

**UCHWAŁA Nr XXXIX/257/2006  
RADY GMINY MIERZĘCICE**

**z dnia 26 kwietnia 2006 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice  
dla obszaru miejscowości: Nowa Wieś, Najdziszów, Zawada i Sadowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mierzęcice przyjętego uchwałą Rady Gminy Mierzęcice Nr XLVII/282/2002 z dnia 10 października 2002r.

**Rada Gminy Mierzęcice  
uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Mierzęcice dla obszaru miejscowości: Nowa Wieś, Najdziszów, Zawada i Sadowie**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary miejscowości: Nowa Wieś, Najdziszów, Zawada i Sadowie w Gminie Mierzęcice, o łącznej powierzchni 196,43 ha, zwany dalej w niniejszej uchwale „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do Uchwały Nr XVII/119/2004 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 23 stycznia 2004 r.
3. Plan zawiera część *tekstową*, którą stanowi treść uchwały i część *graficzną*, która stanowi rysunek planu.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały obowiązujący w zakresie:
    - a) granic obszaru objętego planem,
    - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
    - c) przeznaczenia terenu wg numerów i symboli literowych określonych w § 3,
    - d) linii zabudowy;oraz wyrys ze studium w skali 1:10 000 stanowiący załącznik Nr 1a części graficznej do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały.
5. Ustalenia planu zawarte w Rozdziale 1 stanowią przepisy ogólne planu, określające: zastosowane symbole literowe oznaczeń przeznaczenia terenów oraz obowiązujące zasady i szczególne warunki zagospodarowania terenów wyznaczonych w obszarze planu.
6. Ustalenia planu zawarte w Rozdziale 2 stanowią przepisy szczegółowe, odnoszące się do poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczonych symbolami określonymi odpowiednio do ich przeznaczenia.
7. Ustalenia planu zawarte w Rozdziale 1 i w Rozdziale 2 oraz określone na rysunku planu obowiązują łącznie oraz należy je rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 2**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,

- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik graficzny, o których mowa w § 1, ust. 4, pkt 1,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia (na obrzeżu planu linie rozgraniczające jednoznacznie z granicą obszaru objętego planem),
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcję wyznaczoną, jako przeważającą do lokalizacji w danym terenie,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć funkcję, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie, jako wzbogacającą lub dopełniającą przeznaczenie podstawowe przy wymogu spełnienia dodatkowych warunków,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,
- 8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć definicję określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wielkościach powierzchni ustalonych planem,
- 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnobudowlanych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub współprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 10) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
- 11) **modernizacji** - należy przez to rozumieć remonty, przebudowy, rozbudowy obiektów istniejących,
- 12) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki przeznaczonej pod zabudowę, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, stanowiącą „granicę”, do której może być lokalizowana zabudowa na działce przeznaczonej pod zabudowę.

## Rozdział 1 USTALENIA OGÓLNE

### § 3

**Przeznaczenie poszczególnych terenów wg numerów i symboli literowych ich oznaczeń:**

<b>1RM, 2RM</b>	- <b>tereny zabudowy zagrodowej</b>
<b>1RM<sub>P</sub>, 2RM<sub>P</sub></b>	- <b>RM jako uzupełnienia plombowe - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - zakaz przekroczenia wysokości sąsiednich budynków mieszkalnych, usytuowanych na tej samej wysokości terenu (n.p.m.)
<b>RM<sub>G</sub></b>	- <b>RM z ograniczeniami w strefie technicznej gazociągu</b>
<b>1MN - 13MN</b>	- <b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - poszerzenia terenów istniejącej zabudowy</b>
<b>1MN<sub>P</sub> - 8MN<sub>P</sub></b>	- <b>MN jako uzupełnienia plombowe - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - zakaz przekroczenia wysokości sąsiednich budynków mieszkalnych, usytuowanych na tej samej wysokości terenu (n.p.m.)

1MN <sub>L</sub> - 8MN <sub>L</sub>	- MN stanowiące poszerzenia terenów w głąb działek - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji
1MN <sub>G</sub> - 3MN <sub>G</sub>	- MN z <b>ograniczeniami w strefie technicznej gazociągu</b>
1M – 8M	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - <b>nowowyznaczone zespoły, o cechach osiedli zabudowy podmiejskiej</b>
1M <sub>L</sub> - 6M <sub>L</sub>	- M nowowyznaczone zespoły - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji
1M <sub>LO</sub> - 6M <sub>LO</sub>	- M nowowyznaczone zespoły - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji budynków parterowych (max 6 m do kalenicy + komin 0,5 m)
M <sub>G</sub>	- M nowowyznaczone zespoły z <b>ograniczeniami w strefie technicznej gazociągu</b>
1MU - 3MU	- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
1MU <sub>P</sub> - 5MU <sub>P</sub>	- MU jako uzupełnienia plombowe - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - zakaz przekroczenia wysokości sąsiednich budynków mieszkalnych i usługowych, usytuowanych na tej samej wysokości terenu (n.p.m.)
1MU <sub>L</sub> - 3MU <sub>L</sub>	- MU nowowyznaczone zespoły - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji
1MU <sub>LO</sub> , 2MU <sub>LO</sub>	- MU nowowyznaczone zespoły - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji budynków parterowych (max 6 m do kalenicy + komin 0,5 m)
1U, 2U	- tereny usług komercyjnych
1U <sub>L</sub> , 2U <sub>L</sub>	- U - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji
U <sub>MLO</sub>	- U - usługi komercyjne z dopuszczeniem usług w zakresie mieszkalnictwa zbiorowego - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji budynków parterowych (max 6 m do kalenicy + komin 0,5 m)
U <sub>MS</sub>	- tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej <b>niepełno standardowej z uwagi na oddziaływanie planowanej drogi ekspresowej S-1</b>
UP <sub>L</sub>	- tereny usług publicznych - <b>ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji
UK <sub>L</sub>	- tereny usług sakralnych - <b>ograniczenia wysokości obiektów ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających</b> - nakaz realizacji nowych budynków i obiektów „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji
UR	- tereny usług rzemiosła produkcyjnego
1UR <sub>M</sub> , 2UR <sub>M</sub>	- UR z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej
UR <sub>MG</sub>	- UR <sub>M</sub> z <b>ograniczeniami w strefie technicznej gazociągu</b>

