Uchwała Nr XXIV/254/2009

Rady Gminy Pietrowice Wielkie

z dnia 23 kwietnia 2009 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Krowiarki w granicach opracowania

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr III/30/2002 z dnia 30 grudnia 2002 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie Rada Gminy w Pietrowicach Wielkich dla sołectwa Krowiarki w granicach administracyjnych, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie,

na wniosek Wójta
Rada Gminy Pietrowice Wielkie

uchwala:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Krowiarki w granicach opracowania.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie są następujące załączniki:
   1) Nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   2) Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
   3) Nr 3 – rysunek planu wsi Krowiarki w granicy opracowania - skala 1 : 1 000,
   4) Nr 4 – rysunek planu wsi Krowiarki w granicy opracowania - skala 1 : 2 000,

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
   2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
   3) przepisach odrębnych – rozumie się przez to aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   4) rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, przedstawiony w skalach 1 : 1 000 i 1 : 2 000,
   5) terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o tej samej funkcji
   6) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie,
   7) ustaleniu – rozumie się przez to wymagany sposób zagospodarowania, rodzaju i formy zabudowy, infrastruktury, obsługi komunikacyjnej
   8) dopuszczeniu - rozumie się przez to działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie przy spełnieniu ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
   9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych,
   10) obowiązujących linia zabudowy – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 80% długości zewnętrznych ścian frontowych budynków,
   11) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
   12) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną,
   13) wysokość budynku – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji,
   14) poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną nad poziomem morza terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
   15) wskaźnik intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki budowlanej. Przez powierzchnię ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym pomnożoną przez liczbę kondygnacji.
   16) powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2,
   17) urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia techniczne związane z danym terenem lub obiektami:

a) elementy infrastruktury technicznej – sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym także służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów,
c) elementy komunikacji wewnętrznej – ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe.

18) usługach – rozumie się przez to usługi o charakterze publicznym i komercyjnym;
19) usługach publicznych - rozumie się przez to usługi realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych;
20) usługach komercyjnych – rozumie się przez to usługi realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych,
21) terenach aktywności gospodarczych – rozumie się przez to tereny przemysłowe i produkcyjne, w tym produkcji i obsługi rolnej, rzemieślnicze, składowe, magazynowe oraz usługowe w tym handlowe.

§ 3
Przedmiot planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
   9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   12) granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 4
Obowiązujące ustalenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planu:
   1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) oznaczenia funkcji poszczególnych terenów i zasady ich zagospodarowania,
   4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
3. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji.

§ 5
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem.
   1) Na obszarze objętym planem tereny górnicze, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują.
   2) Na obszarze objętym planem tereny zdegradowane nie występują.
   3) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detale architektoniczne i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.
   4) Na obszarze objętym planem do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.
   5) Na obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zabudowy i obiektów istniejących na dopuszczone formy zagospodarowania zabudowy i obiektów, zgodnie z przepisami szczegółowymi, o których mowa w Rozdziale 2.
   6) Na obszarze objętym planem tereny służące organizacji imprez masowych zawierają się na terenie ZP/US oraz UO/UP.
2. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem.
   1) Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
   2) Na terenach zainwestowanych w sytuacji nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy ustala się jej przebieg jako kontynuację linii zabudowy na najbliższych działkach zainwestowanych, w odległości od jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.
   3) Na terenach nowego zainwestowania ustala się minimalna odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic:
      a) głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(G) – 12m,
      b) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(Z) - 10m,
      c) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(L) - 8m,
      d) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) - 6m,
      e) pieszo-jezdnych i pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP - 5m.
   4) Dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dla:
      a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i zagrodowych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, U, MR.
3. Zasady stosowania ogrodzeń.
   1) W przypadku lokalizacji nowych ogrodzeń od terenów publicznych ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne lub ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.
   2) W przypadku lokalizacji nowych ogrodzeń od terenów innych niż publiczne ustala się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
   3) Ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń dla terenów o których mowa w §10 ust. 10 pkt 2.

§ 6
Ogólne zasady kształtowanie przestrzeni publicznej

1. Na terenie objętym planem ustala się elementy przestrzeni publicznej:
   1) tereny usług publicznych oraz sportu i rekreacji,
   2) tereny dróg publicznych i obiektów transportu publicznego,
2. Zasady zagospodarowania terenów będących elementami przestrzeni publicznej:
   1) ustala się ogólną dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych,
   2) dopuszcza się grodzenie terenów, w przypadku gdy ustalenia planu nie stanowią inaczej.

