej w ramach terenu 4UP.
 - 3) **ustala się ochronę** istniejącego starodrzewu, zarówno drzew pojedynczych jak i w formie szpalerów, alei, zgrupowań. Oznacza to zakaz wycinki bez ważnych powodów takich jak: bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych, sieci infrastruktury technicznej lub zagrożenie fitosanitarne. Zakaz nie dotyczy cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych.
 - 4) **ustala się ochronę doliny potoku Pielgrzymówka i jego dopływów jako głównego korytarza ekologicznego na terenie sołectwa**, przed wszelkimi formami degradacji: zasypywaniem, zmianą naturalnego koryta itd. oraz wskazuje się na rysunkach planu tereny zadrzewień i trwałych użytków zielonych towarzyszące dolinie - RZ,L; L; RZ - jako wykluczone z zabudowy.
 - 5) **ustala się ochronę krajobrazu kulturowego** poprzez wyznaczenie strefy pośredniej ochrony krajobrazu „BK” dla których ustalenia zawarto w rozdziale 4.
 - 6) **ustala się zakaz eksploatacji powierzchniowej udokumentowanych złóż metanu, eksploatacja jest możliwa wyłącznie poprzez szyby górnicze sąsiednich kopalń.**
4. **W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek** ochrony ziemi urodzajnej przy projektowaniu i realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. **W zakresie ochrony wód podziemnych**, ze względu na położenie części sołectwa w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych – UPWP „Q₁” Rejonu Górnej Odry, na etapie lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **ustala się obowiązek** uwzględnienia uwarunkowań wynikających z dokumentacji warunków hydrogeologicznych opracowanych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz **ustala się zakaz** wprowadzania ścieków bez podczyszczania do gruntu i wód, za wyjątkiem wód opadowych pochodzących z dróg, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej.
 6. **W zakresie ochrony przed hałasem** ustala się, że tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 1) 1MN-27MN, 1MNU-20MNU, 1MW-3MW oraz MW,ZP zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem,
 - 2) 4UP zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem.
 7. **W zakresie ochrony powietrza** ustala się:
 - 1) emisja zanieczyszczeń powietrza powodowana działalnością produkcyjną (w tym rolniczą) oraz usługową, a także emisja powodowana ogrzewaniem obiektów nie może przekraczać standardów jakości powietrza oraz poziomów odniesienia poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 2) **nakaz** stosowania do ogrzewania pomieszczeń i do celów usługowych i produkcyjnych urządzeń o wysokiej sprawności energetycznej.
 8. **W zakresie postępowania z odpadami** ustala się:
 - 1) gospodarka odpadami, utrzymanie porządku i czystości winny być zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska,

- 2) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 3) **zakaz** składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu oraz niebezpiecznych dla środowiska.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

Na obszarze objętym planem znajduje się, oznaczony na rysunkach planu, zabytkowy kościół ewangelicko-augsburski położony przy ul. Sienkiewicza chroniony prawem na podstawie wpisu do rejestru zabytków „A” dawnego województwa katowickiego pod numerem 434/60 z dnia 18 marca 1960r. Ochrona na podstawie przepisów odrębnych obejmuje kościół wraz z otoczeniem w ramach ogrodzenia.