UR <sub>MS</sub>	- UR tereny usług rzemiosła produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej <i>niepełnostandardowej z uwagi na oddziaływanie planowanej drogi ekspresowej S-1</i>
RU	- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych
ZC	- cmentarz
R	- tereny rolnicze
1W, 2W	- tereny infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę
E	- tereny infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w energię elektryczną
1KU, 2KU	- tereny urządzeń komunikacji (parkingi, place postojowe)
KD	- tereny dróg publicznych wg klasyfikacji:
	KD/G/ -drogi główne, KD/Z/ - drogi zbiorcze, KD/L/ - drogi lokalne, KD/D/ - drogi dojazdowe KD/X/ - ciągi pieszo-jezdne wydzielone liniami rozgraniczającymi
KDW	- tereny dróg wewnętrznych
	KDW - wydzielone liniami rozgraniczającymi
	KDX - ciągi pieszo-jezdne wydzielone liniami rozgraniczającymi
	KDx - ciągi pieszo-jezdne proponowane wewnątrz wyznaczonych terenów - nieobowiązujące (przebieg orientacyjny - oznaczony linią przerywaną)

#### § 4

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formy, detal architektoniczny i materiały (wykończeniowe) charakterystyczne dla architektury tradycyjnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych,
- 2) układ, kształt i sposób zagospodarowania działek w zabudowie zagrodowej (RM) należy dostosować do tradycji historycznych,
- 3) dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla wydzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wg przepisów odrębnych oraz warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 2 - odpowiednio do przeznaczenia terenu,
- 4) należy zachować liniowy układ zabudowy wzdłuż dróg, dopuszczając rozbudowę w głąb działek, które mają szerokość min. 24 m, poprzez sytuowanie budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy,
- 5) dla obsługi komunikacyjnej zabudowy ustala się tereny dróg publicznych oraz dróg i przejazdów wewnętrznych, określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - dla dróg wewnętrznych na prawach drogi służebnej; ponadto ustala się możliwość rozwiązań obsługi dojazdu w oparciu o ciągi pieszo-jezdne - przebiegi zaproponowane, nie ustalone jako obowiązujące (na rysunku planu określone linią przerywaną),
- 6) przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu oraz ogólnodostępne place w wyznaczonych terenach usług publicznych i w terenach usług komercyjnych, których zasady zagospodarowania podano w ustaleniach szczegółowych w § 21 - § 36 i w § 40 - § 41,
- 7) plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 8) ustala się granice obszaru scaleń, oznaczone graficznie na rysunku planu, w celu umożliwienia racjonalnego zagospodarowania terenu dla celów rolno-ogrodniczych, nowy podział na działki ogrodnicze o wielkości 2 400 m<sup>2</sup>.

#### § 5

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego i jego ochrony ustala się:
  - 1) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
    - a) pokrycie potrzeb cieplnych powstających obiektów należy zapewnić poprzez stosowanie

- paliw ekologicznie czystych (gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna) lub stosowanie wysokosprawnych urządzeń,
- b) substancje wprowadzane do środowiska winny spełniać wymagania odpowiednich przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska,
- 2) w zakresie ochrony klimatu akustycznego:
- a) dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska - w zakresie ochrony przed hałasem tereny o symbolach: RM, RM<sub>P</sub>, RM<sub>G</sub>, MN, MN<sub>P</sub>, MN<sub>L</sub>, MN<sub>G</sub>, M, M<sub>L</sub>, M<sub>LO</sub> i M<sub>G</sub> zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a tereny MU, MU<sub>P</sub>, MU<sub>L</sub>, MU<sub>LO</sub>, U<sub>MLO</sub>, UR<sub>M</sub> i UR<sub>MG</sub> do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową,
- b) dla północnego fragmentu terenów w miejscowości Nowa Wieś, z uwagi na położenie w zasięgu oddziaływania planowanej drogi ekspresowej S-1 ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu w zakresie funkcji mieszkalnej, określonej jako niepełnostandardowa, dopuszczona w wyznaczonych terenach usług komercyjnych - U<sub>MS</sub> oraz usług rzemiosła produkcyjnego - UR<sub>MS</sub>, wg szczegółowych ustaleń § 28 i § 34,
- c) wprowadza się obowiązek zieleni izolacyjnej na terenach usług rzemiosła produkcyjnego oraz na terenach usług komercyjnych i publicznych graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej,
- 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
- a) wszelkie działania inwestycyjne powinny uwzględniać ochronę wód podziemnych i powierzchniowych z uwagi na położenie w obszarze zbiorników wód podziemnych nr 327 Lubliniec-Myszków i nr 454 Olkusz - Zawiercie oraz w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej na rzece Brynica (Kozłowa Góra) wszelkie działania inwestycyjne regulują przepisy odrębne,
- c) w projektowanej pośredniej strefie dla ujęć wody podziemnej wszelkie działania inwestycyjne będą regulowały z chwilą ustanowienia tej strefy przepisy odrębne,
- d) obowiązek odprowadzania ścieków do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej w obszarach w niego wyposażonych lub do szczelnych zbiorników z wywozem na oczyszczalnię na pozostałych obszarach - do czasu budowy kanalizacji zbiorczej,
- e) nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) odprowadzanie wód opadowych i oczyszczonych ścieków powinno być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- g) obowiązek zachowania pasa wolnego od zabudowy wynoszącego min. 5 m wzdłuż cieków stanowiących wody publiczne, celem ochrony otuliny biologicznej cieków; grodzenie nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
- 4) w zakresie ochrony ziemi, ochrony gleb i gospodarki odpadami:
- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,
- b) plan uzyskał odpowiednie ustawowe decyzje na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (§ 44),
- c) należy uzyskać odpowiednie ustawowe decyzje na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.
- 5) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego
- układy wsi o zachowanej dyspozycji przestrzennej zabudowy zagrodowej pozostawia się w enklawach bez ingerencji wprowadzania zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dopuszczając uzupełnienia na działkach o charakterze plombowym.
2. W granicach planu znajdują się obszary, w których występują zjawiska krasowe (zapadliska) stanowiące potencjalne zagrożenia dla planowanego zainwestowania – z uwagi na ich występowanie wprowadza się nakaz szczegółowego rozpoznania i uzyskania opinii geotechnicznej dla realizacji inwestycji budowlanej – zasięg obszaru ich występowania przedstawiony został na rysunku planu (zał.1).
3. W granicach opracowania nie występują inne obszary podlegające ochronie lub powodujące zagrożenia, utworzone na podstawie odrębnych przepisów, takie jak:
- tereny górnicze,
  - tereny zalewowe i narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - tereny osuwiskowe.

