

Pszczyna, 24 października 2022 r.

## **INFORMACJA NR UIA.6727.780.2022**

### **o aktualnym zapisie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 3 ust 1, oraz art. 30 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2022 poz. 503) oraz zgodnie z art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku :

**Pszczynskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

**43-200 Pszczyna, ul. Kilińskiego 5a; z dnia 19 października 2022r.**

**informuję, że** zgodnie z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Poręba Etap I zatw. uchwałą Rady Miejskiej w Pszczynie nr XLVII/567/22 z dnia 19 maja 2022r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 3525 z dnia 25 maja 2022 r.,

**nieruchomość oznaczona działkami Nr : 767/17, 768/17, 769/17, 770/17, 771/17, 772/17, 773/17, 774/17, 740/17, 741/17 i 593/17 ;**

**obr. Poręba 0007, arkusz mapy 4, położona w Porębie,**

**znajduje się w jednostce planu oznaczonej symbolem : 31MN i 23KDW;**

(tekst ustaleń znajduje się w paragrafie 13 i 43 w/w uchwały)

## **Rozdział 1.**

### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Poręba - Etap I”.

2. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Poręba - Etap I” zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie 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;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 846 ha w granicach określonych na rysunku planu.

4. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 5) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;
- 6) strefy 50m, 150m, 500m od cmentarza ograniczające możliwości zagospodarowania;
- 7) strefa ochrony ekspozycji;
- 8) strefa ochrony widoku;
- 9) strefa obserwacji archeologicznej;
- 10) szpaler drzew objęty ochroną;
- 11) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
    - **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **MNZ** – teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
    - **ML** – teren zabudowy letniskowej;
  - b) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej:
    - **U** – teren zabudowy usługowej,
    - **UKk** – teren zabudowy usługowej kultury religijnej,
    - **UO** – teren zabudowy usługowej oświaty,
    - **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
  - c) tereny użytkowane rolniczo:
    - **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
    - **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
    - **R** – teren rolniczy;
  - d) tereny zieleni, sportu i rekreacji oraz wód:
    - **US** – teren sportu i rekreacji,
    - **UT,US** – teren usług turystyki, sportu i rekreacji,
    - **ZD** – teren ogrodów działkowych,
    - **ZC** – teren cmentarza,
    - **ZL** – teren lasów,
    - **ZP** – teren zieleni urządzonej,
    - **ZŁ** – teren zieleni łąkowej,
    - **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - e) tereny infrastruktury technicznej:

- **E** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki,
- **K** – teren infrastruktury technicznej kanalizacji,
- **W** – teren infrastruktury technicznej wodociągów,
- **WH** – teren budowli hydrotechnicznych;

f) tereny komunikacji:

- **KDG** – teren drogi publicznej klasy „główna”,
- **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
- **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
- **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
- **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo – jezdniowego,
- **KP** – teren miejsc do parkowania.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy Pszczyna;
- 2) złoża węgla kamiennego „Kobiór–Pszczyna” – ID 373;
- 3) złoża węgla kamiennego „Pawłowice” – ID 388;
- 4) granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi);
- 5) granice terenów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 8) granica obszaru zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 9) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 10) pomnik przyrody – Dąb szypułkowy;
- 11) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa śląskiego:
  - a) pałacyk tzw. Bażantarnia wpisany do rej. zabytków woj. śląskiego pod numerem A/504/65,
  - b) oficyna pałacowa wpisana do rej. zabytków woj. śląskiego pod numerem A/504/65,
  - c) park „Bażantarnia” wraz z dwiema alejami dojazdowymi: dębową przy ul. Barbórki oraz dębowo-kasztanowcową przy ul. Bażantarnia i częściowo przy ul. Barbórki wpisany pod numerem A/509/2018,
  - d) dom murowany przy ul. Szkolnej 21, wpisany do rej. zabytków woj. śląskiego pod numerem A/518/65.