§ 9

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obszaru objętego planem obejmuje się ustaleniami ochrony następujące, oznaczone numerami na rysunkach planu:
zabytki nieruchome - budynki, posiadające wartość historyczną i stanowiące przykłady lokalnej tradycji budowlanej :
 - 1) budynek mieszkalny położony przy ul. Zawadzkiego 2,
 - 2) budynek mieszkalny położony przy ul. Zawadzkiego 43,
 - 3) budynek mieszkalny położony przy ul. Kraszewskiego 33,
 - 4) budynek mieszkalny wielorodzinny, dawny dwór położony przy ul. Reja,
 - 5) budynek przedszkola położony przy ul. Zawadzkiego 25,
 - 6) budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. Reja 4,5oraz zabytki nieruchome – krzyże i kapliczki :
 - 1) kamienny krzyż Męki Pańskiej położony przy ogrodzeniu cmentarza rzymsko-katolickiego,
 - 2) kamienna figura św. Jana Nepomucena położona na cmentarzu rzymsko-katolickim,
 - 3) kapliczka położona przy ul. Kraszewskiego, niedaleko skrzyżowania z drogą nr 938.
2. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu - budynków, wymienionych w ust. 1, pkt 1-6, **ustala się**:
 - 1) **zakaz**:
 - a) przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, zakaz obejmuje również umieszczanie reklam wielkoformatowych na obiektach lub w ich pobliżu,
 - b) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
 - c) malowania farbami kryjącymi ceglanych i kamiennych detali, elewacji i cokołów,
 - 2) **nakaz**:
 - a) ochrony obiektów wraz z zachowaniem ich cech stylowych: skalą, gabarytami, kształtem i pokryciem dachu, detalami,
 - b) w zagospodarowaniu działki budowlanej – utrzymania dominującej roli i charakteru zabytku nieruchomego,
 - c) przestrzegania ustaleń zawartych w niniejszym rozdziale dla stref ochrony konserwatorskiej,
 - 3) **dopuszczenie**:
 - a) podwyższania standardu użytkowego, zmiany sposobu użytkowania, przebudowy (np. przeprojektowanie wnętrza, zadaszanie wejść, doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi, itd.), rozbudowy wyłącznie w głąb działki bez zmian w pierzei ulicy, z zastrzeżeniem zachowania charakterystycznych cech architektury budynku, z wyjątkiem: rozbudowa nie dotyczy budynku dawnego dworu położonego przy ul. Reja,
 - b) termorenowacji obiektów z częściowym odtworzeniem detali elewacji np. cokołu, gzymsów podokapowych, między kondygnacyjnych, nadokiennych, nisz kapliczkowych, obramień okiennych, drzwiowych, narożnikowych,

- c) umieszczania elementów informacyjno-reklamowych małego gabarytów i oświetlenia po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - d) ewentualnego wyburzenia i wymianę kubatury w przypadkach uzasadnionych złym stanem technicznym lub klęską żywiołową, po wykonaniu dokumentacji pomiarowo-zdjęciowej i po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu – krzyży i kapliczek, wymienionych w ust.1, pkt 1-3, ustala się ochronę formy i zachowanie w miejscu.

§ 10

1. Obejmuje się ustaleniami ochrony w formie **strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A1”**, oznaczonej na rysunkach planu, **otoczenie zabytkowego kościoła ewangelicko-augsburskiego wpisanego do rejestru zabytków wraz z cmentarzem**, i ustala się:
- 1) objęcie ochroną historycznej kompozycji przestrzennej zespołu sakralnego: kościoła i cmentarza,
 - 2) **zakaz:**
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów, reklam i masztów telefonii komórkowej,
 - b) zagospodarowania terenu w sposób mogący obniżyć wartość historyczną i architektoniczną zespołu,
 - 3) **nakaz:**
 - a) zachowania zabytkowego kościoła jako dominanty przestrzennej i przyporządkowania jej wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) ochrony układu rozplanowania cmentarza,
 - c) ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni i starodrzewu,
 - d) dostosowania i podporządkowania architektury nowych budynków do istniejącej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej zespołu w zakresie: usytuowania obiektów, skali, formy oraz użytych materiałów wykończeniowych,
 - e) ograniczenia działań inwestycyjnych w zakresie nowych budynków lub rozbudowy istniejącej plebani do terenu ograniczonego wskazaną na rysunkach planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - f) dostosowania elementów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni jezdni i ścieżek (kostka granitowa, klinkier, kamień wapienny, kostka betonowa typu "starobruk") do zabytkowego otoczenia w zakresie form i użytych materiałów,
 - 3) **dopuszczenie:**
 - a) rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem podporządkowania i zharmonizowania przebudowywanych obiektów z zabytkowym kościołem.
2. Obejmuje się ustaleniami ochrony w formie **strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A2”**, oznaczonej na rysunkach planu, **pozostałości dawnego założenia dworsko-parkowego**, i ustala się:
- 1) ochronę historycznej kompozycji przestrzennej zespołu dawnego dworu i przyległego parku ze starodrzewem,
 - 2) **zakaz:**
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów, reklam i masztów telefonii komórkowej,
 - b) zagospodarowania terenu w sposób mogący obniżyć wartość historyczną i architektoniczną zespołu,
 - 3) **nakaz:**
 - a) zachowania zabytkowego budynku dawnego dworu jako dominanty przestrzennej i przyporządkowania jej wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) przestrzegania ustaleń dla obiektu dawnego dworu, zawartych w paragrafie 9,
 - c) dostosowania lokalizacji i architektury nowej zabudowy do istniejącej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej zespołu w zakresie: usytuowania obiektów, skali i gabarytów brył, detali oraz użytych materiałów wykończeniowych,
 - d) dostosowania elementów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni ścieżek (kostka granitowa, klinkier, kamień wapienny, kostka betonowa typu "starobruk") do charakteru chronionej architektury zespołu w zakresie form i użytych materiałów,
 - e) usunięcie obiektów dysharmonizujących obraz zespołu: komórki i garaży blaszaków,
 - f) rewaloryzacji parku,
 - 4) **dopuszczenie:**

- a) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem zharmonizowania przebudowywanych obiektów ze skalą, formą i gabarytami istniejących zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu.

