

**Uchwała Nr XXXVIII/255/2006
Rady Miejskiej w Pszowie**

z dnia 17 lutego 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pszów – Wschód"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVIII/322/2002 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pszów – Wschód”, zmienioną Uchwałą Nr XXIII/163/2004 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 29 października 2004 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pszowa, przyjętego Uchwałą Nr XVII/126/99 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 30 listopada 1999 r.,

**Rada Miejska w Pszowie uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Pszów – Wschód"**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Pszów – Wschód", zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, ograniczony od północy, wschodu i południa granicą administracyjną miasta Pszów z miastami Rydułtowy, Radlin i Wodzisław Śląski, od zachodu, kolejno, wschodnią granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ul. Śląska", ul. Śląską, ul. Biernackiego, drogą łączącą os. Biernackiego z ul. Kraszewskiego, ul. Traugutta, drogą łączącą ul. Traugutta z ul. Kusocińskiego, ul. Lipową, z wyłączeniem: terenu o powierzchni około 44 ha położonego w rejonie na wschód od drogi łączącej os. Biernackiego z ul. Kraszewskiego oraz terenu o powierzchni około 14 ha, położonego w rejonie na wschód od ul. Śląskiej, obejmujących działki wymienione w § 1. ust. 1 i 2 Uchwały Nr XLVIII/322/2002 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 27 czerwca 2002 r. w brzmieniu ustalonym Uchwałą Nr XXIII/163/2004 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 29 października 2004 r.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pszowa;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dominancie przestrzennej oraz osi kompozycji – należy przez to rozumieć miejsca i linie istotne dla kompozycji przestrzennej, które należy akcentować poprzez staranne formowanie zabudowy, stosowanie odpowiednich do rangi miejsca obiektów małej architektury oraz zieleni komponowanej;
- 2) formie zabudowy – należy przez to rozumieć zespół cech obiektu budowlanego decydujących o jego percepcji, w szczególności proporcje bryły, tektonikę fasad, kształt dachu, charakter detalu architektonicznego, rodzaj materiałów budowlanych i ich kolorystykę;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć dopuszczalną graniczną lokalizację ścian obiektów budowlanych, za wyjątkiem elementów obejmujących schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego obiektów;
- 4) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie wyłączone lub przeważające przeznaczenie terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 8) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, przedstawiający ustalenia planu w formie graficznej, pomniejszony na wydruku do skali 1:2000;
- 9) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związany ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu, część literowa – przeznaczenie podstawowe terenu; jeśli w dalszych przepisach uchwały przywołuje się jedynie część literową symbolu, należy ją odnosić do wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 11) uciążliwości – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, który powoduje lub może powodować przekroczenie dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych poziomu emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, promieniowania oraz rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem, do którego właściciel posiada tytuł prawny, albo wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pszowie;
- 13) usługach, bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć działalności zaliczone do sektora usług zgodnie z obowiązującą klasyfikacją statystyczną, z wyjątkiem: handlu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² oraz targowiskowego, prowadzenia szkół, szpitali i domów opieki społecznej, oraz, jeśli plan nie stanowi inaczej, sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowanej, mierzonej w zewnętrznych obrysach budynków, w powierzchni działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik;
- 15) wewnętrznych drogach dojazdowych – należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki lub fragmenty innych nieruchomości, umożliwiające skomunikowanie działek przyległych z ulicą publiczną, będące własnością albo współwłasnością osób fizycznych lub prawnych;
- 16) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych, o wysokości standardowej dla danej funkcji lub w metrach, wyznaczaną zgodnie z przepisami odrębnymi; wysokość wyrażoną w metrach można przyjmować z tolerancją do 20%; możliwość stosowania akcentów wysokościowych obejmujących jedną piątą rzutu poziomego budynku;
- 17) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, o których mowa w przepisach odrębnych, garażami i budynkami gospodarczymi oraz zielenią przydomową; zgodnie z przepisami odrębnymi w budynku mieszkalnym można wydzielić lokal użytkowy, którego powierzchnia całkowita nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 18) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne, z możliwością wydzielenia lokali użytkowych w parterach budynków, wraz z dojazdami, miejscami postojowymi, przejściami, zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami małej architektury, placami zabaw dla dzieci, sieciami i obiektami infrastruktury technicznej, miejscami gromadzenia odpadów stałych i innymi budowlami przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców.

§ 4.

1. Przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się łącznie na podstawie ustaleń tekstowych ogólnych, zawartych w rozdziale 2 uchwały, ustaleń tekstowych szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi albo grup terenów o jednakowym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania, zawartych w rozdziale 3 uchwały oraz oznaczeń graficznych, stanowiących ustalenia obowiązujące, zawartych na rysunku planu.
2. Ustalenia tekstowe szczegółowe dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi albo grup terenów o jednakowym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania obejmują dla każdego terenu lub grup terenów określenie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także stawki procentowej. Inne ustalenia sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymieniono jedynie w przypadku, gdy dla danego terenu lub grupy terenów określa się szczególne uwarunkowania lub zasady nie zawarte w ustaleniach tekstowych ogólnych.

§ 5.

Rysunek planu zawiera:

- 1) ustalenia obowiązujące:
 - a) granice obszaru objętego planem i granice administracyjne miasta Pszów,
 - b) granice terenów górniczych, obszaru prognozowanych wpływów eksploatacji węgla, strefy bezpieczeństwa wokół zlikwidowanego szybu „Ignacy I” oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) symbole cyfrowo – literowe terenów,
 - e) granice obszaru wymagającego rehabilitacji istniejącego zagospodarowania,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - g) linie określające zasady podziału terenów na działki budowlane,
 - h) lokalizacja skrzyżowań drogi KDG z drogami niższych klas funkcjonalnych,
 - i) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu (dominanty i osie kompozycji przestrzennej, punkty i osie widokowe, pasy zieleni),
 - j) oznaczenia obiektów i terenów o walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, chronionych ustaleniami planu,
 - k) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich oznaczeniami cyfrowo – literowymi
 - l) lokalizacja suchego zbiornika przeciwpowodziowego;
- 2) oznaczenia elementów informacyjnych:
 - a) jezdnie istniejących i projektowanych dróg publicznych,
 - b) orientacyjne strefy techniczne sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obszar objęty projektem budowlanym „ukształtowania i zagospodarowania terenu w kierunku rekreacyjno – sportowym rejonu zwałowiska „Wrzosy” i zlikwidowanych osadników mułowych KWK „Anna”,
 - d) projektowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy Kalwaria,
 - e) zabudowa istniejąca,
 - f) ciek i wody stojące,
 - g) granice działek ewidencyjnych,
 - h) oznaczenia graficzne elementów położonych poza obszarem objętym planem.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 6. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: 4MN, 9MN, 10MN, 11MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 34MN, 37MN, 38MN, 49MN, 50 MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 63MN;
 - 2) tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolami: 43MW, 47MW;
 - 3) tereny **zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami: 8U, 12U, 13U, 41U, 42U, 44U, 45U, 55U;
 - 4) tereny **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczone symbolami: 6P, 14P, 18P;
 - 5) tereny **sportu i rekreacji**, oznaczone symbolami: 19US, 20US, 22US, 23US, 24US, 25US;
 - 6) tereny **zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 46ZP;
 - 7) tereny **obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone symbolami: 33RU, 35RU, 36RU;
 - 8) tereny **rolnicze**, oznaczone symbolami: 5R, 15R, 16R, 17R, 27R, 39R, 48R, 61R, 62R;
 - 9) teren **lasów**, oznaczony symbolem 26ZL;
 - 10) tereny **komunikacji**:
 - a) pasy drogowe ulic publicznych klasy:
 - głównej, oznaczony symbolem 01KDG,
 - zbiorczej, oznaczone symbolami: 02KDZ, 03KDZ,
 - lokalnej, oznaczone symbolami: 04KDL, 05KDL, 06KDL, 07KDL, 08KDL,
 - dojazdowej, oznaczone symbolami: 09KDD, 010KDD, 011KDD, 012KDD, 013KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD, 017KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD, 021KDD, 022KDD, 023KDD, 024KDD, 025KDD, 026KDD, 027KDD, 028KDD, 030KDD, 031KDD,
 - b) ścieżki pieszo-rowerowe, oznaczone symbolami: 031KDP, 032KDP;
 - 11) tereny **obiektów infrastruktury technicznej**:
 - a) elektroenergetyki, oznaczony symbolem 21E,