§ 7
Ogólne zasady ochrony środowiska

1. Na terenie objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami AG ,RU, E ustala się zakaz realizacji w granicach działek przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Na terenie objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami AG, RU, E ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu na jakim jest lokalizowana.
3. Na terenie objętym planem należy stosować rozwiązania eliminujące lub ograniczające emisję hałasu na terenie obszarów podlegających ochronie akustycznej oraz wpływ promieniowania nie jonizującego wg przepisów odrębnych.
4. Na terenie objętym planem ustala się bezwzględny zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
5. Na terenie objętym planem ustala się wykonanie powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
6. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów na których może dojść do zanieczyszczenia, przed ich odprowadzeniem do odbiornika. W przypadku występowania w/w zagrożeń ma terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
7. Na terenie objętym planem przy realizacji nowych inwestycji ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchniczej warstwy gleby z gruntów wyłączanych na cele nierolnicze i nieleśne.
8. Na terenach objętych planem, w celu ochrony biocenozy dolin rzecznych, wyznacza się, na terenach nie zainwestowanych strefę niezabudowaną w odległości 50 m od cieków wodnych.
9. Na terenach objętych planem określa się strefę ochrony sanitarnej od cmentarzy.
   1) określa się strefę ochrony sanitarnej od cmentarzy na terenach zwodociągowanych w odległości 50m od granicy cmentarzy.
   2) dopuszcza się lokalizację na terenie strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, w przypadku gdy taka zabudowa już istnieje na sąsiednich działkach.
10. Na terenach objętych planem określa się obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego, wyznaczone na rysunku planu (obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego Q1%). W granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi
11. Na terenie objętym planem powołany jest pomnik przyrody:
    1) pojedynczy okaz żywotnika (Thuja sp.) w Krowiarkach przy ul, Zamkowej (nr Rejestru WKP 155, powołany "Decyzją nr 309 o uznaniu za pomnik przyrody PWRN w Opolu z dnia 30.03.1063r." nr ROL..-XI-4/7/63)22.
12. Na terenie objętym planem znajduje się strefa krajobrazu komponowanego, Krowiarki: - pałac z parkiem i budowlami towarzyszącymi; - system folwarków;- system alei śródpolnych łączących pałac z folwarkami; wkomponowane w teren remizy leśne, dla której w całości obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących obiektów kubaturowych:

§ 8
Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na obszarze wsi Krowiarki znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:
   1) pałac w Krowiarkach (wpisany do rejestru pod nr Op-186/55) wzniesiony w 1826r., pałac położony jest w parku krajobrazowym z licznymi okazami starodrzewia oraz drzew egzotycznych.
   2) kościół w Krowiarkach p.w. Narodzenia NMP (parafia rzymsko – katolicka) obecny zbudowany w latach 1909-10 na miejscu poprzedniego z roku 1709.
2. Wszystkie prace dotyczące zespołu pałacowego oraz zieleni w obrębie parku i kościoła należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Katowicach.
3. Na obszarze wsi Krowiarki zlokalizowane są poniższe stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:
   1) Stanowisko archeologiczne nieokreślonego typu datowane na epokę neolitu, znajduje się ok. 3 km na południowy-zachód od wsi, na północ od szosy Maków – Raków, tuż obok niej (A-1747/97/98, 30.03. 1968) – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 78, nr st. w miejscowości 14,
   2) Stanowisko archeologiczne wielokulturowe, datowane na epokę kamienia, epokę brązu, okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny, znajduje się ok. 350 m na północ od gorzelni, na stoku wzniesienia opadającego do stawu (A/1748/96/98, 30.03. 1968) – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 181, nr st. w miejscowości 5.
4. Stanowiska archeologiczne zlokalizowane na obszarze objętym planem:
   1) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-39, nr st. na obszarze 1, nr st. w miejscowości 7,
   2) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 182, nr st. w miejscowości 9,
   3) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 183, nr st. w miejscowości 10,
   4) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 184, nr st. w miejscowości 11,
   5) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia, materiały prahistoryczne, średniowiecze (późne średniowiecze) – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 185, nr st. w miejscowości 12,

6) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 186, nr st. w miejscowości 13,
7) stanowisko archeologiczne datowane na neolit – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 187, nr st. w miejscowości 14,
8) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia, średniowiecze (późne średniowiecze) – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 188, nr st. w miejscowości 15,
9) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 189, nr st. w miejscowości 16,
10) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 190, nr st. w miejscowości 17,
11) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 191, nr st. w miejscowości 18,
12) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 192, nr st. w miejscowości 19,
13) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 193, nr st. w miejscowości 20,
14) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia, średniowiecze (późne średniowiecze) – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 194, nr st. w miejscowości 21,
15) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia, materiały prahistoryczne – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 195, nr st. w miejscowości 22,
16) stanowisko archeologiczne datowane na epokę kamienia – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 196, nr st. w miejscowości 23,
17) stanowisko archeologiczne datowane na wczesne średniowiecze – obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 197, nr st. w miejscowości 24.