## § 6

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zlokalizowane w obszarze planu:
  - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:  
Nowa Wieś - kaplica (nr rej. 797/67) murowana tynkowana, z wieżyczką na sygnaturkę, barokowa XVIII/XIX w. (nr II) - oznaczona na rysunku planu - **(1)**,
  - 2) obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej:  
Nowa Wieś - kapliczka przy ul. Zawadzkiego, mur. ok. 1780 r. (nr XIV) - oznaczona na rysunku planu - **(2)**,  
(ujęte w ewidencji, lecz już nie istnieją: w Nowej Wsi - chałupa przy ul. Zawadzkiego 20, chałupa przy ul. Zawadzkiego 166 - resztki ruiny, w Zawadzie - chałupa przy ul. Nowowiejskiej 15),  
podlegają wszelkim rygorom prawnym wynikającym z odpowiednich przepisów odrębnych, odnoszących się do obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską; wszelkie działania inwestycyjne przy ww. obiektach lub zmiany stanu własności obiektów, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w trybie określonym przepisami odrębnymi.
2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się objęcie ochroną konserwatorską:
  - a) obiektów kultu:
    - krzyż u zbiegu ulic Wolności i Wojska Polskiego - oznaczony na rysunku planu **(3)**,
    - krzyż przy ul. Topolowej 36 - oznaczony na rysunku planu **(4)**,
    - krzyż u zbiegu ulic Dworskiej i Nowowiejskiej - oznaczony na rysunku planu **(5)**;
  - b) obiektów fortyfikacji polowych:  
bunkry z okresu II wojny światowej oznaczone na rysunku planu: **(I)** i **(II)**.  
Wszelkie prace przy ww. obiektach należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w trybie określonym przepisami odrębnymi.
3. W otoczeniu obiektów objętych ochroną konserwatorską należy zapewnić strefy „E” - ochrony ekspozycji obiektów.
4. W zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ustala się:
  - a) utrzymanie zagospodarowania terenu cmentarza położonego w Nowej Wsi wraz z terenem dojścia do niego i z terenem działki użytkowanej okazjonalnie jako miejsca parkingowe,
  - b) zachowanie istniejącego w Nowej Wsi kościoła wraz z zagospodarowaniem otoczenia, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie kaplicy wpisanej do rejestru zabytków.

## § 7

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zainwestowaniu, wynikające z sąsiedztwa Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice w Pyrzowicach

1. Zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz odpowiednimi przepisami szczególnymi z zakresu prawa lotniczego w obszarze planu obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych związane z funkcjonowaniem lotniska.  
W obszarze planu zasięg powierzchni ograniczających, dotyczy obszaru terenu pomiędzy wysokością 344 m n.p.m. a 444 m n.p.m.  
Dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, wolno stojących anten, dopuszczalne wysokości zabudowy należy pomniejszać o co najmniej 10 m.  
Szczegółowe ustalenia dla zabudowy wg zapisów Rozdziału 2.
2. W odległości do 5 km od granic portu lotniczego wprowadza się zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.
3. W odległości do 5 km od granic portu lotniczego wprowadza się zakaz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
4. Dla północnego fragmentu terenów położonych w miejscowości Nowa Wieś w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej lotniska wg ICAO obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu w zakresie funkcji mieszkalnej.

## § 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

Układ komunikacyjny opiera się na istniejącej sieci dróg przy założeniu jego stopniowej modernizacji

do parametrów zgodnych z ustaloną planem klasyfikacją funkcjonalno-techniczną dróg i wynikającą z niej stosowną szerokością w liniach rozgraniczających.

Planowana rozbudowa układu wynika z konieczności zapewnienia obsługi komunikacyjnej poszerzanych i nowowyznaczanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także z konieczności usprawnienia funkcjonowania dróg ponadlokalnych, lokalnych i dojazdowych jako dróg publicznych, uzupełnionych planowanym układem dróg wewnętrznych - ustalonych w planie liniami rozgraniczającymi lub o przebiegu postulowanym, nie obowiązującym.

W zakresie **dróg publicznych** ustala się: określone na rysunku planu linie rozgraniczające dla dróg publicznych:

- krajowej w klasie drogi głównej oznaczonej symbolem **KD/G/ - ul. Wolności.**
  - powiatowych w klasie dróg zbiorczych oznaczonych symbolami **KD/Z/ - ul. Zawadzkiego, ul. Wojska Polskiego,**
  - powiatowych i gminnych w klasie dróg lokalnych oznaczonych symbolami **KD/L/ - ul. Nowowiejska, ul. Topolowa,**
  - gminnych w klasie dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **KD/D/,**
  - gminnych jako ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami **KD/X/,**
- stanowiących *przestrzeń publiczną* w zakresie komunikacji.

Pozostałą sieć dróg ustala się jako **drogi wewnętrzne**: określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jako dojazdy wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** oraz określone liniami rozgraniczającymi jako wydzielone ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KDX** lub jako ciągi pieszo-jezdne proponowane wewnątrz terenów wyznaczonych pod poszczególne rodzaje przeznaczenia – nieobowiązujące, o przebiegu orientacyjnym, oznaczone linią przerywaną i symbolem **KDx**.

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych klas zawarto w § 41 i § 42.

## **§ 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

#### **1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną:**

1. Uzbrojenie terenu powinno być zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w pasie pomiędzy krawędzią jezdni a linią zabudowy w uzgodnieniu z zarządcami dróg. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwem dopuszcza się prowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Wszelkie 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 uzyskania warunków technicznych od właściwych zarządców sieci.