§ 11

1. Obejmuje się ustaleniami ochrony w formie **strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B1”** oznaczonej na rysunkach planu, **teren starego cmentarza rzymsko-katolickiego położony w okolicy ul.Reja**, i ustala się:
 - 1) ochronę układu rozplanowania cmentarza i ochronę starodrzewu.
2. Obejmuje się ustaleniami ochrony w formie **strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B2”** oznaczonej na rysunkach planu, **teren dawnego folwarku przy dworze położony przy ul.Reja** i ustala się:
 - 1) ochronę historycznej kompozycji przestrzennej zespołu,
 - 2) **zakaz:**
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów, reklam i masztów telefonii komórkowej, stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
 - 3) **nakaz:**
 - a) dostosowania lokalizacji i architektury nowej zabudowy mieszkaniowej do dawnej historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej zespołu w zakresie: usytuowania obiektów, skali i gabarytów brył, geometrii dachów oraz detali i użytych materiałów wykończeniowych,
 - 4) **dopuszczenie:**
 - a) zmianę i przystosowanie terenu do nowej mieszkaniowej funkcji,
 - b) realizację nowych budynków o funkcji mieszkaniowej,
 - c) realizację nowych obiektów w miejscu historycznej lokalizacji dawnych obiektów folwarcznych,
 - d) rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem zharmonizowania przebudowywanych obiektów z zabytkami nieruchomymi chronionymi ustaleniami planu (dawny dwór).

§ 12

1. Obejmuje się ustaleniami ochrony w formie **strefy pośredniej ochrony krajobrazu „BK”** oznaczonej na rysunkach planu, **pozostałości kompozycji krajobrazowej związanej z dawnym dworem i folwarkiem, położone na wschód, zachód i południe od założenia dworsko-parkowego**, i ustala się:
 - 1) ochronę naturalnego krajobrazu kulturowego obejmującego ukształtowanie terenu w formie: stawów, oczek wodnych, rowów i kanałów, łąki, lasy, zadrzewienia i starodrzew,
 - 2) **zakaz:**
 - a) przekształceń krajobrazu w sposób mogący obniżyć jego wartość historyczną i estetyczną,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych, słupów energetycznych, reklam i masztów telefonii komórkowej.

§ 13

1. Obejmuje się ustaleniami ochrony w formie **stref ochrony ekspozycji „E”** oznaczonej na rysunkach planu, tereny: **wokół zabytkowego kościoła ewangelicko-augsburskiego oraz okolicę stawu „Kościelnik” u podnóża starego cmentarza rzymsko-katolickiego**, i ustala się:
 - 1) ochronę naturalnego krajobrazu kulturowego stanowiącego właściwą ekspozycję widokową dla kościoła i cmentarza,
 - 2) **zakaz:**
 - a) wprowadzania zabudowy, z wyjątkiem terenu o symbolu 39MN, RM poza strefą ochrony sanitarnej,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych, słupów energetycznych, reklam i masztów telefonii komórkowej,

- 3) **nakaz** podporządkowania zagospodarowania terenu ekspozycji zabytkowego kościoła i wzniesienia ze starym cmentarzem co oznacza ograniczenie wysokości nowych i przebudowywanych budynków do 10,00m na terenie 39 MN,RM.