5. Obejmuje się strefą ochrony archeologicznej wszystkie stanowiska archeologiczne.
   1) ustala się konieczność opiniowania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych (także zakładania infrastruktury technicznej oraz innych wykopów ziemnych) z właściwymi służbami konserwatorskimi,
   2) wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych powinny być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, po uzgodnieniu z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   3) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
6. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW" obserwacji archeologicznej obejmującą obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, gdzie zachodzi domniemanie występowania ważnych reliktów archeologicznych. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych wymagających pozwolenia na budowę lub akceptacji zgłoszenia wykonywania robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi w tej strefie.
7. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki ujęte w ewidencji zabytków wg załącznika graficznego:
   1) zespół folwarczny przy ulicy Kasztanowej.
   2) budynek gorzelni przy ul. Wyzwolenia.
8. Wszystkie prace dotyczące formy architektonicznej powyższych zabudowań, ich układów, form i pokrycia dachów, form elewacji, układów i form stolarki okiennej i drzwiowej wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.
9. Nowa zabudowa lokalizowana w sąsiedztwie ww. obiektów powinna swym charakterem, formą i gabarytami nawiązywać do zabudowy historycznej.
10. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty sakralne ujęte w ewidencji zabytków wg załącznika graficznego:
    1) Figura Św. Jana Nepomucena przy ul. Wyzwolenia
    2) Kapliczka kubaturowa przy ul. Wyzwolenia 11 z XIX wieku
    3) Kapliczka kubaturowa przy ul. Wyzwolenia 25 z XIX wieku
    4) Kapliczka kubaturowa przy ul. Wyzwolenia 47 z XIX wieku
    5) Kapliczka kubaturowa przy ul. Folwarcznej 1 z XIX wieku
    6) Kapliczka kubaturowa przy ul. Folwarcznej 9 z XIX wieku
    7) Kapliczka kubaturowa przy ul. Folwarcznej 12 z XIX wieku
    8) Krzyż kamienny przy ul. Folwarcznej 26 z XIX wieku
    9) Krzyż kamienny przy ul. Folwarcznej 42 z XIX wieku
    10) Krzyż kamienny przy ul. Raciborskiej 3 z XIX wieku
    11) Krzyż kamienny przy ul. Wyzwolenia z 1885 roku
    12) Krzyż kamienny przy ul. Wyzwolenia 46 z 1893 roku
    13) Krzyż kamienny na placu przy kościele p.w. Narodzenia NMP z 1903 roku
    14) Krzyż kamienny przy rondzie z Pawłowa do Krowiarek z 1845 roku
    15) Krzyż kamienny przy drodze do Makowa z 1902 roku
    16) Kaplica cmentarna.
11. Wszystkie prace przy obiektach sakralnych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.
12. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej starodrzewu zieleni cmentarnej i przykościelnej, starodrzewu występującego przy obiektach wskazanych do wpisu do rejestru zabytków na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz dla starodrzewu występującego na terenie sołectwa. w układzie kompozycyjnym alei i zadrzewień śródpolnych.
13. Wszystkie działania przy zieleni, tj. wycinka, zabiegi pielęgnacyjne, nowe nasadzenia w obrębie starodrzewu, na terenach wpisanych do rejestru zabytków (zieleń parkowa i przykościelna) oraz znajdujące się w strefach ochrony konserwatorskiej (w tym również zieleń cmentarna) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.
14. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowy obejmującą pałac, park, budynek bramy (obrony), mauzoleum, wozownię zgodnie z rysunkiem planu.
    1) W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
       a) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
       b) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego , (tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych kompozycji zieleni i charakteru zabudowy),
       c) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu,

d) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu,
e) należy eliminować funkcje uciążliwe i degradujące,
f) należy zachować ogrodzenia wokół obiektów lub zespołów,
g) należy zachować zieleń zabytkową,
h) należy zapewnić nadzór archeologiczny przy wszelkich pracach ziemnych.
i) wszystkie prace w tej strefie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach

15. Zakazuje się wprowadzania w przestrzeń w/w stref ochrony konserwatorskiej i w otoczeniu obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obiektów tymczasowych, takich jak blaszane garaże, pawilony handlowe czy typowe kioski wolnostojące z zastrzeżeniem dopuszczenia obiektów dostosowanych formą użytymi materiałami i charakterem do architektury historycznej.
16. Zakazuje się stosowania materiałów sztucznych typu siding, zakaz budowy ogrodzenia o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się budowę ogrodzeń betonowych w formie tymczasowego ogrodzenia terenów niezabudowanych.
17. Zabrania się lokalizowania bilboardów o dużych gabarytach na terenie strefy ochrony konserwatorskiej w zwartych ciągach ulicy gdzie mogą negatywnie wpływać na perspektywę zabytkowej zabudowy.
18. W przypadku obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy planu, znaki informacyjne o małych gabarytach, tj. nazwy sklepów, firm, szyldy, neony, znaki firmowe, tabliczki informacyjne powinny być montowane jedynie w pasie przyziemia do linii gzymsu i obejmować tylko te firmy, które prowadzą działalność w danych budynkach.
19. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu wsi.
    1) W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
        a) należy zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu,
        b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
        c) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji, obiekty o wartościach zabytkowych,
        d) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
        e) należy nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
        j) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu,
        f) należy preferować nowe inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu.
        g) wszelkie prace naruszające historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
20. Strefa „E" ochrony ekspozycji obejmuje tereny z punktów widokowych:
    1) z drogi Szczyty-Krowiarki w stronę zespołu pałacowo-parkowego i panoramy wsi Krowiarki,
    2) z drogi polnej pomiędzy szkołą i cmentarzem w stronę zespołu pałacowo-parkowego,
    3) z drogi lokalnej Maków – Krowiarki, w stronę zespołu pałacowo-parkowego i panoramy wsi Krowiarki.
21. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „E" ochrony ekspozycji:
    1) ustala się zakaz lokalizacji zwartych grup zieleni wysokiej, w tym zalesień,
    2) ustala się zakaz lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych i punktowych, w tym infrastrukturalnych mogących zakłócić poprawną ekspozycję układów zabytkowych.
22. Wszystkie prace naruszające historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.
23. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym (potwierdzonych opinią techniczną), dopuszcza się rozbiórkę częściową lub całkowitą obiektów o walorach zabytkowych, wyłącznie po uzyskaniu opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.
24. Wykaz oznaczonych w planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomych poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu. Wykreślanie obiektu z gminnej ewidencji zabytków, którego ochrona została ustalona w niniejszym paragrafie musi być poprzedzona pozytywną opinią Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9
Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego, a wykonanie trwałych nawierzchni dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.
2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu dopuszcza się po uzgodnieniu z ich zarządcami:
    1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne, uzgodnione z zarządcami dróg,
    2) korektę istniejących przebiegów w tym korekty łuków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
    3) lokalizację pasów zieleni izolacyjnej,
    4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
    5) lokalizację dodatkowych elementów przekroju poprzecznego drogi, które wymagają odpowiedniego poszerzenia linii rozgraniczających dróg, jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi,
    6) włączenie dróg gminnych, z utwardzoną nawierzchnią, łączących poszczególne wsie do systemu szlaków rowerowych,
    7) wyznaczenie pasa dla rowerów o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, przy przebudowie i modernizacji dróg głównych (G) i klas niższych,
    8) stosowanie oddzielającego pasa zieleni izolacyjnej w przypadku lokalizowania trasy rowerowej wzdłuż drogi o dużym natężeniu ruchu,
    9) realizację układu tras rowerowych etapami.

3. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
4. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym garażowych, dla następujących nowych funkcji i zabudowy:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
   2) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
   3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
   4) biura, urzędy - 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   5) obiekty handlowe i gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej,
   6) hotele, pensjonaty, agroturystyka - 1 miejsce postojowe na każde 3 łóżka,
   7) obiekty sportowe, domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki, kościoły i domy wyznaniowe – 1 miejsce postojowe na każdych 10 użytkowników jednocześnie,
   8) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 2 miejsca postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej,
   9) szkoły, przedszkola, żłobki – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
   10) zakłady produkcyjne – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych.
   11) ponadto wszystkie obiekty użyteczności publicznej - 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej.

§ 10
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
   1) Dopuszcza się naziemną lub podziemną lokalizację elementów infrastruktury technicznej.
   2) Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przyłączy, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z ich właścicielami lub zarządcami.
   3) W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami lub zarządcami terenów.
   4) Inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzgodnienia z administratorami sieci.
   5) Nie dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych z wyjątkiem zapisów ust. 6 pkt 3.
2. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę.
   1) Ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
   2) Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
   3) Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i aktywności gospodarczych poprzedzić należy odpowiednim zaopatrzeniem terenów w wodę.
3. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej.
   1) Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z koncepcją rozbudowy i modernizacji grupowego systemu oczyszczania ścieków w gminie Pietrowice Wielkie.
   2) Odprowadzanie ścieków poprzez system grawitacyjno-tłoczny połączony z oczyszczalnią ścieków.
      Relacje sieci tego systemu należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednimi zarządcami dróg. Dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości. Wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.
   3) Dla terenów nie skanalizowanych przewiduje się rozbudowę systemu kanalizacyjnego.
   4) Dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, lokalizowanie przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych bezodpływowych zbiorników .
   5) Dopuszcza się w przypadkach indywidualnych , na obszarach zabudowy mieszkaniowej rozproszonej gdzie nie przewiduje się budowy sieciowego systemu odprowadzania ścieków, lokalizację przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych bezodpływowych zbiorników .
   6) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
   7) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.
   8) Ustala się wymóg podczyszczania ścieków poprodukcyjnych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci oraz obowiązek oczyszczania ścieków oraz wód opadowych z terenów zanieczyszczonych przed ich wprowadzeniem do środowiska.
   9) Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej i aktywności gospodarczych poprzedzić należy odpowiednim zaopatrzeniem terenów w sieć kanalizacji sanitarnej.
4. Zasady obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych.
   1) Odprowadzanie wód opadowych zgodnie z koncepcją systemu odprowadzenia wód opadowych w gminie Pietrowice Wielkie.
   2) Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej, do istniejących rowów melioracyjnych, za zgodą ich zarządcy.
   3) Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych we własnym zakresie i wstępnego ich oczyszczenia oraz odprowadzania do kanalizacji deszczowej z utwardzonych parkingów i innych terenów komunikacji drogowej narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi przez administratora sieci.
   4) Ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych z budynków bezpośrednio do kanalizacji deszczowej.
   5) W sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez rozprowadzenie po własnym terenie w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
5. Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami.

1) Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych.
2) Ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.
3) Ustala się obowiązek segregacji odpadów u źródła powstania, który dotyczy wszystkich zakładów, przedsiębiorstw, obiektów handlowych, gastronomicznych, oświatowych, służby zdrowia, targowisk, cmentarzy i innych, w których powstają odpady komunalne.
4) Ustala się obowiązek utylizacji stałych odpadów bytowo-gospodarczych według przyjętego na terenie gminy systemu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) Zabrania się umieszczania zużytego sprzętu łącznie z innymi odpadami.

6. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło.
   1) Ustala się nakaz wykorzystywania nieuciążliwych źródeł ciepła – spełniających wymagania przepisów odrębnych.
   2) W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez sieci ciepłownicze.
   3) Dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami AG i U/AG.
   4) Zaleca się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.
   5) Zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
7. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz.
   1) Zasilanie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Obrowiec - Racibórz poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Pietrowicach Wielkich lub z odgałęzienia od gazociągu Obwodnica Południowa Raciborza w kierunku SRP Owsiszcze poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Bolesławiu.
   2) Ustala się strefy techniczne ograniczonej zabudowy dla gazociągów wysokiego ciśnienia relacji:
      a) Obrowiec - Racibórz DN 250 PN 4.0 MPa, zgodnie z pkt 7.3,
      b) odgałęzienie od gazociągu do SRP Pietrowice Wielkie DN 100 PN 4.0 MPa, zgodnie z pkt 7.3,
      c) Obrowiec - Racibórz DN 250 PN 4.0 MPa - nieczynny gazociąg,
   3) Przy projektowaniu obiektów budowlanych w pobliżu sieci gazowniczej należy zachować następujące uwarunkowania:
      a) przed wydaniem pozwolenia na budowę ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągów lokalizacji obiektów wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej.
      b) dla istniejących gazociągów i strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
         - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
         - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz
         - swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej,
         - dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na
         - warunkach określonych przez zarządcę gazociągów,
         - zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu), zagospodarowanie zielenią niską,
         - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji,
         - dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach
         - działek własnościowych inwestorów,
         - należy zapewnić dostęp do armatury i sieci gazowej.
      c) kolizje istniejących gazociągów z drogami należy rozwiązać na koszt inwestora, po uzgodnieniu z administratorem gazociągów; projekt przełożenia gazociągu należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   4) Zagospodarowanie terenów objętych strefami technicznymi wymienionymi w pkt 2, podlega warunkom określonym przez administratorów sieci, stosownie do przepisów szczególnych.
   5) Budowa rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia oraz w oparciu o kryteria ekonomicznej opłacalności zadania.
   6) Dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości. Wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.
8. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i jej przesyłu.
   1) Ustala się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolem E.
   2) Ustala się możliwość likwidacji lub modernizacji stacji transformatorowych.
   3) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
   4) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
   5) Ustala się budowę, modernizację stacji transformatorowych oraz rozbudowę sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia w przypadku zaistnienia takiej potrzeby po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
   6) Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej o średnim napięciu strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 15 m, pozostawiając pasy wolne od zagospodarowania i zadrzewienia umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych.
   7) Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i aktywności gospodarczych poprzedzić należy odpowiednim zaopatrzeniem terenów w energię elektryczną.
9. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.
   1) Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.
   2) Ustala się zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych w odległości mniejszej niż 300 m od istniejącej lub projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
   3) Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych poza obszarami chronionymi, o których mowa w §8 zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zasady obsługi w zakresie melioracji.
    1) Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

2) Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania strefy, o minimalnej odległości 3 m od granicy cieku, wolnej od zainwestowania, ogrodzeń i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości wykonywania prac konserwacyjnych.
3) Na obszarach o których mowa w pkt. 2 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

§ 11
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

1. W zakresie dostępności działek na terenie objętym planem ustala się:
   1) Obowiązek wykonywania podziałów na działki budowlane w sposób zapewniający dostępność do istniejącej drogi publicznej,
   2) W przypadku gdy niemożliwe jest spełnienie pkt 1 ustala się obowiązek wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m, łączących nowe działki z drogami publicznymi.
   3) Dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się w zakresie parametrów wielkościowych działek budowlanych na terenie objętym planem;
   1) minimalne wielkości powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
      a) w zabudowie oznaczonej symbolem MW - 900m^2,
      b) w zabudowie oznaczonej symbolem MN - wolnostojącej - 800m^2,
      c) w zabudowie oznaczonej symbolem MN - bliźniaczej - 500m^2,
      d) w zabudowie oznaczonej symbolem RM - 1000m^2,
      e) w zabudowie oznaczonej symbolem AG - 1000m^2,
   2) minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy) przy wykonywaniu nowych podziałów:
      a) w zabudowie oznaczonej symbolem MW- 25m,
      b) w zabudowie oznaczonej symbolem MN - wolnostojącej - 20m,
      c) w zabudowie oznaczonej symbolem MN - bliźniaczej - 15m,
      d) w zabudowie oznaczonej symbolem RM - zagrodowej - 20m.
   3) jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w p.pkt. 1) i 2).

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe
§ 12

1. Wyznacza się tereny oznaczony na rysunku planu symbolami od **MW1** do **MW6** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
   1) Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej w której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8
   2) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) usługi wbudowane
      b) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      c) zieleń urządzona,
      d) obiekty małej architektury,
      e) urządzenia towarzyszące.
   3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
      b) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną,
      c) ustala się maksymalną ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej : 1,
      d) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
      e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,0,
      f) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
      g) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w budynkach istniejących, utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji oraz formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
      h) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 30%

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **MU1** do **MU2** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) usługi z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych, oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami odrębnymi,
      b) przeznaczenie uzupełniające ustalone w lit. a) nie może przekraczać łącznie więcej niż 50 % całego terenu,
      c) obiekty i urządzenia produkcyjno-magazynowe,
      d) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      e) zieleń urządzona,
      f) obiekty małej architektury,
      g) urządzenia towarzyszące.
   2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,2,
      b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,

c) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów mieszkaniowo-usługowych, mieszkalnych lub usługowych oraz zabudowę garażową i gospodarczą,
e) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej lub usługowej : 12 m,
f) ustala się, dla nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej kąt nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 50^0,
g) ustala się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji i dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
h) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej,
i) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 2, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
j) wysokość zabudowy garażowa i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
k) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
l) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 10%.