3. Rysunek planu zawiera poza treścią mapy zasadniczej, następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu:

- 1) granice działek ewidencyjnych;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 220kV;
- 3) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV;
- 4) kablowe linie elektroenergetyczne SN 20kV;

5) wodociąg magistralny GPW DN 1200;

6) ujęcie wody S1.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;

4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętej przez budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażoną w %;

9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) **wysokości zabudowy:**

a) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

11) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

- a) **społeczne** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi kultury, w szczególności: teatry, muzea, drukarnie książek i czasopism, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstw dyplomatycznych,
  - b) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystawy i galerie, a także usługi typu warsztat samochodowy lub myjnia samochodowa,
  - c) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
  - d) **administracyjno – biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,
  - e) **turystyczne** – budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego,
  - f) **sportu i rekreacji** – budynki lub ich części oraz budowle związane z działalnością rekreacyjną i sportową, przeznaczone w szczególności na: siłownie, kluby fitness, odnowę biologiczną, szkoły tańca, a także boiska, lodowiska, baseny, kąpieliska, korty tenisowe, bieżnie, parki linowe,
  - g) **oświaty i nauki** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły średnie, szkoły zawodowe wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
- 12) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf służące uprawianiu sportu i rekreacji oraz infrastruktura sanitarna;
- 13) **usługach związanych z funkcjonowaniem cmentarza** – należy przez to rozumieć budynki (lub ich części) przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, administracyjne, ubezpieczeń, drobnych usług i rzemiosła zwłaszcza: rzemiosła artystycznego, zakłady kamieniarskie, zakłady szklarskie, kowalstwo artystyczne, domy pogrzebowe, kaplice, budowle sakralne, kolumbarium;
- 14) **zabudowie usług kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wykorzystywany na cele kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: plebanie, budynki gospodarcze, budynki administracyjno – biurowe, budowle sakralne;
- 15) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
- a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

**§ 4. 1.** W obszarze planu ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) **nakaz:**

- a) realizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 10,
- b) sytuowania miejsc postojowych i garaży dla obsługi wyznaczonych planem terenów w granicach działki budowlanej;

2) **zakaz** stosowania na elewacjach obiektów budowlanych okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej.

2. Na obszarze objętym planem, dla zabudowy istniejącej dopuszcza się:

- 1) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
- 3) prowadzenie robót budowlanych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
  - a) 2,5% – w wypadku wysokości,
  - b) 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wyjątkiem miejsc do parkowania i termomodernizacji.

**§ 5. 1.** W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

- 1) oznaczonych symbolem **MN, MNZ** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 2) oznaczonych symbolami **MNU i RM** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) oznaczonych symbolem **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) oznaczonych symbolami **UT, US, US, ZD, ZP, ML** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę pomnika przyrody (dąb szypułkowy) zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) **zakaz:**
  - a) lokalizowania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
- 3) **nakaz:**
  - a) zachowania wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS** z dopuszczeniem lokalizacji elementów przeznaczenia dopuszczalnego na terenach **WS**,
  - b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne.



3. Obejmuje się **ochroną w planie szpaler drzew** wskazany na rysunku planu, na terenach oznaczonych symbolami **15 ZL** i **16ZL**, dla którego ustala się:

- 1) rewaloryzację historycznej alei dębów szypułkowych;
- 2) utrzymanie kompozycji poprzez dosadzenia dębów szypułkowych.

4. Wyznacza się **strefę ochrony widoku**, wskazaną na rysunku planu w celu zachowania i ochrony powiązań widokowych w kierunku obiektu Bażantarni oraz z obiektu Bażantarni w kierunku Beskidów.