#### **2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**

1. Zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z planowanej do realizacji sieci wodociągowej.
2. Zaopatrzenie dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowych - rozdzielczą siecią wodociagową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasie pomiędzy krawędzią jezdni a linią zabudowy w uzgodnieniu z zarządcami dróg. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
3. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z własnych ujęć po spełnieniu warunków sanitarnych zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:**

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
- 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy,

- 3) dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się budowę szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
  - 4) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, po formalnym ustaleniu zasad dostępności do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
  - 5) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
  - 6) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.
- 4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych dopuszcza się:**  
Prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy).
- 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**  
Ustala się utrzymanie istniejących gazociągów z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy na warunkach określonych przez odpowiednie jednostki.  
Dla sieci rozdzielczej niskiego ciśnienia dopuszcza się:  
- rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia,  
- modernizację istniejącej sieci gazowej.
- 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**  
Wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła - energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, biomasy lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.
- 7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**  
1) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,  
2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych dopuszczalne na całym obszarze planu z wyjątkiem terenów leśnych,  
3) dopuszcza się kablowe istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,  
4) rozbudowę sieci kanałowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej,  
5) tereny zielone zlokalizowane w pasie napowietrznych linii elektroenergetycznych mogą być zagospodarowane tylko zielenią niską.
- 8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:**  
Rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz budowę stacji telefonii komórkowej.
- 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:**  
Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu przez specjalistyczne firmy na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

## **Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### **§ 10**

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1RM, 2RM**



2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.  
Poszerzenie terenów istniejącej zabudowy zagrodowej
3. Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) usługi wbudowane,
  - 3) usługi agroturystyki,
  - 4) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
  - 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 6) obiekty małej architektury.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizacja na działkach budynków mieszkalnych przy zachowaniu układu liniowego wzdłuż ulic z dopuszczeniem lokalizacji drugiego budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy,
  - 2) realizacja na działkach budynków mieszkalnych preferowana w formie budynków wolnostojących,
  - 3) dopuszcza się zastosowania formy zabudowy mieszkalnej bliźniaczej dla zabudowy jednorodzinnej, w wyjątkowych sytuacjach dla zabudowy zagrodowej,
  - 4) lokalizacja budynków gospodarczych inwentarsko-składowych i garażowych na działkach zabudowy zagrodowej jako obiekty wolnostojące lub dobudowane w zależności od rozwiązań zastosowanych na działkach bezpośrednio sąsiadujących,
  - 5) lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych na działkach zabudowy jednorodzinnej jako wolnostojących lub dobudowanych w nawiązaniu do rozwiązań zastosowanych na działkach bezpośrednio sąsiadujących,
  - 6) lokalizację usług dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych - maksymalnie do 10% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub w budynkach gospodarczych,
  - 7) w przypadku lokalizacji usług ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie działki dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przyjeżdżających okresowo,
  - 8) dopuszcza się lokalizację budynków innych niż mieszkalne bezpośrednio przy granicy działki,
  - 9) zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń:
    - a) mogących pogorszyć stan środowiska, w tym budynków inwentarskich o ilości zwierząt przekraczających 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych, o których mowa w przepisach ochrony środowiska),
    - b) stanowiących uciążliwość dla mieszkańców lub powodujących konflikty społeczne,
    - c) wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
  - 10) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w ust. 5.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
  - 1) wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja rozwiązana jako poddasze użytkowe z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - licząc od poziomu terenu do kalenicy wysokość nie większa niż 9 m,
  - 2) w przypadku zasadności nawiązania do istniejącej zabudowy na sąsiedniej działce dopuszcza się wysokość 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecią kondygnację należy rozwiązać jako poddasze użytkowe z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - licząc od poziomu terenu do kalenicy wysokość nie większa niż 12 m,
  - 3) pozostałe budynki w ramach zagospodarowania działki - jednokondygnacyjne o wysokości do 4 m od poziomu terenu do okapu dachu,
  - 4) obowiązek realizacji dachów dwu - lub wielospadowych o kącie nachylenia 30° - 45°, w nawiązaniu do zastosowanego rozwiązania na działce sąsiedniej lub przewagi w najbliższym otoczeniu; zabrania się stosowania dachów o spadkach niesymetrycznych, dopuszcza się dachy o mijających się połaciach na wysokości kalenicy w przypadku nawiązania do takiego rozwiązania zastosowanego na działce bezpośrednio sąsiadującej,
  - 5) układ kalenicy głównej w stosunku do frontu działki należy dostosować do budynku istniejącego na działce sąsiedniej,
  - 6) dopuszcza się odstępowania od powyższych ustaleń określonych w pkt 1 - 4, w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru sąsiadujących budynków mieszkalnych,
  - 7) ustala się minimalne szerokości frontów działek:
    - a) w zabudowie zagrodowej: 24 m,

- b) w zabudowie jednorodzinnej: 18 m,
- c) w zabudowie jednorodzinnej, bliźniaczej: 15 m,
- 8) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
  - b) w zabudowie zagrodowej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - d) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>.

## § 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1RM<sub>p</sub>, 2RM<sub>p</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa zagrodowa jako uzupełnienia plombowe - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - zakaz przekroczenia wysokości sąsiednich budynków mieszkalnych, usytuowanych na tej samej wysokości terenu (n.p.m.).
3. Za wyjątkiem ograniczeń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla RM.

## § 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **RM<sub>e</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa zagrodowa z ograniczeniami w strefie technicznej gazociągu.**
3. Ustalenia jak dla RM, przy czym w zasięgu strefy technicznej istniejącego gazociągu obowiązują ograniczenia możliwości zabudowy na warunkach uzgodnień z zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.