3. Wyznacza się tereny oznaczony na rysunku planu symbolami od **MN1** do **MN16** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      c) zieleń urządzoną,
      d) obiekty małej architektury,
      e) urządzenia towarzyszące.
   2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
      b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy,
      c) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
      d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,6,
      e) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
      f) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej : 12 m,
      g) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
      h) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
      i) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 2, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
      j) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
      k) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
      l) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 30%.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **MU1** do **MU2** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) przeznaczenie uzupełniające ustalone w lit. a) nie może przekraczać łącznie więcej niż 50 % całego terenu,
      c) obiekty i urządzenia produkcyjne,
      d) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      e) zieleń urządzoną,
      f) obiekty małej architektury,
      g) urządzenia towarzyszące.
   2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
      a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,6,
      b) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 10 m,
      c) ustala się dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach od 30° do 50°,
      d) ustala się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w budynku mieszkalnym, utrzymanie dotychczasowej formy dachu, kąta nachylenia i rodzaju pokrycia połaci dachowych,
      a) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 2, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
      b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
      e) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **RM/MNU1** do **RM/MNU6** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy zagrodowo - mieszkaniowo – usługowej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) usługi agroturystyki,
      c) garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      d) zieleń urządzoną,
      e) obiekty małej architektury,
      f) urządzenia towarzyszące.
   2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek zagrodowych:

a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,0,
b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej : 12 m,
d) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
f) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 2, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
g) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
h) dopuszcza się w zabudowie garażowej, inwentarskiej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 20%.

3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek mieszkaniowych:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,7,
b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej : 12 m,
d) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
f) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 2, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
g) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
h) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 30%.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **RM/MN1** do **RM/MN8** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej.
1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) usługi nieuciążliwe,
a) usługi agroturystyki,
b) garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
c) zieleń urządzoną,
d) obiekty małej architektury,
e) urządzenia towarzyszące.

2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek zagrodowych:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,8
b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej : 12 m,
d) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
f) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 2, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
g) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
h) dopuszcza się w zabudowie garażowej, inwentarskiej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 20%.

3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek mieszkaniowych:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,6,
b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej : 10 m,
d) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
f) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 2, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
g) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
h) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 30%.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **RM1** do **RM2** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy zagrodowej.
1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) usługi z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych, oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi,
b) ogrodnictwo i sadownictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej,
c) przeznaczenie uzupełniające ustalone w lit. a) i b) nie może przekraczać łącznie więcej niż 50 % całego terenu,
d) usługi agroturystyki,
e) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,

f) zieleń urządzona,
g) obiekty małej architektury,
h) urządzenia towarzyszące.

2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) usługi -wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, w tym usług agroturystyki
b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,8
c) wysokość budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 10m,
d) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację budynków gospodarczych, w tym garaży i wiat,
e) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 12m,
f) ustala się dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
g) w przypadku modernizacji i rozbudowy budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych, dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn,

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RU** o przeznaczeniu podstawowym – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.
1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenu,
b) obiekty małej architektury,
c) zieleń urządzona,
d) urządzenia towarzyszące.
2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,6,
b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy,
c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 10m,
d) ustala się dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach do 40°, w tym dachy płaskie,
e) w przypadku modernizacji i rozbudowy zabudowy istniejącej ustala się utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji naziemnych, wysokości budynku oraz dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych i formy dachu,
f) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 20 %,

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/UP** o przeznaczeniu podstawowym – teren usług oświaty z usługami publicznymi.
1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne i mieszkalne lokale komunalne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
c) inne usługi komercyjne i publiczne pełniące służebną lub uzupełniającą rolę dla przeznaczenia podstawowego,
d) zieleń urządzoną,
e) obiekty małej architektury,
f) urządzenia towarzyszące.
2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,8
b) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
c) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
d) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
e) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych : 12 m,
f) ustala się dla nowej zabudowy dachy o spadkach do 40°,
g) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
h) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 40%,
3) Teren UO/UP dopuszcza się jako teren służący organizacji imprez masowych.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ/MN** o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy usługowej – tereny usług zdrowia i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) inne usługi komercyjne i publiczne
b) zieleń urządzoną,
c) obiekty małej architektury,
d) urządzenia towarzyszące.
2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,0,
b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
c) ustala się dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
d) dopuszcza się, w przypadku modernizacji lub rozbudowy zabudowy istniejącej utrzymanie dotychczasowej wysokości zabudowy, formy dachu, kąta nachylenia i rodzaju pokrycia połaci dachowych,
e) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 10 %,

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **U1** do **U2** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy usługowej.
1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

a) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
b) zieleń urządzona,
c) obiekty małej architektury,
d) urządzenia towarzyszące.