- b) gazownictwa, oznaczony symbolem 40G,
 - c) wodociągów, oznaczony symbolem 7W.
2. Szczegółowe określenie przeznaczenia terenów zawierają odpowiednio § 16 – § 26.
 3. Tereny oznaczone symbolem US i ZP stanowią tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.
 4. Tereny oznaczone symbolem US stanowią tereny służące organizacji imprez masowych.
 5. Teren 3ZP stanowi obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zabudowie i zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględniać:
 - 1) zachowanie i ochronę walorów kulturowych i przyrodniczych;
 - 2) ukształtowanie przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych;
 - 3) ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz uwarunkowania wynikające z charakteru otoczenia lokalizacji inwestycji.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania formy projektowanych obiektów kubaturowych:
 - 1) budynki należy realizować w postaci prostych, umiadowych brył, o zrównoważonej stylistyce fasad, w formie nawiązującej do wartościowych cech architektury otoczenia lokalizacji inwestycji, z dachem spadzistym lub płaskim;
 - 2) w fasadach budynków należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych, utrzymanych w gamie kolorów ziemi; dachy budynków należy pokrywać dachówką ceramiczną lub materiałami do niej podobnymi, w naturalnym kolorze ceramiki lub w kolorach grafitowym, brązowym bądź szarym, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się stosowanie innych materiałów budowlanych oraz odmiennej, lecz zrównoważonej kolorystyki fasad i dachów budynków.
3. Ustala się ogólne zasady lokalizacji obiektów budowlanych:
 - 1) obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, z uwzględnieniem linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, a także stref infrastruktury technicznej;
 - 2) obiekty budowlane w obrębie terenów lub ich części, dla których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, należy sytuować nie bliżej niż:
 - a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy wojewódzkiej i powiatowej,
 - b) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy gminnej,
 - c) 4 m od granicy pasa wewnętrznej drogi dojazdowej.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 2:
 - 1) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z mocy ustawy Prawo ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć w zakresie dróg i infrastruktury technicznej;
 - 2) lokalizacji przedsięwzięć, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na wytwarzanie odpadów;
 - 3) zagospodarowania i użytkowania terenów związanego z zbieraniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, z wyjątkiem magazynowania odpadów powstających w wyniku prowadzenia w ich obrębie działalności usługowej lub produkcyjnej;
 - 4) składowania opakowań, paliw, materiałów i substancji, w tym stanowiących materiałów do produkcji, poza przystosowanymi do tego celu budowlami;
 - 5) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
 - 6) lokalizacji i prowadzenia przedsięwzięć powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza obszarem, do którego prowadzący instalacje lub urządzenie ma tytuł prawny;
 - 7) przekształcania powierzchni ziemi nie związanego z realizacją inwestycji mieszczących się w zakresie przeznaczenia terenów określonego w planie;
 - 8) zagospodarowania i użytkowania terenów lub ich części stwarzającego uciążliwość w stosunku do sąsiednich nieruchomości.
2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4 nie dotyczą terenu 18P.
3. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form powierzchni ziemi w obrębie obszaru inwestycji.
4. Do terenów chronionych przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, usług oświaty oraz zieleni urządzonej.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i obszary postulowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) kaplice Kalwarii Pszowskiej;
 - 2) budynek przemysłowo – mieszkalny dawnego szybu "Ignacy I";
 - 3) krzyż Męki Pańskiej przy ul. Traugutta;
 - 4) strefę ochrony konserwatorskiej założenia Kalwarii Pszowskiej.
2. Prace budowlane związane z obiektami, o których mowa w ust. 1 oraz projektowane zmiany kompozycji przestrzennej założenia Kalwarii Pszowskiej, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Zakres ochrony konserwatorskiej budynku przemysłowo - mieszkalnego dawnego szybu "Ignacy I" obejmuje bryłę budynku, detale architektoniczne oraz stolarkę okienną i drzwiową. W wypadku wymiany stolarki - kształt, podziały i materiał stolarki powinny odtwarzać jej pierwotny wystrój.
4. Ochroną konserwatorską w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej założenia Kalwarii Pszowskiej obejmuje się zespół kaplic oraz komponowaną zieleń w obrębie założenia.
5. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji bazyliki pszowskiej (kościół p.w. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny), w której zamierzenia budowlane należy projektować z uwzględnieniem ochrony ekspozycji sylwety kościoła.
6. Wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej, związane z udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi nr: 26 - ślady osadnictwa, średniowiecze XIV – XV w., 28 - ślady osadnictwa, średniowiecze IX – X w., 30 - ślady osadnictwa, średniowiecze XIV – XV w., 31 - ślady osadnictwa, średniowiecze XIV – XV w., 32 - ślady osadnictwa, średniowiecze, 70 - ślady osadnictwa, średniowiecze XIV – XV w., 72 – ślady osadnictwa, średniowiecze XIV – XV w.
7. Prace ziemne w strefach obserwacji archeologicznej, o których mowa w ust. 6 oraz w obrębie stref, które mogą być wyznaczone w wyniku pogłębienia archeologicznego rozpoznania obszaru objętego planem, należy poprzedzić badaniami archeologicznymi.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W miejscach przylegających do przestrzeni publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych wyłącznie lub w przeważającym stopniu z elementów betonowych.
2. Zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - 1) nośniki reklamowe w formie wolno stojących słupów oraz reklam wieloprzestrzennych, o wymiarach większych niż 100 x 60 cm, trwale związanych z gruntem, można umieszczać w pasach drogowych ulic publicznych wyłącznie na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
 - 2) zakazuje się umieszczania reklam na drzewach, obiektach infrastruktury technicznej, urządzeniach usprawniających ruch, w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 4 oraz w obrębie terenu 46ZP, a także lokalizacji reklam wielkowymiarowych w strefie ekspozycji bazyliki pszowskiej i w bezpośrednim sąsiedztwie krzyża Męki Pańskiej przy ul. Traugutta.