## § 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1MN - 13MN**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - poszerzenia terenów istniejącej zabudowy.**  
Poszerzenie terenów istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z kierunkiem przekształceń na zabudowę jednorodzinną o charakterze podmiejskim.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane,
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) obiekty małej architektury.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych należy dostosować do wysokości budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich, przy czym nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja dopuszczona wyłącznie jako poddasze użytkowe z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - licząc od poziomu terenu do kalenicy wysokość nie większa niż 12 m,
  - 2) lokalizacja na działkach budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych oraz budynków gospodarczo-garażowych; dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki,
  - 3) rozbudowa, przebudowa i remonty budynków istniejących z kierunkiem podniesienia standardu wyposażenia, formy i wykończenia,
  - 4) lokalizację usług dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych - maksymalnie do 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub w adaptowanych na cele usługowe budynkach gospodarczych,
  - 5) w przypadku lokalizacji usług ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie działki dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przyjeżdżających okresowo,
  - 6) zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń:
    - a) mogących pogorszyć stan środowiska, w tym budynków inwentarskich o ilości zwierząt przekraczających 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych, o których mowa w przepisach ochrony środowiska),
    - b) stanowiących uciążliwość dla mieszkańców lub powodujących konflikt społeczny,

- c) wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
- 1) wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja rozwiązana jako poddasze użytkowe z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; licząc od poziomu terenu do kalenicy wysokość nie większa niż 9 m,
  - 2) w przypadku zasadności nawiązania do istniejącej zabudowy na sąsiedniej działce dopuszcza się wysokość 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecią kondygnację należy rozwiązać jako poddasze użytkowe z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; licząc od poziomu terenu do kalenicy wysokość nie większa niż 12 m,
  - 3) budynki gospodarczo-garażowe z zachowaniem następujących warunków:
    - a) powierzchnia zabudowy: do 50 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) do 5 m, zalecane dachy dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych,
  - 4) obowiązek realizacji dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia 30° - 45°; w nawiązaniu do zastosowanego rozwiązania na działce sąsiedniej lub przewagi w najbliższym otoczeniu; zabrania się stosowania dachów o spadkach niesymetrycznych, dopuszcza się dachy o mijających się połaciach na wysokości kalenicy w przypadku zastosowania takiego rozwiązania na działce bezpośrednio sąsiadującej,
  - 5) dopuszcza się odstępstwa od powyższych ustaleń określonych w pkt 1 - 4, w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru sąsiadujących budynków mieszkalnych,
  - 6) ustala się minimalne szerokości frontów działek:
    - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
    - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 15m,
  - 7) ustala się minimalne powierzchnie działek:
    - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
    - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>.

#### § 14

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1MN<sub>p</sub> - 8MN<sub>p</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako uzupełnienia plombowe - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - zakaz przekroczenia wysokości sąsiednich budynków mieszkalnych, usytuowanych na tej samej wysokości terenu (n.p.m.).
3. Za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla MN.

#### § 15

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1MN<sub>L</sub> - 8MN<sub>L</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca poszerzenia terenów w głąb działek - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji.
3. Za wyjątkiem ograniczeń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla MN.

#### § 16

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1MN<sub>G</sub> - 3MN<sub>G</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca poszerzenia terenów w głąb działek z ograniczeniami w strefie technicznej gazociągu.**
3. Ustalenia jak dla MN, przy czym w zasięgu strefy technicznej istniejącego gazociągu obowiązują ograniczenia możliwości zabudowy na warunkach uzgodnień z zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.

## § 17

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1M – 8M**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - nowowyznaczone zespoły o cechach osiedli zabudowy podmiejskiej.**  
Nowe tereny zespołów zabudowy jednorodzinnej o charakterze podmiejskiego osiedla.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane,
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) obiekty małej architektury.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizacja na działkach budynków mieszkalnych w formie wolnostojących oraz budynków gospodarczo-garażowych z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki,
  - 2) lokalizację usług dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych,
  - 3) w przypadku lokalizacji usług ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie działki dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przyjeżdżających okresowo,
  - 4) zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń:
    - a) mogących pogorszyć stan środowiska,
    - b) stanowiących uciążliwości dla mieszkańców lub powodujących konflikt społeczny,
    - c) wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja dopuszczona jako poddasze użytkowe z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; licząc od poziomu terenu do kalenicy wysokość nie większa niż 12 m,
  - 2) zalecana do stosowania wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja rozwiązana jako poddasze użytkowe z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; licząc od poziomu terenu do kalenicy wysokość nie większa niż 8 m,
  - 3) budynki gospodarczo-garażowe z zachowaniem następujących warunków:
    - a) powierzchnia zabudowy: do 40 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu: do 3 m,
  - 4) obowiązek realizacji dachów dwu - lub wielospadowych o kącie nachylenia 30° - 45°; w nawiązaniu do rozwiązania zastosowanego na działce sąsiedniej lub przewagi w najbliższym otoczeniu; zabrania się stosowania dachów o spadkach niesymetrycznych, dopuszcza się dachy o mijających się połaciach na wysokości kalenicy w przypadku zastosowania takiego rozwiązania na działce bezpośrednio sąsiadującej,
  - 5) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w pkt. 1 i 2 w przypadku innego charakteru sąsiadujących zespołów budynków mieszkalnych,
  - 6) ustala się minimalne szerokości frontów działek:
    - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
    - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 15m,
  - 7) ustala się minimalne powierzchnie działek w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - 8) lokalizację usług dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych maksymalnie do 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - 9) w przypadku lokalizacji usług ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie działki dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przyjeżdżających okresowo,
  - 10) zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń:
    - a) mogących pogorszyć stan środowiska,
    - b) stanowiących uciążliwości dla mieszkańców lub powodujących konflikty społeczne,
    - c) wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.

## § 18

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1M<sub>L</sub> - 6M<sub>L</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -nowowyznaczone zespoły o cechach osiedli zabudowy podmiejskiej - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji.
3. Za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla M.

## § 19

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1M<sub>LO</sub> - 6M<sub>LO</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -nowowyznaczone zespoły o cechach osiedli zabudowy podmiejskiej - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - nakaz realizacji budynków parterowych (max 6 m do kalenicy + komin 0,5 m).
3. Dopuszcza się możliwość podwyższenia wysokości planowanych do realizacji budynków powyżej ustalonej planem wysokości 6,5 m na warunkach każdorazowo uzyskanego, indywidualnego uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, w oparciu o udokumentowane przez inwestora pomiary wysokościowe wykonane dla terenu danej działki.
4. Za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla M.

## § 20

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **M<sub>G</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -nowowyznaczone zespoły o cechach osiedli zabudowy podmiejskiej z ograniczeniami w strefie technicznej gazociągu.**
3. Ustalenia jak dla M, przy czym w zasięgu strefy technicznej istniejącego gazociągu obowiązują ograniczenia możliwości zabudowy na warunkach uzgodnień z zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.