2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,8,
b) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 10 m,
c) ustala się dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 30 %,
e) w przypadku modernizacji i rozbudowy zabudowy istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,

12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UI** o przeznaczeniu podstawowym – teren usług innych.
1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) zieleń urządzoną,
b) obiekty małej architektury,
c) urządzenia towarzyszące.
2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,0
b) dopuszcza się rozbudowę obiektów istniejących,
c) dopuszcza się dla modernizacji i rozbudowy utrzymanie ilości kondygnacji, wysokości budynków oraz kąta nachylenia i rodzaju pokrycia połaci dachowych,
d) ustala się dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
e) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 10 %,

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UKS** o przeznaczeniu podstawowym – teren usług sakralnych.
1) Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej w której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8.
2) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszczalne są funkcje uzupełniające:
a) obiekty katechetyczne i lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenu,
b) zieleń urządzoną,
c) obiekty małej architektury,
d) urządzenia towarzyszące.
3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się możliwości rozbudowy, w tym zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej,
b) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w zabudowie istniejącej, utrzymanie dotychczasowej formy architektonicznej, wysokości i skali zabudowy, dotychczasowej formy dachu i kata nachylenia połaci dachowych, z zastosowaniem dotychczasowych materiałów.
c) dopuszcza się pełne formy grodzenia terenu.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **AG1** do **AG3** o przeznaczeniu podstawowym – tereny aktywności gospodarczych, w tym produkcji w gospodarstwach rolnych.
1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli, zarządców terenu lub pracowników,
b) zieleń urządzoną,
c) obiekty małej architektury,
d) urządzenia towarzyszące.
2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 1,2,
b) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych,
c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
d) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
e) ustala się dla nowej zabudowy lub w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w zabudowie istniejącej, dachy o spadkach do 40°,
f) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 20 %,
g) dopuszcza się sytuowanie w obrębie działki elementy reklamowe, zgodnie z przepisami szczególnymi
h) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią izolacyjną i ozdobną

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U** o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni urządzonej i usług.
1) Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej w której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8.
2) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) Usługi publiczne i komercyjne usługi nieuciążliwe, z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych, oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi,
b) ustala się podtrzymanie funkcji historycznej dostosowanej do wartości zabytkowych
c) obiekty małej architektury,
d) urządzenia towarzyszące.
3) Zabrania się lokalizowania upraw rolnych i ogrodowych.
4) Zasady oraz standardy zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,1
b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, na zasadach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,

c) w przypadku modernizacji i rozbudowy zabudowy istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
d) ustala się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
e) dopuszcza się usuwanie drzew lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu w sposób nie szkodzący istniejącym drzewom, w porozumieniu z właściwym konserwatorem przyrody,
f) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego skrajem terenu,
g) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejącej wartości środowiska przyrodniczego, w porozumieniu z właściwym konserwatorem przyrody,
h) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych
i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 80%,

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/US** o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji.
    1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) inne usługi komercyjne i publiczne pełniące służebną lub uzupełniającą rolę dla przeznaczenia podstawowego,
        b) zabudowę gospodarczą i garaże,
        c) obiekty małej architektury,
        d) urządzenia towarzyszące .
    2) Zabrania się lokalizowania upraw rolnych i ogrodowych.
    3) Zasady oraz standardy zagospodarowania terenu:
        a) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejącej wartości środowiska przyrodniczego,
        b) dopuszcza się usuwanie drzew lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu w sposób nie szkodzący istniejącym drzewom,
        c) ustala się prowadzenie nowych, nie służących uzbrojeniu przedmiotowego terenu, odcinków sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego skrajem terenu,
        d) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.
        e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,2,
        f) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
        g) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie zmianę formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
        h) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży wyłącznie wolnostojących o maksymalnej wysokości 4 m,
        i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej : 60 %,
    4) Teren ZP/US dopuszcza się jako teren służący organizacji imprez masowych.

17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO** o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni ogrodowej.
    1) Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:
        a) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. altan, oczek wodnych, urządzeń zabawowych)
        b) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości nie większej niż 1,8m,
        c) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o wysokości nie przekraczającej 4m i powierzchni nie większej niż 40m^2, z dachami o symetrycznym układzie połaci i spadkach 18^0 – 35^0,
        d) dopuszcza się prowadzenie drogi oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nie degradujący walorów estetycznych terenu,
        e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 10 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie.

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC** o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni cmentarnej.
    1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) obiekty budowlane związane z utrzymaniem i prowadzeniem funkcji podstawowej z wyłączeniem spalarni zwłok,
        b) obiekty małej architektury,
        c) prowadzenie naziemnej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej.
    2) Zabrania się lokalizowania:
        a) obiektów i urządzeń służących spalaniu zwłok,
        b) obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów wymienionych w pkt 1,
        c) upraw rolnych i ogrodowych.
    3) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
        a) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
        b) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejące wartości środowiska przyrodniczego,
        c) ustala się obowiązek grodzenia terenu o maksymalnej wysokości 2 m,
        d) dopuszcza się pełne formy grodzenia terenu.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL1** do **ZL8** o przeznaczeniu podstawowym – tereny lasów.
    1) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
    2) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji rekreacyjno – sportowych, ścieżek zdrowia, ścieżek dydaktycznych, ścieżek rowerowych, szlaków jazdy konnej, tras dla narciarstwa biegowego.
    3) Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną..