§ 11.

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

1. W obszarze istniejących i prognozowanych wpływów eksploatacji węgla w terenach górniczych „Pszów” i "Rydułtowy I", oznaczonym na rysunku planu, prowadzenie robót budowlanych wymaga spełnienia warunków ich ochrony przed wpływami działalności górniczej.
2. Informacje o przewidywanych czynnikach geologiczno – górniczych, które należy uwzględnić przy projektowaniu obiektów budowlanych, należy uzyskać we właściwych organach nadzoru górniczego lub bezpośrednio u przedsiębiorcy górniczego.
3. Wyznacza się orientacyjną strefę bezpieczeństwa wokół szybu „Ignacy I”, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz zabudowy.
4. W przypadku projektowanej lokalizacji obiektów kubaturowych w rejonie zwałowiska „Wrzosy” oraz zlikwidowanych osadników mułowych KWK „Anna”, stanowiącym w granicach oznaczonych na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, obowiązuje wykonanie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla określenia warunków posadowienia obiektów.
5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 12.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Scaleń i podziałów nieruchomości można dokonywać na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wydzielanie działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę jest możliwe pod warunkiem zachowania minimalnych parametrów geometrycznych działek oraz zasad dostępności do drogi publicznej, określonych w dalszych przepisach planu.
3. Możliwość zabudowy terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia budowlanego zgodnie z odpowiednimi wskaźnikami i parametrami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów określonymi w planie, uzależniona jest od przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na działki gruntu o parametrach zgodnych z ustaleniami planu.

§ 13.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Zagospodarowanie części terenów, w tym lokalizacja budynków i budowli oraz sadzenie drzew i krzewów w obrębie stref technicznych sieci infrastruktury technicznej, o szerokościach zgodnych z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi, wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
2. W pasach gruntów położonych wzdłuż sieci infrastruktury technicznej zarządca sieci ma prawo wstępu na nieruchomość w celu podjęcia działań zmierzających do zapewnienia trwałości i prawidłowego funkcjonowania sieci, a w przypadku awarii – do jej usunięcia.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą:
 - a) ulice publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, wymienione w § 6 ust. 1 pkt 10a,
 - b) publiczne ścieżki pieszo-rowerowe, wymienione w § 6 ust. 1 pkt 10b,
 - c) wewnętrzne drogi dojazdowe;
 - 2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem:
 - a) z ulicą 01KDG wyłącznie poprzez:
 - skrzyżowania z ulicami 02KDZ, 03KDD, 04KDL i 06KDL oraz skrzyżowanie dla relacji prawoskrętnych z ulicami 015KDD i 016KDD w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - zjazdy indywidualne, realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
 - b) z ulicami 02KDZ i 03KDD oraz niższych klas poprzez skrzyżowania i zjazdy indywidualne istniejące i realizowane za zgodą i na warunkach zarządców dróg;
 - 3) szczegółowe rozwiązania geometrii i parametrów ulic i skrzyżowań oraz wyposażenie pasów drogowych w urządzenia usprawniające ruch należy opracować w projektach budowlanych inwestycji, w uzgodnieniu z zarządcami dróg;
 - 4) wewnętrzne drogi dojazdowe, o zalecanej minimalnej szerokości pasa drogowego 6 m, powinny posiadać jezdnię o szerokości minimum 3,5 m z mijankami, umożliwiającą ruch pojazdów uprzywilejowanych oraz obsługi komunalnej;
 - 5) na zakończeniu dróg bez przejazdu należy w przypadkach wymaganych przez przepisy odrębne oraz z uwagi na funkcję drogi wykonać place do zawracania;
 - 6) ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca parkingowe, w tym jedno w garażu, na budynek mieszkalny,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1. miejsce na mieszkanie z uwzględnieniem dodatkowych miejsc do parkowania związanych z obsługą funkcji usługowych,
 - c) zabudowa usługowa, produkcyjna oraz mieszkaniowa z usługami:
 - 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni ogólnej obiektu handlowego oraz biurowej,
 - 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni ogólnej hurtowni,
 - 1 stanowisko na każde 6 m² powierzchni użytkowej w obiektach gastronomicznych,
 - 1 stanowisko na każde 4 m² powierzchni użytkowej w obiektach usług kultury i rozrywki,
 - 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
 - 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
 - w przypadku innych rodzajów działalności wskaźniki parkingowe należy określać indywidualnie w zależności od rodzaju i skali zamierzenia budowlanego,
 - d) potrzeby parkingowe związane z usługami sportu i rekreacji oraz terenami zieleni urządzonej należy określać indywidualnie z uwzględnieniem potrzeb związanych z organizacją imprez

masowych; część terenów lub działek z funkcją usługową i produkcyjną przeznaczoną na parkingi należy zwiększyć o powierzchnię niezbędnych placów manewrowo – rozładunkowych.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zasady ogólne:

- a) zachowuje się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1b, w tym obiektów i sieci o znaczeniu ponadlokalnym:
 - wodociągi magistralne \varnothing 1000 mm relacji Pszów – Rydułtowy i Pszów – Wodzisław Śl. oraz \varnothing 500 mm relacji Rydułtowy – Pszów,
 - zbiorniki wody “Pszów”,
 - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji: Pszów – Rydułtowy, Pszów – Moszczenica i GPZ Pszów – KWK “Anna” oraz linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - główny punkt zasilania „Pszów” 110/20 kV,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa relacji Radlin - Racibórz z odgałęzieniem DN 200/80 PN 1,6 MPa do SRP I^o Pszów ul. Kraszewskiego i DN 250/80 PN 1,6 MPa do SRP I^o Pszów ul. Traugutta (poza obszarem objętym planem) oraz nieczynny gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa relacji Radlin – Racibórz,
 - stacja redukcyjno-pomiarowa gazu SRP Pszów I^o ul. Kraszewskiego,
 - stacja bazowa telefonii komórkowej,
- b) w przypadku wystąpienia kolizji pomiędzy zamierzeniem budowlanym a usytuowaniem obiektów i sieci infrastruktury technicznej, a także w przypadku zamierzenia polegającego na ich remoncie lub przebudowie, w szczególności:
 - linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia w obrębie terenów 10MN, 11MN, 13U, 14P, 18P, 19US, 20US i 41U,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia w obrębie terenów 19US, 20US i 25US,
 - wodociągu \varnothing 1000 mm w obrębie terenów 19US, 20US i 25USmożliwa jest zmiana lokalizacji obiektów i sieci na warunkach określonych przez ich zarządców, po zawarciu umowy określającej w szczególności strony ponoszące koszty zmiany lokalizacji,
- c) zmiana lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 1b, nie może naruszać ustaleń planu oraz praw osób trzecich,
- d) obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, a także urządzenia związane bezpośrednio z magistralnymi sieciami infrastruktury technicznej można sytuować w obrębie terenów, dla których dalsze ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów,
- e) sieci infrastruktury technicznej należy umieszczać w pierwszej kolejności w pasach drogowych poza jezdniami oraz w pasach ścieżek pieszo – rowerowych,
- f) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej, niż w sposób określony w pkt 1e, w szczególności równoległe do ogrodzeń lub podziałów własnościowych, pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w pkt 1c;