## § 21

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1MU - 3MU**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowo - usługowa.**  
Tereny zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na bazie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nowowyznaczone w rejonach centrotwórczych wsi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) parkingi i miejsca postojowe,
  - 3) zieleń urządzone o charakterze ogólnodostępnej zieleni publicznej z urządzeniami (place zabaw dla dzieci, ogródki gastronomiczne, itp.),
  - 4) obiekty małej architektury podnoszące atrakcyjność zagospodarowania działki (postumenty, fontanny, tablice informacyjne).
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizacja na działkach budynków mieszkalnych w formie wolnostojących oraz budynków gospodarczo-garażowych z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki,
  - 2) lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem na wyższych kondygnacjach,
  - 3) w przypadku lokalizacji usług ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie działki dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przyjeżdżających okresowo,
  - 4) zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń:
    - a) mogących pogorszyć stan środowiska,
    - b) stanowiących uciążliwości dla mieszkańców lub powodujących konflikt społeczny,

- c) wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym zalecane rozwiązanie drugiej kondygnacji jako poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 4 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
  - 2) budynki gospodarczo-garażowe z zachowaniem następujących warunków:
    - a) powierzchnia zabudowy: do 60 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu: do 4 m,
  - 3) obowiązek realizacji dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia 30° - 45°; w nawiązaniu do zastosowanego rozwiązania na działce sąsiedniej lub przewagi w najbliższym otoczeniu; zabrania się stosowania dachów o spadkach niesymetrycznych, dopuszcza się dachy o mijających się połaciach na wysokości kalenicy w przypadku takiego rozwiązania zastosowanego na działce bezpośrednio sąsiadującej,
  - 4) dopuszcza się odstępstwa od powyższych ustaleń określonych w pkt 1 - 3 w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru sąsiadujących budynków mieszkalnych,
  - 5) ustala się minimalne szerokości frontów dla nowych działek: 20 m,
  - 6) ustala się minimalne powierzchnie dla nowych działek: 800 m<sup>2</sup>, dopuszcza się utrzymanie działek istniejących o mniejszej powierzchni,
  - 7) powierzchnia usługowa do 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
  - 8) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie działki miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i korzystających z usług,
  - 9) zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń:
    - a) mogących pogorszyć stan środowiska,
    - b) stanowiących uciążliwości dla mieszkańców lub powodujących konflikty społeczne,
    - c) wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.

## § 22

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1MU<sub>p</sub> - 5MU<sub>p</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowo - usługowa jako uzupełnienia plombowe - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - zakaz przekroczenia wysokości sąsiednich budynków mieszkalnych i usługowych, usytuowanych na tej samej wysokości terenu (n.p.m.).
3. Za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla MU.

## § 23

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1MU<sub>L</sub> - 3MU<sub>L</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowo - usługowa - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji.
3. Za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla MU.

## § 24

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1MU<sub>Lo</sub>, 2MU<sub>Lo</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowo - usługowa - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - nakaz realizacji budynków parterowych (max 6 m do kalenicy + komin 0,5 m).
3. Dopuszcza się możliwość podwyższenia wysokości planowanych do realizacji budynków powyżej ustalonej planem wysokości 6,5 m na warunkach każdorazowo uzyskanego, indywidualnego uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, w oparciu o udokumentowane przez inwestora pomiary wysokościowe wykonane dla terenu danej działki.

4. Za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla MU.

## § 25

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1U, 2U**
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne.  
Tereny wyznaczone na bazie istniejącego zainwestowania usługami i nowo wyznaczone w rejonach centrotwórczych wsi oraz w zespołach o charakterze osiedli podmiejskich
3. Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
  - 1) usługi publiczne,
  - 2) drogi wewnętrzne i parkingi,
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) dopuszcza się lokalizację wolnostojących: reklam i reklam świetlnych.
4. Zasady rozbudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizacja budynku wielofunkcyjnego, zespołu budynków lub budynków na działkach wydzielonych,
  - 2) na działce należy wyznaczyć miejsca parkingowe w ilości min. 1 stanowisko na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) teren niezabudowany, należy zagospodarować urządzeniami komunikacji pieszo-jezdnej, oraz zielenią urządzoną w ilości min. 15% powierzchni działki,
  - 4) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
  - 1) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji naziemnych, w tym jedna w poddaszu,
  - 2) forma budynków powinna uwzględniać charakterystyczne cechy architektury regionu i być dostosowana do krajobrazu w otoczeniu,
  - 3) dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni wydzielonych działek wynoszącej 0,3 ha,
  - 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.

## § 26

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1U<sub>L</sub>, 2U<sub>L</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji.
3. Za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla U.

## § 27

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **U<sub>MLO</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne z dopuszczeniem usług w zakresie mieszkalnictwa zbiorowego - ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających - nakaz realizacji budynków parterowych (max 6 m do kalenicy + komin 0,5 m).
3. Za wyjątkiem ustaleń dotyczących wysokości budynków ustalenia jak dla U.
4. Ponadto, dopuszcza się: usługi w zakresie mieszkalnictwa zbiorowego (publiczne lub komercyjne) realizowane w formie zabudowy willowej jako obiekty wolnostojące z możliwością realizacji zabudowy w formie atrialnej lub szeregowo-pawilonowej wraz z dopuszczeniem parterowych budynków gospodarczo-garażowych przy spełnieniu warunków:
  - 1) powierzchnia zabudowy: do 40 m<sup>2</sup>
  - 2) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu: do 3 m.

## § 28

1. Wyznacza się tereny oznaczone **U<sub>MS</sub>**

2. Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej - **niepełnostandardowej z uwagi na oddziaływanie planowanej drogi ekspresowej S-1**.
3. W ramach dopuszczenia - substandard dla funkcji mieszkalnej - wymóg realizacji zabezpieczeń technicznych dla poprawy warunków klimatu akustycznego (minimalizacji przekroczeń norm w zakresie poziomu hałasu).
4. Ustalenia jak dla U według ust. 3, 4 i 5 zapisu ustaleń.
5. Ponadto ograniczenie powierzchni dla funkcji mieszkalnej - do 50% powierzchni użytkowej w budynku.