§ 14

Ustala się nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków - działań inwestycyjnych, remontowo-budowlanych, również tych związanych z zagospodarowaniem terenu oraz z chronioną zielenią i starodrzewem w obrębie stref ochrony konserwatorskiej oraz przy zabytkach nieruchomych chronionych ustaleniami planu wymienionymi w paragrafie 9.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15

W obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych

§ 16

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeby ochrony ujęcia wody podziemnej.
 - 1) W zakresie wymienionym w ust. 1 wskazuje się na rysunkach planu: czynny otwór studzienny ujęcia wody podziemnej S-5 wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, na podstawie Decyzji RO.6223/17/01 z dnia 06 sierpnia 2001r. Starosty Pszczyńskiego. Zagospodarowanie terenu i postępowanie w strefie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Golasowice nie występują obszary zagrożone: powodzią oraz osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Golasowice wskazano na rysunkach planu granice złoża metanu i węgla kamiennego „Bzie-Dębina”.
4. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Golasowice znajduje się poza terenami i obszarami górniczymi.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17

1. Na obszarze opracowania planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące zasady podziału terenów zabudowy oznaczonych na rysunku planu ogólnymi symbolami MN; RM; MN,RM; MNU na działki budowlane:
 - 1) minimalna wielkość powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 700m²
minimalna szerokość działki – 18,00m,

- 2) minimalna wielkość powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 500m²
minimalna szerokość działki – 14,00m,
 - 3) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - 4) działki budowlane muszą mieć zapewnioną możliwość podłączenia podstawowych sieci infrastruktury technicznej – wody, kanalizacji, energii elektrycznej.
3. Ustalenia zawarte w ust. 2 dotyczące wielkości działek nie obowiązują dla podziałów dokonanych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu.
 4. Dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających parametrów wyznaczonych w ust. 2, wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących jak również związanych z postępowaniami spadkowymi, regulacją pasów drogowych i wydzielania służebności przejazdu.
 5. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej określonej w ust.2, jest możliwe pod warunkiem utrzymania powierzchni biologicznie czynnej, określonej w ustaleniach niniejszej uchwały.

Rozdział 8

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

§ 18

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV, 110 kV i średniego napięcia 20 kV, 21 kV obowiązuje:
 - 1) **zakaz** wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) **dopuszczenie** podwyższania standardu użytkowego i prowadzenia remontów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa do rozbudowy i nadbudowy.
2. W uzasadnionych wypadkach za zgodą administratora sieci zezwala się na zbliżenie zabudowy do osi linii energetycznej.

§ 19

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach 50-cio metrowej ochrony sanitarnej od cmentarzy, wskazanych na rysunkach planu, obowiązuje:
 - 1) **zakaz lokalizacji:**
 - a) studni dla celów konsumpcyjnych,
 - b) zabudowy mieszkaniowej,
 - c) zakładów produkcji żywności,
 - d) zakładów gastronomicznych,
 - e) magazynów środków spożywczych,
2. Dla istniejącej w strefach zabudowy ustala się możliwość odbudowy, rozbudowy, przebudowy, w przypadku zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie wykonywanie remontów oraz podwyższanie standardu użytkowego i zmianę sposobu użytkowania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz wskaźniki parkowania

§ 20

1. Obszar planu obsługiwany jest z układu istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie zaliczonych do żadnej kategorii dróg publicznych.

- 1) Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami od 1KDG1/2-938 do 2KDG1/2-938 przeznacza się pod wojewódzką drogę publiczną klasy głównej nr 938, o następujących ustaleniach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 35,00 m,
 - b) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej,
 - c) jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu,
 - d) dla obiektów istniejących w liniach rozgraniczających: obiektu handlowego oraz budynków mieszkaniowych i gospodarczych ustala się możliwość wykonywania remontów bez prawa do rozbudowy, nadbudowy i odbudowy,
 - e) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDG-938 – 4KDG-938 przeznacza się pod fragmenty wojewódzkiej drogi publicznej klasy głównej.
 - a) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami od 1KDZ1/2 do 5KDZ1/2 przeznacza się pod drogi publiczne klasy zbiorczej o następujących ustaleniach:
 - a) zachowuje się istniejące ulice powiatowe: nrS4159 o symbolu na rysunkach planu 2KDZ1/2-S4159, nrS2629 o symbolach na rysunkach planu 3-4KDZ1/2-S2629, nrS4161 o symbolu na rysunkach planu 5KDZ1/2-S4161 oraz gminną 1KDZ1/2,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,00 m do 20,00 m w zależności od istniejących uwarunkowań,
 - c) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie dróg zbiorczych,
 - d) jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu,
 - e) realizacja ścieżek rowerowych,
 - f) zachowuje się istniejące przystanki autobusowe zlokalizowane w zatokach i wyposażone w wiaty przystankowe,
 - g) w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Tereny oznaczone na rysunkach plany symbolami od 1KDL1/2 do 3KDL1/2 przeznacza się na drogi publiczne klasy lokalnej o następujących ustaleniach:
 - a) zachowuje się istniejącą ulicę powiatową nrS4159 o symbolu na rysunkach planu 3KDL1/2-S4159 oraz pozostałe ulice gminne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających w zależności od istniejących uwarunkowań od 12,00m do 20,00m,
 - c) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulic lokalnych,
 - e) dopuszcza się chodniki jednostronne,
 - f) realizacja ścieżek rowerowych,
 - g) w liniach rozgraniczających ulic lokalnych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 5) Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami od 1KDD1/2 do 17KDD1/2 przeznacza się na drogi publiczne klasy dojazdowej o następujących ustaleniach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zależności od istniejących uwarunkowań od 8,00m do 12,00m ,
 - a) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulic dojazdowych,
 - b) jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - d) realizacja ścieżek rowerowych,
 - e) w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 6) Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDW do 10KDW przeznacza się na drogi nie publiczne o funkcji ulic wewnętrznych, nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej. Szerokość w liniach rozgraniczających od 6,00m do 8,00m. W przypadku braku możliwości uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających minimum 6,00 m terenu, ze względu na istniejące zainwestowanie, dopuszcza się miejscowe zawężenie linii rozgraniczających. Dopuszcza się wszelkie prace związane z bieżącym utrzymaniem dróg wewnętrznych, jak również roboty mające na celu podniesienie ich standardów technicznych.