2) system wodno-kanalizacyjny:

- a) zaopatrzenie w wodę ze zbiorników wody “Pszów” z wykorzystaniem istniejących wodociągów rozdzielczych \varnothing 300 i mniej mm oraz projektowanych stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu,
- b) modernizację i rozbudowę sieci wodociągowej należy prowadzić kompleksowo z uwzględnieniem realizacji sieci kanalizacji, wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz warunków techniczno – eksploatacyjnych określonych przez zarządcę sieci,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych systemem kanalizacji sanitarnej na miejską oczyszczalnię ścieków “Pszów”, a z terenów 32MN, 34MN, 37MN i 38MN – na oczyszczalnię ścieków „Karkoszka” w Wodzisławiu Śląskim, z zastrzeżeniem pkt 2d,
- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem terenów 10MN, 11MN i 56MN, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków lub stosowanie indywidualne sposoby oczyszczania ścieków,
- e) odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej do cieków, a w obrębie terenów 28MN - 32MN, 34MN, 37MN i 38MN także poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) system elektroenergetyczny:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - dostawa energii elektrycznej z głównego punktu zasilania „Pszów” poprzez sieci średniego napięcia napowietrzne lub kablowe, stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne niskiego napięcia napowietrzne, napowietrzne izolowane lub kablowe,
 - modernizacja i budowa stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia będzie realizowana stosownie do potrzeb związanych z realizacją

- ustaleń planu, na podstawie zawieranych umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w sposób uzależniony od przyjętych rozwiązań technicznych i oceny ekonomicznej przedsięwzięcia,
- stacje transformatorowe należy sytuować w obrębie terenów, o których mowa w pkt 1d, w miejscach z zapewnionym dojazdem z ulicy publicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) system zaopatrzenia w gaz:
- dostawa gazu gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa relacji Radlin - Racibórz poprzez istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I^o, gazociągi średniego ciśnienia ø 200 relacji SRP I^o Kraszewskiego – SRP II^o Konopnickiej i ø 315 relacji SRP I^o Traugutta – Rydułtowy oraz niskiego ciśnienia ø 80 i ø 150 w obrębie Osiedla Biernackiego,
 - rozbudowa sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz budowa stacji redukcyjno – pomiarowych II^o jest możliwa na zasadach określonych przez zarządcę sieci, pod warunkiem ekonomicznej opłacalności inwestycji,
- c) system zaopatrzenia w ciepło:
- rozbudowa sieci ciepłych możliwa w oparciu o istniejącą magistralę ciepłowniczą w ul. Traugutta oraz w rejonie Osiedla Tytki lub z kotłowni lokalnych,
 - zakazuje się budowy kotłowni lub innych źródeł energii cieplnej opalanych paliwami stałymi o sprawności energetycznej poniżej 75% oraz przekraczających normy emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
- 4) system telekomunikacji - obsługa z istniejącej kanalizacji teletechnicznej i kabli telefonicznych oraz sieci projektowanych stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu;
- 5) gospodarka odpadami - odbiór odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz odrębnymi.

§ 15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi prowadzone wyłącznie w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, z zastrzeżeniem pkt 2b,
 - b) w obrębie terenów 4MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 34MN, 37MN, 38MN, 57MN, 58MN, 59MN i 60MN dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, służących prowadzeniu działalności usługowej,
 - c) wewnętrzne drogi dojazdowe,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, pompownie ścieków, urządzenia telekomunikacji o znaczeniu lokalnym),
 - e) sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących oraz budowa nowych obiektów budowlanych są możliwe pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie;
 - 2) budynki mieszkalne można realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a w obrębie terenu 56MN także w formie zabudowy szeregowej;
 - 3) zakazuje się wznoszenia obiektów służących produkcji rolniczej;
 - 4) realizacja zabudowy w obrębie terenów 10MN, 11MN i 56MN jest możliwa po uprzednim wydzieleniu działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
 - 5) zasady sytuowania zabudowy w obrębie działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7:
 - a) budynki mieszkalne należy lokalizować we frontowych częściach działek,
 - b) garaże wolnostojące można sytuować w głębi działek lub w linii zabudowy wyznaczonej przez front budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze należy lokalizować w głębi działek, za zabudową mieszkaniową;