## § 29

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **UP<sub>L</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne - **ograniczenia wysokości budynków ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - nakaz realizacji nowych budynków „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji.  
Tereny utrzymania istniejącego zainwestowania usług oświaty.
3. Przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające:
  - 1) usługi komercyjne,
  - 2) drogi wewnętrzne i parkingi,
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) dopuszcza się lokalizację wolnostojących: reklam i reklam świetlnych.
4. Zasady rozbudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce należy wyznaczyć miejsca parkingowe w ilości min. 1 stanowisko na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2) teren należy zagospodarować urządzeniami komunikacji pieszo-jezdnej, oraz zielenią urządzoną z urządzeniami sportu i rekreacji w ilości min. 50% powierzchni działki,
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
  - 1) wysokość nowej zabudowy w „cieniu” istniejącego budynku szkoły,
  - 2) forma budynków nowych i modernizowanych winna uwzględniać charakterystyczne cechy architektury regionu i być dostosowana do krajobrazu w otoczeniu przy zastosowaniu wysokiego standardu wykończenia.

## § 30

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **UK<sub>L</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne - **ograniczenia wysokości obiektów ze względu na wymogi eksploatacyjne lotniska dla określonych powierzchni ograniczających** - nakaz realizacji nowych budynków i obiektów „w cieniu” zabudowy istniejącej, usytuowanej na tej samej wysokości terenu (n.p.m.) lub usytuowanej powyżej planowanej inwestycji.
3. Zachowanie istniejącego zainwestowania usług sakralnych: kościoła i kaplicy wpisanej do rejestru zabytków (nr rej. 797/67) - w zakresie ochrony wartości kulturowych obowiązują ustalenia § 6. Obsługa w zakresie parkingowym na wydzielonych terenach w rejonie cmentarza, po wschodniej stronie ul. Zawadzkiego.
4. Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
  - 1) usługi komercyjne,
  - 2) drogi wewnętrzne,
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) zieleń urządzona o charakterze parkowym,
  - 5) obiekty małej architektury.
5. Zasady rozbudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) teren należy zagospodarować zielenią urządzoną o charakterze parkowym,
  - 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
  - 1) zakaz podziału działek,



- 2) prace modernizacyjne i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winny uwzględniać zastosowanie wysokiego standardu wykończenia.

### § 31

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **UR**
2. Przeznaczenie podstawowe: **usługi rzemiosła produkcyjnego**.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) drobne rzemiosło produkcyjne,
  - 2) obsługa komunikacji i transportu,
  - 3) drogi wewnętrzne i parkingi,
  - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 5) obiekty małej architektury.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizacja budynków i obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym drobnej wytwórczości i warsztatów naprawczych, stacji paliw,
  - 2) modernizacja istniejących obiektów oraz zmiana ich sposobu użytkowania z zachowaniem obowiązującego przeznaczenia terenu,
  - 3) zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o którym mowa w przepisach Prawa ochrony środowiska,
  - 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych,
  - 5) obowiązek zasadzenia zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami mieszkaniowymi.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
  - 1) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji naziemnych,
  - 2) powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki,
  - 3) dopuszcza się łączenie działek oraz podziały wtórne z zachowaniem warunku ust. 4 oraz przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 0,2 ha.

### § 32

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1UR<sub>M</sub>, 2UR<sub>M</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **usługi rzemiosła produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej**.
3. Ustalenia jak dla UR z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jako:
  - 1) odrębnego budynku mieszkalnego na działce usług rzemiosła produkcyjnego,
  - 2) lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.

### § 33

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **UR<sub>MG</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **usługi rzemiosła produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej - z ograniczeniami w strefie technicznej gazociągu**.
3. Ustalenia jak dla UR, przy czym w zasięgu strefy technicznej istniejącego gazociągu obowiązują ograniczenia możliwości zabudowy na warunkach uzgodnień z zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.

### § 34

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **UR<sub>MS</sub>**
2. Przeznaczenie podstawowe: **usługi rzemiosła produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej - niepełnostandardowej z uwagi na oddziaływanie planowanej drogi ekspresowej S-1**.
3. Ustalenia jak dla UR według ust. 3, 4 i 5 zapisu ustaleń i dla UR<sub>M</sub> ust. 3, pkt 1 i 2.
4. Ponadto ograniczenie powierzchni dla funkcji mieszkalnej - do 50% powierzchni użytkowej w budynku i zapewnienie dla tych pomieszczeń odpowiedniej izolacyjności akustycznej ścian i okien.

### § 35

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **RU**
2. Przeznaczenie podstawowe: **obsługa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych.**
3. Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
  1. usługi komercyjne,
  2. drogi wewnętrzne i parkingi,
  3. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  4. obiekty małej architektury,
  5. dopuszcza się lokalizację wolnostojących: reklam i reklam świetlnych.
4. Zasady rozbudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce należy wyznaczyć miejsca parkingowe dla mieszkańców i pracowników,
  - 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki podziału:
  - 1) zakaz dzielenia działek,
  - 2) forma budynków szklarni dostosowana do krajobrazu w otoczeniu przy zastosowaniu zadrzewień i zakrzewień otaczających obiekty od strony nienastłonecznionej.

### § 36

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **ZC**
2. Przeznaczenie podstawowe: **cmentarz.**
3. Utrzymanie zagospodarowania istniejącego cmentarza z dojazdem w formie ciągu pieszojezdnego i parkingiem na jego przedpolu od strony zachodniej.

### § 37

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **R**
2. Przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnicze.**
3. Dopuszcza się:
  - 1) utrzymanie istniejących i wydzielanie dróg gospodarczych transportu rolnego o szerokości 4 - 8 m,
  - 2) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 3) lokalizację zbiorników wodnych, których lokalizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
  - 4) zalesienie gruntów rolnych z zachowaniem odpowiednich przepisów szczególnych.

### § 38

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1W, 2W**
2. Przeznaczenie podstawowe: **infrastruktura techniczna - zaopatrzenie w wodę.**  
Realizacja urządzeń służących wyłącznie zaopatrzeniu w wodę.

### § 39

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **E**
2. Przeznaczenie podstawowe: **infrastruktura techniczna - zaopatrzenie w energię elektryczną.**  
Lokalizacja nowej stacji trafo w strefie ochronnej gazociągu przy zachowaniu wymaganych odległości od rurociągu w uzgodnieniu z zarządcą sieci gazowej.