§ 21

1. Dla poszczególnych wymienionych poniżej terenów określonych w ustaleniach planu **ustala się warunek bilansowania potrzeb parkingowych wg wskaźników:**
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej MN, zagrodowej RM, jednorodzinnej i zagrodowej MN, RM i mieszkaniowo-usługowej MNU – 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę, w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce dodatkowo – minimum 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej usług,
 - 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – minimum 1 miejsce postojowe lub parkingowe łącznie na jedno mieszkanie, z wyjątkiem terenu MW, ZP gdzie dopuszcza się realizację potrzeb parkingowo-garażowych w ramach terenu 2MW,
 - 3) Tereny zabudowy usługowej U – minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - 4) Tereny budynków użyteczności publicznej UP, tereny obiektów produkcyjno-usługowych P i PS - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 22

Zasady ogólne

1. Ustala się prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz zieleni.
2. Dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w projektach budowlanych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń określonych w planie.
3. Ustala się zachowanie stref ochronnych wzdłuż istniejących i projektowanych sieci zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi:
 - 1) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV,
 - 2) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 21 kV,
 - 3) dla napowietrznej sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
 - 4) dla napowietrznej sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV,
4. Ustala się uzgadnianie działań inwestycyjnych w strefach ochronnych istniejących sieci wymienionych w ust. 3 z zarządcami tych sieci.
5. Ustala się wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia mediów do sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej.

§ 23

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
 - 1) Dostawa wody ze studni głębinowej S-5 o zatwierdzonych zasobach dyspozycyjnych 35m³/h i zatwierdzonej strefie ochrony bezpośredniej o szerokości 8,00m, zlokalizowanej w Golasowicach, na terenie SUW (stacji uzdatniania wody) oraz z sieci wodociągowej sołectwa Pawłowice zasilanej z wodociągu GPW o średnicy 1000mm.
 - 2) Pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo – komunalne i przemysłowe oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę realizowane na bazie istniejących sieci wodociągowych o średnicy 100mm i o średnicy 150mm oraz sieci projektowanych w rejonie ul. Słowackiego,

- 3) Budowa dodatkowego drugostronnego zasilania obszaru sołectwa Golasowice z sieci wodociągowej sołectwa Pawłowice, poprzez dwa wodociągi o średnicy 90mm PE, zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 24

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
 - 1) Docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowany system kanalizacyjny do istniejącego systemu kanalizacyjnego w sołectwie Pawłowice i docelowo do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza granicami planu, w sołectwie Krzyżowice.
 - 2) Odprowadzenie ścieków nastąpi w systemie grawitacyjno – pompowym poprzez projektowaną kanalizację o średnicach 0,20m do 0,30m oraz rurociągi tłoczne RT o średnicy 90mm.
 - 3) Do czasu realizacji systemu, o którym, mowa w pkt 1, dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 25

1. Ustala się następujące zasady w zakresie **odprowadzania wód opadowych**:
 - 1) Docelowe odprowadzenie wód opadowych poprzez projektowany lokalny system odprowadzenia wód opadowych do istniejących wód powierzchniowych.
 - 2) Odprowadzenie oczyszczonych ścieków technologicznych z odpływu z odstoju popłuczyn i ścieków deszczowych z terenu SUW (stacji uzdatniania wody) – do rowu melioracyjnego.