- 6) w przypadkach szczególnych, uzasadnionych zwłaszcza istniejącym zainwestowaniem lub ograniczeniami związanymi ze strefami technicznymi sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się inne usytuowanie zabudowy w obrębie działki, pod warunkiem zachowania odpowiednich wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) dopuszczalne są dowolne relacje przestrzenne pomiędzy budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, pod warunkiem zachowania odpowiednich wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) budynki gospodarcze oraz garaże na działkach sąsiadujących można łączyć w granicy działek;
 - 9) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynika to z przepisów odrębnych, w szczególności w granicy działki, bez konieczności wystąpienia o odstępstwo od warunków technicznych, jest dopuszczalne, jeśli lokalizacja taka nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w przypadkach:
 - a) gdy lokalizacja budynku w granicy działki wynika z charakteru realizowanej zabudowy,
 - b) gdy budynek jest lokalizowany w granicy działki bezpośrednio sąsiadującej z terenem nieprzeznaczonym pod zabudowę, z wyjątkiem terenu lasów,
 - c) jednoczesnej realizacji budynków o podobnej funkcji i gabarytach, przyjmowanych z tolerancją do 20%, usytuowanych na granicy działek.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi lub z oznaczeniami na rysunku planu, z uwzględnieniem przepisów § 7 ust. 3;
 - 2) w obrębie wydzielanej działki budowlanej można zlokalizować jeden budynek mieszkalny;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) 3 kondygnacje dla budynków mieszkalnych i użytkowych,
 - b) 2 kondygnacje dla budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) geometria dachów - dowolna, w przypadku dachów stromych nachylenie połaci dachu powinno wynosić nie więcej niż 45° , z wyjątkiem dachów mansardowych;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 30%,
 - b) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz z udziałem budynków użytkowych – 40%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 30%;
 - 7) w obrębie działki należy zapewnić miejsca parkingowe, zgodnie ze wskaźnikami, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 6.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) parametry geometryczne wydzielanych działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) powierzchnia działki:
 - 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, z wyjątkiem terenów 10MN, 11MN i 56MN, gdzie minimalna powierzchnia działki wynosi 700 m²,
 - 450 m² dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2b,
 - b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - nie mniej niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - nie mniej niż 9 m dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 7,5 m dla zabudowy szeregowej,
 - nie mniej niż 20 m dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącym budynkiem użytkowym;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 1 wyłącznie w przypadku, gdy wydzielana jest działka pod wewnętrzne drogi dojazdowe albo jej wydzielenie ma na celu powiększenie działki sąsiedniej;
 - 3) w przypadkach szczególnych, uzasadnionych zwłaszcza istniejącym zainwestowaniem lub ograniczeniami związanymi ze strefami technicznymi sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się stosowanie innych minimalnych szerokości frontów działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
 - 4) wydzielane działki budowlane muszą posiadać dostęp do drogi publicznej – bezpośredni, poprzez wewnętrzną drogę dojazdową albo ustanowioną służebność drogową;
 - 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić nie mniej niż 60° i nie więcej niż 90° ; w przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 6 dopuszcza się stosowanie innych wielkości kątów położenia granicy działki.
5. Stawka procentowa:
- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 10MN, 11MN i 56MN;
 - 2) 0% dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 17.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, a także w formie wolnostojących kiosków o powierzchni nie przekraczającej 40 m²,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym w zakresie stacji transformatorowych, obiektów zaopatrzenia w wodę i ciepło, pompowni ścieków oraz urządzeń telekomunikacji z wyjątkiem masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - d) obiekty służące bezpieczeństwu i obronności państwa,
 - e) ogólnodostępne ścieżki piesze i rowerowe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w obrębie terenu 43MW:
 - a) remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących oraz budowa nowych obiektów budowlanych są możliwe pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie,
 - b) zakazuje się lokalizacji pojedynczych garaży lub niezorganizowanych zespołów garaży;
 - 2) w obrębie terenu 47MW:
 - a) zamierzenie budowlane powinno dotyczyć całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - b) budowa obiektów budowlanych i inne prace budowlane są możliwe pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie,
 - c) rozmieszczenie budynków i ich wzajemne odległości należy kształtować z zachowaniem co najmniej minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, zwłaszcza przeciwpożarowych, warunków przesłaniania i nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz osi kompozycji,
 - d) garaże można lokalizować wyłącznie jako zespoły zabudowy o jednolitej formie oraz w podziemnych kondygnacjach budynków,
 - e) obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa można lokalizować w podziemnych kondygnacjach budynków oraz jako wolnostojące,
 - f) stacje transformatorowe należy realizować w formie obiektów wolnostojących,
 - g) niezabudowane, wewnętrzne części terenu należy przeznaczyć w przewadze pod zieleń urządzoną, place zabaw oraz obiekty małej architektury.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) linie zabudowy:
 - a) w obrębie terenu 43MW - z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej przez lokalizację istniejących budynków oraz przepisów § 7 ust. 3
 - b) w obrębie terenu 47MW - z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 5 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, z zastrzeżeniem pkt 2c,
 - b) pozostałych – 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
 - c) dopuszcza się stosowanie akcentów wysokościowych na fragmentach budynków mieszkalnych oraz lokalizację na dachach budynków urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania budynków, których wysokość łącznie z zabudową może przekraczać dopuszczalną wysokość obiektów, o której mowa w pkt 2a;
 - 3) geometria dachów - dowolna, w przypadku stosowania dachów stromych nachylenie połączy dachu do 45⁰, z wyjątkiem elementów stanowiących akcenty architektoniczne;
 - 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
 - 6) w obrębie terenu należy zbilansować potrzeby parkingowe związane z funkcją mieszkaniową i usługową, jeśli w budynkach zlokalizowano lokale użytkowe, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 14 ust. 1 pkt 6.
4. Stawka procentowa:
 - 1) 0% dla terenu 43MW;
 - 2) 30% dla terenu 47MW.

§ 18.

Tereny zabudowy usługowej (U)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) **tereny 42U, 44U, 55U:**
 - a) podstawowe - usługi służące głównie zaspokajaniu codziennych potrzeb mieszkańców sąsiednich terenów mieszkaniowych (lokalne i dzielnicowe ośrodki usługowe),
 - b) dopuszczalne:

- mieszkania wydzielane w budynkach usługowych z wykluczeniem parterów budynków,
 - obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym: stacje transformatorowe, obiekty zaopatrzenia w wodę i ciepło, pompownie ścieków, urządzenia telekomunikacji z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - sieci infrastruktury technicznej,
 - obiekty służące bezpieczeństwu i obronności państwa,
 - place, wewnętrzne drogi dojazdowe, ścieżki piesze i rowerowe,
 - zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
 - urządzenia reklamowe wolno stojące trwale związane z gruntem;
- 2) **teren 45U:**
- a) podstawowe - usługi oświaty (wychowanie przedszkolne),
 - b) dopuszczalne:
 - inne funkcje oświatowe lub pokrewne,
 - sieci infrastruktury technicznej;
- 3) **tereny 8U, 12U, 13U, 41U:**
- a) podstawowe - usługi, z wyjątkiem wymagających ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczalne:
 - lokalizacja stacji paliw z towarzyszącymi funkcjami handlowo-usługowymi (myjnia, drobny handel detaliczny i gastronomia) w obrębie terenów 12U i 41U w rejonach planowanych skrzyżowań drogi 1KDG z ul. Kraszewskiego i ul. Traugutta, sprzedaż paliw może stanowić podstawowy rodzaj usług na wydzielonej działce lub funkcję wzbogacającą i uzupełniającą inny profil działalności usługowej,
 - produkcja w obrębie terenów 8U, 12U i 13U,
 - mieszkania funkcyjne lub służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli obiektów usługowych, wydzielane w budynkach usługowych z wykluczeniem parterów budynków, z wyjątkiem budynków sytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 1KDG w zasięgu jej ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego oraz w obrębie terenu 8U,
 - lokalizacja budynków jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, towarzyszących zabudowie usługowej w obrębie terenów 12U i 13U, z wyjątkiem bezpośredniego sąsiedztwa drogi 1KDG w zasięgu jej ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego,
 - obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym: stacje transformatorowe, obiekty zaopatrzenia w wodę i ciepło, pompownie ścieków, urządzenia telekomunikacji z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - sieci infrastruktury technicznej,
 - obiekty służące bezpieczeństwu i obronności państwa,
 - place, wewnętrzne drogi dojazdowe, ścieżki piesze i rowerowe,
 - zieleń urządzona i obiekty małej architektury oraz urządzenia reklamowe wolnostojące, trwale związane z gruntem.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) w obrębie terenów zabudowy usługowej, o ukształtowanym sposobie użytkowania, oznaczonych symbolem 44U (lokalny ośrodek usługowy) oraz 45U (przedszkole) możliwe są, przy zachowaniu funkcji i związanego z nią sposobu użytkowania terenów, remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących oraz budowa nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie;
 - 2) dla terenów 8U, 12U, 13U, 41U, 42U i 55U zamierzenie budowlane może dotyczyć całości terenu w liniach rozgraniczających lub jego części; projekt budowlany dla zamierzenia budowlanego w przypadku, gdy obejmować będzie ono część terenu musi zapewniać dla jego pozostałej części dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną oraz infrastruktury technicznej;
 - 3) budynki należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w obrębie terenów 42U i 55U - dominant i osi kompozycji przestrzennej; w obrębie terenów 41U, 42U i 55U dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy z działkami sąsiednimi, wydzielonymi w obrębie terenu, w formie pierzei (na całej szerokości frontu działki) z możliwością realizacji przejazdów bramowych i pasaży handlowych;
 - 4) w obrębie terenu 12U lokalizacja stacji paliw jest możliwa pod warunkiem, że z dokumentacji hydrogeologicznej oraz raportu o oddziaływaniu na środowisko, wykonanych dla takiej inwestycji, wynikać będzie, że budowa stacji paliw nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska; projekt budowy stacji paliw powinien uwzględniać ograniczenie podniesienia rzędnej terenu inwestycji do niezbędnego minimum;