20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **R1** do **R42** o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolnicze.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego oznaczonych symbolami **R4, R5** ustala się zakaz lokalizacji silosów na kiszonki i płyt gnojnych.
    2) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
        b) dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 400m od terenów zainwestowanych wsi, lokalizację masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu,
        c) prowadzenie i utwardzanie dróg transportu rolnego,
        d) lokalizację obiektów budowlanych służących do produkcji i obsługi rolnictwa,
        e) lokalizacje obiektów małej architektury,
        f) wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
        g) prowadzenie tras sportowo-rekreacyjnych wyłącznie w granicach dróg transportu rolnego,
    3) Zabrania się:
        a) lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienionych w pkt. 2.
    4) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
        a) wysokość nowej zabudowy służącej do produkcji i obsługi rolnictwa nie może przekroczyć 20m,
        b) nie ustala się formy dachów dla nowej zabudowy służącej do produkcji i obsługi rolnictwa.

21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KD(G)1** do **KD(G)3** o przeznaczeniu podstawowym – tereny drogi głównej – droga wojewódzka.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 25m,
        b) dopuszcza się strefę lokalizacji środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o szerokości 10m między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dogi,
        c) ustala się obowiązek zapewniające niezbędnej obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej obwodnicy i terenów sąsiednich, w tym:
            - drogi dojazdowe,
            - odprowadzenie wód deszczowych
        d) zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów.

22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KD(L)1** do **K(L)7** o przeznaczeniu podstawowym – tereny drogi lokalnej - drogi powiatowe i gminne.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
        b) lokalizację:
            - na terenach zabudowanych obustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5m,
            - elementów ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego na terenach zabudowanych, w tym szpalerów zieleni wysokiej,
            - ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5m, lub pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2 m,
            - obiektów małej architektury,
            - sieci infrastruktury technicznej.
            - miejsc postojowych.

23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami do **KD(D)1** do **KD(D)12** o przeznaczeniu podstawowym – tereny drogi dojazdowej - drogi gminne.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
        b) lokalizację:
            - na terenach zabudowanych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
            - ścieżek rowerowych,
            - obiektów małej architektury,
            - sieci infrastruktury technicznej.
            - miejsc postojowych.

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDP1** do **KDP9** o przeznaczeniu podstawowym - tereny dróg pieszo - jezdnych.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) urządzenia towarzyszące służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu,
        b) miejsca postojowe,
        c) obiekty małej architektury.
    2) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
        a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,
        b) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających : 6 m,
        c) ustala się w przypadku wydzielenia ruchu pieszego, lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m.

25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDW1** do **KDW2** o przeznaczeniu podstawowym - tereny dróg wewnętrznych.

1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
   a) urządzenia towarzyszące służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu,
   b) miejsca postojowe
   c) obiekty małej architektury.
2) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,
   b) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających : 6 m,
   c) ustala się w przypadku wydzielenia ruchu pieszego, lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,

26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KR1** do **KR11** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg transportu rolnego.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
       a) urządzenia towarzyszące służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu,
    2) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
       a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających : 5 m

27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E** o przeznaczeniu podstawowym – teren urządzeń elektroenergetycznych
    1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się prowadzenie dróg niezbędnych do obsługi urządzeń elektroenergetycznych.
    2) Zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą urządzeń elektroenergetycznych.
    3) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
       a) ustala się w obrębie użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi,
       a) ustala się dla nowych ogrodzeń ażurowe formy grodzenia działek, o maksymalnej wysokości 2,0 m, w przypadku istniejących ogrodzeń dopuszcza się formy dotychczasowe,
       b) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych.

28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **K** o przeznaczeniu podstawowym - teren urządzeń oczyszczania ścieków
    1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się prowadzenie dróg niezbędnych do obsługi urządzeń oczyszczania ścieków oraz lokalizację parkingu i urządzeń infrastruktury technicznej
    2) Ustala się wyposażenie dróg i placów manewrowych na działce w kanalizację odprowadzającą wody deszczowe
    3) Zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą urządzeń oczyszczania ścieków.
    4) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
       a) ustala się w obrębie działki użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi oraz zagospodarowanie wg koncepcji uregulowania gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy
       b) wysokość nowych obiektów socjalnych i gospodarczych niezbędnych do prawidłowej obsługi oczyszczalni nie może przekroczyć 12 metrów
       c) ustala się dla nowych ogrodzeń ażurowe formy grodzenia działek, o maksymalnej wysokości 2,0 m,
       c) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych,
       d) uciążliwości oraz szkodliwe oddziaływanie obiektów oczyszczalni nie powinno przekraczać granic terenu
       e) należy zagospodarować zielenią izolacyjną teren wokół obiektów oczyszczalni
       f) przed rozpoczęciem realizacji obiektów należy zdjąć i zmagazynować w pryzmie warstwę humusu, który po wykonaniu obiektów i ukształtowaniu terenu należy zagospodarować pod urządzenie zieleni.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 13

Na terenie objętym planem ustala się tereny stanowiące zadania celu publicznego:
1) tereny dróg publicznych KD(G) KD(L), KD(D), KDP,
2) tereny infrastruktury technicznej E, K.

§ 14

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z wyłączeniem terenów będących własnością gminy w wysokości 20%

§ 15

Na obszarze objętym planem do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Pietrowic Wielkich.

§ 17

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy w Pietrowicach Wielkich.