§ 26

1. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**, z uwagi na brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego, ustala się stosowanie indywidualnych, ekologicznych i nowoczesnych technologii, cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.
2. Zakazuje się wnoszenia niskosprawnych lokalnych źródeł energii cieplnej opalanych paliwem stałym.

§ 27

1. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w gaz**:
 - 1) Rozwój sieci gazowej w oparciu o istniejącą sieć średnioprężną zlokalizowaną w granicach planu, zasilaną z gazociągu o średnicy 150mm biegnącego z Zebrzydowic.
 - 2) Rozbudowa sieci winna być każdorazowo poprzedzona rachunkiem ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

§ 28

1. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) Dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o:
 - a) istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć tj.:
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 kV,
 - stacje transformatorowe 20/0,2 kV zlokalizowane w granicach terenu opracowania:
 - W 904 Golasowice 5 z transformatorem o mocy 250 kVA,
 - W 567 Golasowice 2 z transformatorem o mocy 250 kVA,
 - W 568 Golasowice RSP z transformatorem o mocy 250 kVA,
 - W 903 Golasowice 4 z transformatorem o mocy 250 kVA,
 - W 949 Golasowice SUW z transformatorem o mocy 160 kVA,
 - W 506 Golasowice Poczta z transformatorem o mocy 100 kVA,
 - W 569 Golasowice Baza z transformatorem o mocy 400 kVA,

- W 570 Golasowice PSK z transformatorem o mocy 250 kVA,
 - W 902 Golasowice 3 z transformatorem o mocy 200 kVA,
 - W 905 Golasowice 6 z transformatorem o mocy 250 kVA (poza granicami planu),
- b) projektowane słupowe stacje transformatorowe 21/04 kV wraz z odcinkami linii napowietrznych 21kV :
- stacja nr 1 przy ul.Konopnickiej w ramach terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem 16MN,
 - stacja nr 2 przy ul.Słowackiego w ramach terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem 17MN.
- 2) Dopuszcza się wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy w stacjach transformatorowych posiadających odpowiednie warunki techniczne.
 - 3) Bezpośrednią obsługę odbiorców zaleca się poprzez sieci niskiego napięcia w wykonaniu kablowym.
 - 4) Modernizację sieci niskiego napięcia będących w złym stanie technicznym, w których obecnie brak jest rezerwy mocy (wyprowadzenie nowych obwodów z istniejących stacji transformatorowych)
 - 5) Zachowuje się linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wraz ze strefami ochronnymi, o których mowa w § 22, ust. 3:
 - a) linię 220 kV relacji Czeczott – Moszczenica
 - b) linię 220 kV relacji Bujaków – Liskowiec,
 - c) linię 220 kV relacji Kopanina – Liskowiec
 - d) dwutorową linię 110 kV relacji Pniówek – Pogwizdów, Pniówek – Mnisztwo.
 - 6) Dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia w obszarach stref ochrony konserwatorskiej.

§ 29

1. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji**:
 - 1) Rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć, dopuszczając możliwość obsługi przez innych uprawnionych operatorów sieci.
 - 2) Realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 30

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu i wydania decyzji pozwolenia na budowę, teren może być wykorzystany w dotychczasowy sposób.
2. Obiekty, urządzenia, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji lub budowy ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie – bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym

§ 31

1. W granicach obszaru objętego planem dla wszystkich terenów ustala się 0% (zero procentową) stawkę od wzrostu wartości nieruchomości.
2. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1 oznacza, że Wójt Gminy Pawłowice nie będzie pobierał jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 32

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej gminy Pawłowice.

§ 33

Wykonanie Uchwały powierzyć Wójtowi gminy Pawłowice.