- 5) lokalizacja stacji paliw w obrębie terenu 41U z uwzględnieniem uwarunkowań związanych z sąsiedztwem stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I⁰ i linii elektroenergetycznej 20 kV.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub wynikające z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem przepisów § 7 ust. 3;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) 4 kondygnacje,
 - b) wartości określone w § 16 dla zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących jej budynkom;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni działki lub terenu;
 - 5) potrzeby parkingowe należy zbilansować w obrębie terenów lub działek budowlanych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 14 ust. 1 pkt 6.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1200 m², a szerokość jej frontu nie mniejsza niż 25 m, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i wewnętrzne drogi dojazdowe;
 - 2) powierzchnię działki budowlanej należy dostosować do rodzaju planowanego zamierzenia budowlanego, tak, by co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, a także możliwość zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych oraz powierzchni placów manewrowych i rozładunkowych.
5. Stawka procentowa:
 - 1) 30% dla terenów 8U, 12U, 13U, 41U, 42U i 55U;
 - 2) 0% dla terenów 44U i 45U.

§ 19.

Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny, w tym bazy oraz wyspecjalizowane ośrodki magazynowe, przy czym dla terenu 6P wyklucza się możliwość lokalizacji baz transportowych oraz innych funkcji związanych ze stałym, intensywnym ruchem pojazdów ciężarowych;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) w obrębie terenu 18P – gospodarka odpadami, z wyjątkiem składowiska odpadów komunalnych,
 - b) rzemiosło oraz handel wytwarzanymi lub składowanymi towarami, z wyłączeniem handlu artykułami spożywczymi, prowadzony wyłącznie w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym: stacje transformatorowe, obiekty zaopatrzenia w wodę i ciepło, pompownie ścieków, urządzenia telekomunikacji,
 - d) sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiekty służące bezpieczeństwu i obronności państwa,
 - f) place, wewnętrzne drogi dojazdowe, ścieżki piesze i rowerowe,
 - g) zieleń urządzona i obiekty małej architektury oraz urządzenia reklamowe wolnostojące, trwałe związane z gruntem.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zamierzenie budowlane może dotyczyć terenu w liniach rozgraniczających lub poszczególnych działek budowlanych; projekt budowlany dla zamierzenia budowlanego w przypadku, gdy obejmować będzie ono część terenu musi zapewniać dla pozostałej części terenu dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną oraz infrastruktury technicznej;
 - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz uwarunkowań związanych ze strefami technicznymi sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dysharmonijne elementy zagospodarowania terenu 6P należy sytuować w części przylegającej do terenu 7W lub odseparować wizualnie od otoczenia szpalerem zieleni wysokiej zimotrwałej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) linie zabudowy - z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu i przepisów odrębnych;
 - 2) wysokość zabudowy nie może być większa niż, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 12 m dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - b) 3 kondygnacje dla budynków administracyjno-socjalnych;
 - 3) w przypadkach szczególnych, uzasadnionych wymaganiami technologicznymi zamierzenia budowlanego, możliwe jest wprowadzenie odstępstw od wielkości określonych w pkt 2a;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – nie określa się;
 - 5) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu;

- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki lub terenu;
 - 7) w obrębie terenów lub działek budowlanych należy zbilansować potrzeby parkingowe oraz związane z placami rozładunkowymi i manewrowymi.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2000 m², a szerokość jej frontu nie mniejsza niż 35 m, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i wewnętrzne drogi dojazdowe;
 - 2) powierzchnię wydzielanych działek budowlanych należy dostosować do rodzaju planowanego zamierzenia budowlanego, tak, by co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwość zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych oraz powierzchni placów manewrowych i rozładunkowych.
5. Stawka procentowa - 30%.

§ 20.

Tereny sportu i rekreacji (US)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - tereny sportu i rekreacji, tereny 19US, 20US, 22US, 24US i 25US przeznacza się pod kompleks sportowo – rekreacyjny "Park wypoczynkowy Wrzosey" o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi rozrywki, kultury oraz gastronomii i hotelarstwa,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym - stacje transformatorowe, obiekty zaopatrzenia w wodę i ciepło, pompownie ścieków, urządzenia telekomunikacji,
 - d) sieci infrastruktury technicznej,
 - e) obiekty służące bezpieczeństwu i obronności państwa,
 - f) place, wewnętrzne drogi dojazdowe, ścieżki piesze i rowerowe,
 - g) urządzenia reklamowe wolnostojące trwale związane z gruntem.
2. Części terenów 22US i 25US stanowią w granicach oznaczonych na rysunku planu obszar objęty projektem budowlanym „ukształtowania i zagospodarowania terenu w kierunku rekreacyjno-sportowym rejonu zwałowiska "Wrzosey" i zlikwidowanych osadników mułowych "KWK "Anna"; prace w jego obrębie należy prowadzić w sposób, który:
 - 1) spowoduje istotne ograniczenia uciążliwości zwałowisk dla środowiska;
 - 2) umożliwi powstanie kompleksu rekreacyjno - sportowego, z różnymi formami rekreacji i wypoczynku, z wykorzystaniem specyficznego ukształtowania terenu i jego walorów jako strefy widokowej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zamierzenie budowlane może dotyczyć całości kompleksu sportowo – rekreacyjnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, poszczególnych terenów albo ich części; projekt budowlany dla zamierzenia obejmującego część terenu musi zapewniać dla pozostałego fragmentu terenu dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną oraz infrastruktury technicznej;
 - 2) zagospodarowanie terenów sportu i rekreacji należy kształtować z uwzględnieniem:
 - a) zaspokojenia potrzeb parkingowych użytkowników funkcji usługowych,
 - b) przepisów odrębnych określających warunki bezpieczeństwa na terenach służących organizacji imprez masowych,
 - c) zagospodarowania części terenów komponowaną zielenią niską i wysoką,
 - d) starannego formowania budynków, obiektów małej architektury i innych elementów przestrzeni publicznych,
 - e) w przypadku terenów 19US, 20US, 25US, a także części terenu 22US - ograniczeń wynikających z zasad zagospodarowania obowiązujących w strefach technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 300, PN 1,6 MPa, wodociągu \varnothing 1000 mm oraz linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - f) w przypadku terenów 22US i 25US – ograniczeń wynikających z występowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) budynki i budowle należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz uwarunkowań wynikających ze stref technicznych sieci infrastruktury oraz zasięgu terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) w obrębie terenu 23US możliwe są remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących oraz budowa nowych obiektów sportowych, a także budynków towarzyszących.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 4 kondygnacje lub 12 m dla budynków usługowych i towarzyszących, z zastrzeżeniem pkt 1c,
 - b) dla budowli – nie określa się,
 - c) dopuszcza się stosowanie akcentów wysokościowych na fragmentach budynków oraz lokalizację na dachach budynków urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania budynków, których wysokość łącznie z zabudową może przekraczać dopuszczalną wysokość obiektów, o której mowa w pkt 1a;
- 2) geometria dachów - dowolna, w przypadku stosowania dachów stromych nachylenie połąci dachu do 45⁰, z wyjątkiem elementów stanowiących akcenty architektoniczne;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) w obrębie terenów 19US, 20US, 25US – 10% powierzchni terenu,
 - b) w obrębie terenów 22US i 23US - 5% powierzchni terenu,
 - c) w obrębie terenu 24US – 25% powierzchni terenu;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) w obrębie terenów 19US, 20US, 23US, 25US - 70% powierzchni terenu,
 - b) w obrębie terenu 22US – 85% powierzchni terenu,
 - c) w obrębie terenu 24US – 25% powierzchni terenu.
5. Stawka procentowa – 0%.