### § 40

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **1KU, 2KU**
2. Przeznaczenie podstawowe: **urządzenia komunikacji (parkingi, place postojowe).**  
Realizacja wydzielonych parkingów lub zespołów miejsc postojowych dla potrzeb obsługi użytkowników obiektów usługowych.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna – bezpośrednio z dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne,
- 2) obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej na obrzeżu terenu.

**§ 41**

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **KD**

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wg klasyfikacji:

**1) KD/G/ - droga główna - droga krajowa nr 78:**

- a) obsługa terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przyległych do drogi, na całym odcinku ul. Wolności wyłącznie w oparciu o istniejące zjazdy z drogi na posesje,
- b) zakaz planowania nowych bezpośrednich zjazdów z drogi na posesje do niej przyległe; przy braku innej możliwości dojazdu w sytuacji wyjątkowej dopuszcza się bezpośredni zjazd wspólny dla obsługi działek sąsiadujących ze sobą, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- c) zakaz zatrzymywania się i postoju w pasie drogowym,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających docelowa 25-30 m, z uwagi na istniejące budynki i zrealizowane w ostatnich latach trwałe ogrodzenia wzdłuż ul. Wolności dopuszcza się szerokość 20 m,
- e) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
- f) minimalna szerokość jezdni 7 m,
- g) dla noworealizowanych budynków określa się nieprzekraczalną linię zabudowy od zewnętrznych krawędzi jezdni: 20 m (cały odcinek drogi w obszarze planu przebiega przez teren zabudowany po obu stronach drogi),
- h) ustala się zakaz lokalizowania nowych ogrodzeń oraz utrwalania istniejących w odległości mniejszej niż 11 m od krawędzi jezdni,
- i) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,5 m od krawędzi jezdni.

**2) KD/Z/ - drogi zbiorcze - drogi powiatowe:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, w zwartej zabudowie istniejącej dopuszcza się szerokość 15 m z uwagi na istniejące budynki i zrealizowane w ostatnich latach trwałe ogrodzenia,
- b) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
- c) minimalna szerokość jezdni 7 m,
- d) dla noworealizowanych budynków określa się nieprzekraczalną linię zabudowy od zewnętrznych krawędzi jezdni: 10 m, poza terenem zabudowanym 20 m,
- e) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 7 m od krawędzi jezdni,
- f) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,5 m od krawędzi jezdni.

**3) KD/L/ - drogi lokalne - powiatowe i gminne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 – 15 m,
- b) minimalna szerokość jezdni 6 m,
- c) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni - 8 m, poza terenem zabudowanym - 15 m,
- d) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- e) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,5 m od krawędzi jezdni.

**4) KD/D/ - drogi dojazdowe - gminne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 – 10 m,
- b) pozostałe ustalenia jak dla terenu KD/L/.

**5) KD/X/ - ciągi pieszo-jezdne wydzielone liniami rozgraniczającymi – szerokość 6 m.**

3. Dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą drogi realizację:

1) W liniach rozgraniczających dróg publicznych określonych w pkt: 1, 2, 3 i 4:

- a) zieleni izolacyjnej niskiej,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- d) ciągów pieszych (chodników), ścieżek rowerowych,
- e) obiektów małej architektury, jak: zadaszenia (wiaty przystankowe), lampy, oraz lokalizację wolnostojących reklam, w tym i reklam świetlnych w taki sposób, aby nie stwarzały zagrożenia poprzez ograniczenie widoczności.

2) W liniach rozgraniczających dróg publicznych określonych w pkt: 2, 3 i 4 dopuszcza się poza wymienionymi w ust. 5 w uzgodnieniu z zarządcą drogi realizację:

- a) zieleni izolacyjnej wysokiej i ozdobnej,
  - b) nowych zjazdów,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) obiektów małej architektury, jak: tablice ogłoszeń, postumenty (pomniki, kapliczki),
  - e) usługowych obiektów kubaturowych jak: budki telefoniczne, kioski.
- 3) W liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym określonych w pkt 5 – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych w uzgodnieniu z zarządcą.

## § 42

1. Wyznacza się tereny oznaczone: **KDW**
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wg klasyfikacji:
  - 1) **KDW - drogi wewnętrzne dojazdowe określone liniami rozgraniczającymi:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 -10 m,
    - b) szerokość jezdni min. 6 m.
  - 2) W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się w uzgodnieniu z właścicielem drogi realizację:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) ciągów pieszych (chodników), ścieżek rowerowych, miejsc postojowych,
    - c) obiektów małej architektury, takich jak: zadaszenia (wiaty przystankowe), lampy, tablice ogłoszeń, postumenty (pomniki, kapliczki) oraz lokalizację wolnostojących reklam, w tym reklam świetlnych w taki sposób, aby nie stwarzały zagrożenia poprzez ograniczenie widoczności,
    - d) obiektów kubaturowych jak: budki telefoniczne, kioski.
  - 3) **KDX - wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne - wydzielone** liniami rozgraniczającymi rozwiązanie dojazdu o szerokości 5- 6 m.  
W liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 4) **KDx - wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne - proponowane**, oznaczone linią przerywaną wewnątrz wyznaczonych terenów – nieobowiązujące, o szerokości min. 5 m.  
W proponowanych liniach wytyczenia przebiegu ciągów pieszo-jezdnym dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

### § 43

Zgodnie z art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 17 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się wielkość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 10%.

### § 44

1. **Utrzymuje się** przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonane w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVIII/143/94 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 25 marca 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Kat. Nr 6, poz. 36 z dnia 21 maja 1994 roku).
2. **Przeznacza się** ponadto na cele nierolnicze grunty rolne klas: III i IV o łącznej powierzchni 30,4 ha w oparciu o uzyskane odpowiednio zgody rolnicze:
  - 1) decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 11.05.2005 r., znak: GZ.tr. 057-602- 183/05 dla gruntów klasy III - 4,6 ha;
  - 2) decyzja Wojewody Śląskiego z dnia 30.05.2005 r., znak: ŚR.VII.7/7711/379/4/04/05 dla gruntów klasy IV - 25,8 ha.

**§ 45**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mierzęcice.

**§ 46**

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