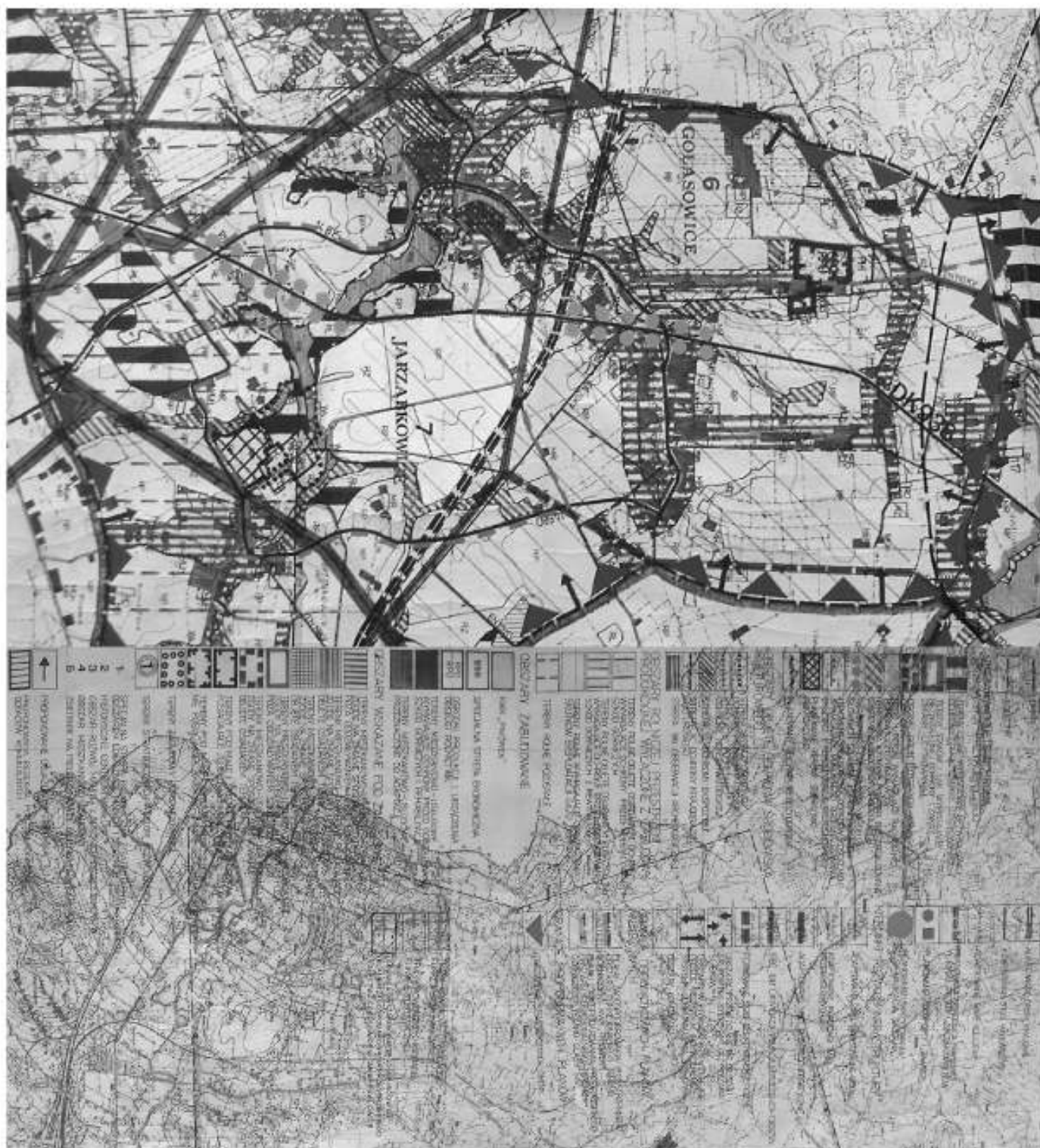
§ 34

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAWŁOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXVII/377/2005
RADY GMINY PAWŁOWICE Z DNIA 23 września 2005 r.



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA GOLASOWICE
W GMINIE PAWŁOWICE**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie odnośnie wniesionych do projektu planu uwag, których Wójt Gminy Pawłowice po rozpatrzeniu nie uwzględnił w całości lub w części.