§ 21.

Tereny zieleni urządzonej (ZP)

1. Teren 1ZP

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zieleń urządzona z założeniem sakralnym Kalwarii Pszowskiej, lasy,
 - b) dopuszczalne - podziemne sieci infrastruktury technicznej lokalizowane w obrębie ścieżek;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - użytkowanie terenu w obrębie projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Kalwaria powinno zapewniać ochronę walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, trwałość procesów przyrodniczych, możliwość naturalnej sukcesji roślinności, ochronę zbiorowisk leśnych oraz ukształtowania powierzchni ziemi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - obowiązuje zakaz zabudowy, prace budowlane w stosunku do kaplic założenia sakralnego Kalwarii Pszowskiej należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w § 9;
- 4) stawka procentowa – 0%.

2. Teren 2ZP

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zieleń urządzona z usługami gastronomii, rozrywki i hotelarstwa oraz urządzeniami rekreacyjnymi,
 - b) dopuszczalne:
 - obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym: stacje transformatorowe, obiekty zaopatrzenia w wodę i ciepło, pompownie ścieków, urządzenia telekomunikacji,
 - sieci infrastruktury technicznej,
 - obiekty służące bezpieczeństwu i obronności państwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa usługowa może być zlokalizowana wyłącznie w obrębie użytku B, w południowej części terenu bezpośrednio przylegającej do ulicy 010KDD,
 - b) część terenu możliwa do trwałego zainwestowania nie może stanowić więcej niż 15% ogólnej powierzchni terenu 2ZP,
 - c) w lokalizacji zabudowy uwzględnić zachowanie odpowiedniej odległości od krawędzi parowu,
 - d) pozostałą część terenu należy zagospodarować komponowaną zielenią niską i wysoką;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 75% powierzchni terenu;
- 4) stawka procentowa: 30% dla części terenu możliwej do przeznaczenia pod zabudowę, dla pozostałej części – 0%.

3. Teren 3ZP

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zieleń urządzona z usługami sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczalne:
 - usługi gastronomii, rozrywki i hotelarstwa,
 - funkcja mieszkalna na zasadzie wydzielenia lokalu mieszkalnego w budynku przemysłowo – mieszkalnym dawnego szybu „Ignacy”,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren stanowi obszar wymagający rehabilitacji istniejącego zagospodarowania w obrębie dawnego ośrodka wypoczynkowego „Ignacy”, celem działań rehabilitacyjnych jest odbudowa jego funkcji rekreacyjnych, z wykorzystaniem pozostałości urządzeń rekreacyjnych, w szczególności niecki basenu kąpielowego,
 - b) w przypadku gdy rewitalizacja urządzeń rekreacyjnych okaże się ze względów ekonomicznych lub technicznych nieuzasadniona, możliwy jest inny sposób użytkowania terenu z zachowaniem podstawowej funkcji rekreacyjnej,
 - c) w sposobach użytkowania terenu należy uwzględnić strefę bezpieczeństwa wokół szybu „Ignacy”, o której mowa w § 11 ust. 3,
 - d) z zastrzeżeniem przepisów ochrony konserwatorskiej dopuszczalne są remonty i przebudowy budynku dawnego szybu „Ignacy” pod warunkiem zachowania określonych w planie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wysokość zabudowy – nie dopuszcza się wprowadzania zmian w wysokości obiektów,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
 - 4) stawka procentowa - 0%.
- 4. Teren 46ZP**
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zieleń urządzona (park o znaczeniu ogólnomiejskim),
 - b) dopuszczalne:
 - usługi gastronomii w formie kiosków i ogródków gastronomicznych,
 - parkingi dla użytkowników parku,
 - obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym: stacje transformatorowe, obiekty zaopatrzenia w wodę i ciepło, pompownie ścieków, urządzenia telekomunikacji z wyjątkiem masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren należy zagospodarować komponowaną zielenią niską i wysoką, z zachowaniem istniejących zbiorowisk leśnych oraz wyposażać w ścieżki pieszkie i rowerowe, miejsca piknikowe, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, z wykluczeniem obiektów, których realizacja wymaga przekształcenia ukształtowania powierzchni ziemi,
 - b) zagospodarowanie parku, w tym układ zieleni i ścieżek oraz rozmieszczenie obiektów rekreacyjnych, należy kształtować z uwzględnieniem:
 - warunków gruntowo-wodnych oraz kształtowania powierzchni ziemi,
 - relacji funkcjonalno – przestrzennych z terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - zaspokojenia potrzeb parkingowych użytkowników parku;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi z wyjątkiem możliwości lokalizacji obiektów w formie kiosków niezwiązanych trwale z gruntem oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
 - 4) stawka procentowa – 0%.

§ 22.

Tereny służące obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych prowadzenie upraw polowych, warzywniczych i sadowniczych, lokalizacja obiektów służących prowadzeniu upraw w szklarniach i namiotach foliowych oraz produkcji rolniczej, w szczególności chowu i hodowli zwierząt, z wykluczeniem towarowej produkcji zwierzęcej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym (stacje transformatorowe i pompownie ścieków) oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) wewnętrzne drogi dojazdowe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - budynki i budowle należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów § 7 ust. 3;
 - 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 metrów lub dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym;

- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni działki lub terenu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni działki lub terenu.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 23.

Tereny rolnicze (R)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) grunty orne, służące produkcji rolniczej,
 - b) użytki zielone z siedliskami podmokłymi, zbiornikami wodnymi i ciekami, zadrzewieniami oraz zbiorowiskami leśnymi, o funkcji bioklimatycznej i przeciwerozryjnej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym (stacje transformatorowe i pompownie ścieków) oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) wewnętrzne drogi dojazdowe oraz ścieżki pieszo – rowerowe,
 - c) na terenach 15R, 16R i 17R, za wyjątkiem części terenu, o której mowa w pkt 2d - wprowadzanie nasadzeń zieleni wysokiej, z zachowaniem odpowiednich warunków przewietrzania w obrębie doliny Nacyny,
 - d) w części terenu 17R, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - lokalizacja suchego zbiornika przeciwpowodziowego, stanowiącego element zabezpieczenia przeciwpowodziowego miasta Rydułtowy.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem możliwości lokalizacji budowli, wymienionych w ust. 1 pkt 2;
 - 2) obiekty infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1 pkt 2a, należy lokalizować w miejscach posiadających bezpośredni dostęp z drogi publicznej lub wewnętrznej drogi dojazdowej;
 - 3) nakazuje się zachowanie użytków zielonych, zbiorowisk leśnych, zadrzewień i zakrzewień, nie dotyczy to drzew i krzewów wymagających usunięcia w związku z realizacją zbiornika przeciwpowodziowego w części terenu, o której mowa w ust. 1 pkt 2d;
 - 4) zakazuje się grodzenia terenów wzdłuż cieków i granicy lasu.
3. Stawka procentowa – 0%.

§ 24.

Tereny lasów (ZL)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - las o funkcji bioklimatycznej i rekreacyjnej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) ścieżki pieszo – rowerowe i miejsca biwakowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej i urządzenia hydrotechniczne związane z istniejącym zbiornikiem wodnym.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązują zasady zagospodarowania określone w planie urządzenia lasu;
 - 2) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem możliwości realizacji budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 2.
3. Stawka procentowa – 0%.

§ 25.

Tereny komunikacji (KD)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - pasy drogowe dróg publicznych;
 - 2) dopuszczalne - sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz nośniki reklamowe, obiekty i urządzenia komunikacji publicznej z kioskami handlowymi niezwiązanymi trwale z gruntem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m²; z wyjątkiem terenu 01KDG w pasach drogowych dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingów; części terenu nieużytkowane jako nawierzchnie utwardzone należy zagospodarować zielenią.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) 01KDG – planowana droga „główna południowa”:
 - a) szerokość pasa drogowego – 40 m, z dopuszczeniem lokalnych zwężeń do 35 m, w rejonach skrzyżowań – od 45 m do 55 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) elementy pasa drogowego: przekrój jedno lub dwujezdniowy, szerokość jezdni co najmniej 7 m, urządzenia związane z obsługą i ochroną drogi, usprawnieniem ruchu oraz ochroną

- środowiska, w tym chodnik, ścieżka rowerowa i zieleń przyuliczna, dopuszcza się możliwość budowy jezdni ulicy dojazdowej,
- c) drogę należy realizować z uwzględnieniem ochrony siedliska i źródła w górnym odcinku doliny lewego dopływu Potoku Radlińskiego;
- 2) 02KDZ i 3KDZ – istniejące ulice zbiorcze:
 - a) szerokość pasa drogowego:
 - ulicy 2KDZ (ul. Traugutta): od 17 do 37 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania z ulicami 04KDL, 011KDD i 16KDD, z lokalnymi zwężeniami pasa drogowego,
 - ulicy 3KDZ (ul. Kraszewskiego): od 13 m do 25 m, ze zwężeniami pasa drogowego,
 - b) elementy pasa drogowego: jezdnie o szerokości co najmniej 7 m, z pasami włączania i wyłączania ruchu na skrzyżowaniach, urządzenia związane z obsługą i ochroną drogi, usprawnieniem ruchu oraz ochroną środowiska,
 - c) zakłada się konieczność przebudowy układu ulicznego w rejonie skrzyżowania ulicy 2KDZ z ulicami 04KDL, 011KDD i 016KDD,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji paliw gazowych w rejonie skrzyżowania ulicy 2KDZ z ulicą 04KDL w części przylegającej do terenu 21E, w sposób, który umożliwi planowaną przebudowę skrzyżowania oraz pod warunkiem uzgodnienia inwestycji z zarządcami infrastruktury technicznej;
 - 3) ulice lokalne:
 - a) szerokość pasa drogowego:
 - ulicy 04KDL i 05KDL (planowane): 20 m, w rejonie skrzyżowania z drogą 01KDG – 30 m,
 - ulicy 06KDL (istniejąca): zróżnicowana, od 10 do 32 m,
 - ulicy 07KDL (istniejąca ul. Biernackiego i jej przedłużenie do drogi 01KDG): 20 m, w rejonie skrzyżowania z drogą 01KDG – 30 m,
 - ulicy 08KDL (istniejąca ul. Śląska): od 10 do 20 m, ze zwężeniami pasa drogowego,
 - b) elementy pasa drogowego: jezdnie o szerokości co najmniej 6 m, urządzenia związane z obsługą i ochroną drogi oraz usprawnieniem ruchu;
 - 4) ulice dojazdowe (09KDD – 030KDD):
 - a) szerokość pasa drogowego – od 10 do 15 m, z wyjątkiem ulicy 020KDD o szerokości 35 m, w tym pas zieleni o charakterze alei o szerokości od 15 m do 20 m oraz północnego odcinka ulicy 22KDD o szerokości 25 m,
 - b) elementy pasa drogowego - jezdnie o szerokości co najmniej 5 m lub 3,5 m z mijankami, dopuszcza się realizację jezdni w postaci ciągów pieszo-jezdnych;
 - 5) wydzielone ścieżki pieszo – rowerowe (031KDP, 032KDP) - o szerokości pasa terenu 3 m, służące komunikacji pieszej i rowerowej oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się remonty i przebudowę dróg, w tym zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
 - 2) dopuszcza się remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, także niezwiązanych z obsługą techniczną drogi na warunkach zarządcy drogi oraz w porozumieniu z gestorami sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi.
 4. Stawka procentowa – 0%.

§ 26.

Tereny infrastruktury technicznej

1. **Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (7W)**
 - 1) przeznaczenie terenu - urządzenia zaopatrzenia w wodę (zbiorniki wody „Pszów”);
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) możliwość budowy obiektów budowlanych oraz remonty, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących obiektów i urządzeń w granicach terenu,
 - b) budynki należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje, maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – nie określa się,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni terenu,
 - c) część terenu nieprzeznaczoną pod budynki i budowle należy zagospodarować zielenią niską;
 - 4) stawka procentowa – 0%.
2. **Teren urządzeń elektroenergetyki (21E)**
 - 1) przeznaczenie terenu - urządzenia elektroenergetyki (stacja elektroenergetyczna GPZ Pszów);

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) możliwość budowy obiektów budowlanych oraz remonty, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących obiektów i urządzeń w granicach terenu,
 - b) budynki należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m, maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – nie określa się,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni terenu,
 - c) część terenu nieprzeznaczoną pod budynki i budowle należy zagospodarować zielenią niską;
 - 4) stawka procentowa – 0%.
3. **Teren urządzeń gazownictwa (40G)**
- 1) przeznaczenie terenu - urządzenia gazownictwa (stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I⁰);
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) możliwość budowy obiektów i urządzeń budowlanych oraz remonty, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących obiektów i urządzeń w granicach terenu,
 - b) budynki należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – nie określa się,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
 - c) część terenu nieprzeznaczoną pod budowle należy zagospodarować zielenią niską;
 - 4) stawka procentowa – 0%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 27.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Pszów.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pszów.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.