1. Nie uwzględnia się w całości uwagi:

- 1) Pana Andrzeja Uryć – o uwzględnienie w planie działalności gospodarczej prowadzonej na działce nr 296/22 związanej z obróbką drewna
Ponieważ działalność, którą prowadzi Pan Uryć, (produkcja wyrobów tartacznych, impregnowanie drewna, produkcja wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa, itd.) nosi znamiona przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w myśl paragrafu 3 ust.1 pkt 46, Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
Działalność związana z obróbką drewna może powodować zaburzenia stosunków sąsiedzkich na skutek utrudnień związanych z nadmiernym hałasem i transportem. Przeznaczenie w planie terenu działki nr 296/22 zgodne z prowadzoną działalnością, mogłoby pogłębić uciążliwości wobec istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Konopnickiej.
Dlatego przeznaczenie podstawowe terenu działki nr 296/22 pozostawia się bez zmian jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową 22 MN, RM, a obecnie prowadzona działalność może być kontynuowana bez możliwości rozwijania działalności i realizacji obiektów z nią związanych w myśl zapisu ustaleń planu w Rozdziale 11 paragrafie 30 ust.1: *...”do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu i wydania decyzji pozwolenia na budowę teren może być wykorzystany w dotychczasowy sposób...”*.

2. Nie uwzględnia się częściowo uwag:

- 1) Państwa Adeli i Bronisława Chmiel –
 - o uzupełnienie opisu oznakowania stawów zgodnie z decyzją Wojewody o ustanowieniu obrębu hodowlanego,
 - o wykreślenie z planu trwałych użytków zielonych z terenów przyległych do stawów i grobli zgodnie z załącznikiem nr 6 ust. 1.6. do Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001r. Nr 38, poz. 454),
 - o naniesienie na rysunek planu magazynu ryb zgodnie z mapą zasadniczą,
 - o uwzględnienie w planie na terenie działek nr 377/168 i 380/168 zabudowy zagrodowej, wędkarstwa, małej gastronomii, parkingów, agroturystyki z możliwością budowy domków kempingowychPonieważ teren nieruchomości stanowi część korytarza ekologicznego, chronionego w planie przed zabudową, z dodatkowymi ograniczeniami w zagospodarowaniu w postaci: porośniętej lasem skarpy i strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.
Dlatego pod zabudowę mieszkaniową zagrodową 18RM z dopuszczeniem działalności z zakresu agroturystyki (w tym domki kempingowe do 20m² powierzchni zabudowy każdy), rzemiosła i usług, przeznacza się fragment terenu położony przy północnym stawie.
Pozostały teren pozostaje w planie w dotychczasowym przeznaczeniu jako trwały użytek zielony 28RZ z dopuszczeniem: przebudowy, rozbudowy, odbudowy i podwyższania standardu użytkowego istniejącego budynku rybacówki. Dodatkowo zapisuje się w ustaleniach realizację parkingu, drogi dojazdowej i urządzenie pola biwakowego.

Zastosowane w planie oznaczenia literowe dla stawów – WS2 są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a obecne przeznaczenie terenu w planie, uwzględniające stawy hodowlane (21WS2 – 28WS2 i 33WS2) oraz pozwalające na realizację, modernizację i konserwację urządzeń hydrotechnicznych i grobli związanych ze stawami hodowlanymi, jak również dopuszczające realizację pomostów nad stawami z możliwością częściowego zadaszenia (28RZ), nie pozostaje w sprzeczności z obecną funkcją terenu jako obrębu hodowlanego.

- 2) Pani Janiny Ziaja – o uwzględnienie w planie drogi dojazdowej prowadzącej do działek nr 24 i 25 przez działki nr 377/168, 380/168 i 381/168 własności Państwa Adeli i Bronisława Chmiel oraz Gminy Pawłowice
Ponieważ wydzielenie w rysunku planu pasa drogowego dla ulicy zapewniającej dojazd do działek Pani Ziaja mogłoby obciążać gminę kosztami wykupu gruntu i realizacji drogi.
Dlatego wprowadza się jedynie zapis do tekstu ustaleń planu umożliwiający realizację drogi dojazdowej na terenie trwałych użytków zielonych 28RZ.
- 3) Pani Bronisławy Krosny – o powiększenie projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej 7MN,RM na działkach nr 234/1, 235/1, 236/1 do istniejącego rowu melioracyjnego
Ponieważ teren wzdłuż rowu melioracyjnego winien pozostać niezabudowany, utrzymuje się w planie przeznaczenie tego terenu (pas o szerokości około 10,00 m) jako trwałych użytków zielonych o symbolu 10RZ. Pozostały teren działek przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA GOLASOWICE W GMINIE PAWŁOWICE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu”, Rada Gminy Pawłowice przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będzie gmina Pawłowice.
2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:
 - 1) środki własne gminy Pawłowice,
 - 2) fundusze pomocowe (programy pomocowe Unii Europejskiej, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych).
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust.1 przyjmuje się na lata 2005 – 2015, sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców określone w budżetach rocznych.