5. W granicach **strefy ochrony widoku**, o której mowa w ust. 4 ustala się:

1) **zakaz:**

- a) tworzenia dominant w postaci wolnostojących masztów, anten i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) przesłaniania obiektu zabytkowego wymienionego w § 6 pkt 1 lit. a,
- c) zalesiania gruntów rolnych na terenie oznaczonym symbolem **21R**, **22R** i **23R**,
- d) lokalizacji obiektów tymczasowych,
- e) stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

2) **nakaz:**

- a) ujednoczenia detali oraz kolorystyki w ramach działki budowlanej,
  - b) realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
  - c) harmonijnego wpisywania projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w istniejące ukształtowanie terenu, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych,
  - d) zachowania elementów przyrodniczych, takich jak zespoły zieleni, aleje drzew, cieków wodnych;
- 3) **dopuszcza się** lokalizację obiektów infrastruktury technicznej stanowiących oświetlenie drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL**;

4) **ustala się strefę ochrony ekspozycji** oznaczoną graficznie na rysunku planu, obejmującą przedpole Pałacyku tzw. Bażantarni i tereny oznaczone symbolami **47MN**, **49MN**, **20KDW**, **22R** oraz część terenu oznaczonego symbolem **KDL** i symbolem **23R**, dla której ustala się:

a) **zakaz:**

- lokalizacji reklam,
- wprowadzania zieleni urządzonej na terenach oznaczonych symbolami **47MN** i **49MN** o wysokości wyższej niż 9 m,

b) **nakaz:**

- ograniczenia wysokości nowej zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, z zastrzeżeniem zapisów § 14,
  - kształtowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków, przydaszków i lukarn, z zastrzeżeniem zapisów § 14,
  - pokrycia dachówką ceramiczną z dopuszczeniem innych materiałów i elementów o fakturze dachówek,
  - stosowania kolorystyki ciemnej w kolorach brązu, czerwieni, grafitu dla dachu oraz kolorystyki stonowanej z kolorystyką dachu dla kominów i innych elementów na dachu występujących,
- c) **dopuszcza się** lokalizację na dachach obiektów współczesnych urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,6 m nad kalenicę lub połąć dachu.

**§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) W obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego:
  - a) Pałacyk tzw. Bażantarnia wpisany pod numerem A/504/65,
  - b) Oficyna Pałacowa wpisana pod numerem A/504/65,
  - c) Dom murowany przy ul. Szkolnej 21, wpisany pod numerem A/518/65;
- 2) Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustala się następujące ogólne zasady ochrony konserwatorskiej:
  - a) **zakaz:**
    - budowy nowych budynków i obiektów,
    - wznoszenia dominant obejmujących w szczególności maszty, anteny i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) **nakaz:**
    - ujednolicenia kolorystyki parasoli w ogródkach gastronomicznych a ewentualne napisy winny znajdować się na bordiurze parasola,
    - zachowania istniejącego drzewostanu;
  - c) **dopuszcza się:**
    - lokalizację na dachach obiektów współczesnych urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,6 m nad kalenicę lub połąć dachu,
    - lokalizację ogródków gastronomicznych bez dostawiania do elewacji budynków w formie ruchomego meblażu z parasolem z wykluczeniem podnoszenia podestem nad poziom terenu, z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze;
- 3) w obszarze objętym planem znajduje się Park „Bażantarnia” wraz z dwiema alejami dojazdowymi: dębową przy ul. Barbórki oraz dębowo–kasztanowcową przy ul. Bażantarnia i częściowo przy ul. Barbórki wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem A/509/2018;
- 4) dla obszaru Parku „Bażantarnia” wraz z dwiema alejami dojazdowymi, o których mowa w pkt 3 obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustala się następujące ogólne zasady ochrony konserwatorskiej:
  - a) **nakaz:**
    - zachowania istniejącego drzewostanu Parku z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,
    - rewitalizacji zabytkowego obszaru Parku „Bażantarnia” wraz z alejami dojazdowymi,
    - rewitalizacji historycznych alei dojazdowych,
    - utrzymania kompozycji alei dojazdowych poprzez dosadzenia drzew w gatunku drzewostanu istniejącego,
  - b) **dopuszcza się:**
    - odbudowę historycznych obiektów w obszarze Parku „Bażantarnia”,
    - możliwości pielęgnacji istniejącego drzewostanu Parku „Bażantarnia” oraz uzupełnianie i odtwarzanie drzewostanu w lokalizacji i gatunku drzewostanu istniejącego;
- 5) obejmuje się ochroną w planie następujące budynki zabytkowe:
  - a) zespół zabudowy oficyny przy ul. Barbórki 45 oznaczony na rysunku planu numerem 1, obejmujący:



- oficynę pałacową - obecnie budynek mieszkalny,
  - budynek gospodarczy,
- b) zespół zabudowy siedliskowej przy ul. Narutowicza 3, oznaczony na rysunku planu numerem 2 i obejmujący;
- dom w zabudowie siedliskowej obecnie budynek mieszkalny,
  - stodołę drewnianą,
- c) budynek mieszkalny ul. Narutowicza 17 oznaczony na rysunku planu numerem 3,
- d) budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 17 oznaczony na rysunku planu numerem 4,
- e) budynek mieszkalny ul. Szkolnej 28 oznaczony na rysunku planu numerem 5,
- f) budynek mieszkalny ul. Szkolnej 39 oznaczony na rysunku planu numerem 6,
- g) budynek mieszkalny ul. Wodnej 12 oznaczony na rysunku planu numerem 7,
- h) budynek mieszkalny ul. Wodnej 13 oznaczony na rysunku planu numerem 8,
- 6) dla budynków, o których mowa w pkt 5 ustala się następujące zasady ochrony:
- a) **zakaz:**
- rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwsze,
  - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na inną, niż o wymiarach, kształcie i podziałach jak w szczególności pierwotna forma historyczna, z zastrzeżeniem lit. c tiret drugie,
  - wymiany pokrycia dachowego na inne niż pierwotna forma historyczna pod względem użytych materiałów, kolorystyki, rodzaju,
  - stosowania na elewacjach okładzin systemowych zwłaszcza listew plastikowych, sidingu, blach oraz drewna,
  - termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia architektonicznych pierwotnych detali historycznych elewacji,
  - lokalizacji urządzeń technicznych (w tym kanałów kominowych) na elewacjach frontowych budynku,
- b) **nakaz** ochrony zabytkowej formy i substancji budynku, w tym:
- skali i formy architektonicznej,
  - cech stylowych,
  - geometrii i pokrycia dachu w szczególności: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, blacha miedziana, blacha ocynkowana, blacha tytanowo - cynkowa, papa na dachach płaskich,
  - detali i wystroju architektonicznego elewacji (tynki szlachetne, boniowania, elewacje ceglane, kamienne, lastrikowe),
  - rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - kolorystyki elewacji i pokrycia dachu,
  - form balustrad,
  - ślusarki elewacyjnej;
- c) **dopuszcza się:**
- zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania układu elewacji, charakteru architektury i cech stylowych budynku,
  - wymianę technicznie zużytych elementów budynku lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych, zwłaszcza: okien, drzwi, konstrukcji i pokrycia dachu, przy zachowaniu w szczególności pierwotnej formy historycznej tych elementów, detalu, podziału i materiału,

- dobudowę do budynku od strony elewacji tylnej, części budynku lub konstrukcji takich jak:  
klatka schodowa, winda, pochylnia;

7) obejmuje się ochroną w planie następujące zabytkowe obiekty małej architektury:

- a) krzyż kamienny przy ul. Szkolnej 2, oznaczony na rysunku planu numerem 1,
- b) krzyż kamienny przy ul. Wodzisławskiej, oznaczony na rysunku planu numerem 2,
- c) kapliczka skrzynkowa z 1941 r. przy ul. Wodnej oznaczona na rysunku planu numerem 3;

8) dla obiektów małej architektury, o których mowa w pkt 7 ustala się:

- a) nakaz zachowania i ochrony: lokalizacji, formy, gabarytów, cech stylowych, zieleni towarzyszącej obiektowi,
- b) zakaz przesłaniania obiektu reklamami i szyldami,
- c) dopuszczenie:
  - przeniesienia lub przesunięcia obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją,
  - wymiany technicznie zużytych elementów obiektu lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych;

9) **Ustala się** strefę obserwacji archeologicznej, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w której obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w obszarze objętym planem **przestrzenie publiczne** obejmujące:**

- 1) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem **UKk**;
- 2) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP-3ZP**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) tereny usług turystyki, sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT,US** do **3UT,US**;
- 6) tereny zabudowy usługowej oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**.

2. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:**

1) **zakaz:**

- a) tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym, takich jak progi, schody, krawężniki,
- b) lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, urządzeń pomiarowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni ścieków jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako podziemnych;

2) **nakaz** zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych).

**§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa:**

1) obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego:

- a) „Kobiór–Pszczyna” – ID 373,
- b) „Pawłowice” – ID 388;

2) w obszarze objętym planem występują:

- a) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi) wskazane na rysunku planu,
- b) tereny predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi wskazane na rysunku planu;

- 3) w granicach terenów, o których mowa w pkt 2 przy przebudowie istniejących i lokalizacji nowych obiektów budowlanych uwzględnia się:
  - a) informacje o aktualnych warunkach geologiczno - górniczych,
  - b) przepisy w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) w obszarze objętym planem wskazuje się granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazaną na rysunku planu, obejmującą tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
  - a) wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
  - b) średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 4 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 6) w obszarze objętym planem wskazuje się granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 7) w obszarze objętym planem wskazuje się granicę obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowanie danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) w strefach od cmentarza ograniczających możliwości zagospodarowania, wskazanych na rysunku planu zakazuje się:
  - a) realizacji w strefie o szerokości 50 m:
    - nowej zabudowy mieszkaniowej,
    - zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,
    - zakładów żywienia zbiorowego;
  - b) w strefie o szerokości 150 m:
    - realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
    - poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;
  - c) w strefie o szerokości 500m budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć.

**§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:
  - a) drogę publiczną klasy G „główna” oznaczoną symbolem KDG,
  - b) drogę publiczną klasy Z „zbiorcza” oznaczoną symbolem KDZ,
  - c) drogę publiczną klasy L „lokalna” oznaczoną symbolem KDL,
  - d) drogi publiczne klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem KDD,
  - e) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW,
  - f) publiczne ciągi pieszo- jezdne oznaczone symbolem KDX;

2) klasyfikacja i parametry dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej: min. 2 miejsca na budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy letniskowej: 2 miejsca na budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) dla zabudowy usługowej oświaty: min. 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 4) dla zabudowy usług kultu religijnego: min. 1 miejsce na 10 miejsc siedzących, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania przy wykorzystaniu terenu parkingu 1KP;
- 5) dla pozostałych, wyżej nie wymienionych usług - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) dla terenu cmentarza: min. 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu cmentarza;
- 7) dla terenów produkcji rolnej: min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 2 stanowiska pracy;
- 8) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte:
  - a) 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,
  - b) 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami, takich jak boiska gier lub korty tenisowe;
- 9) dla terenów infrastruktury technicznej: min. 1 miejsce na czterech zatrudnionych;
- 10) dla produkcji - nie mniej niż 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
- 11) dla terenu ogrodów działkowych: 0,2 miejsca na 1 ogród działkowy.

3. Dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji, zgodnie z ust. 2.

4. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;
- 3) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.

5. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów;
- 3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

6. Ustala się dla obszaru objętego planem następującą minimalną liczbę miejsc parkowania dla rowerów:

- 1) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych na terenach **MNU** i **MN** - min. 0,5 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy usługowej wolnostojącej na terenach **MNU** - min. 0,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem **U**, **UO**, **US**, **US,UT**, **UKk** - min. 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) **nakaz** realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 5) zakazuje się stosowania systemów z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w zakresie energii wiatru i biogazu.

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

- 1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z sieci wodociągowej;
- 2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

7. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

- 1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej.



8. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§ 12.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **46MN** oraz **48MN**, **50MN** do **52MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne, przeznaczone pod usługi:
    - społeczne,
    - konsumpcyjne,
    - administracyjno – biurowe,
  - b) miejsca do parkowania,
  - c) dojazdy, dojścia,
  - d) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
- 7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;
- 8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny;
- 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
  - a) na terenie 52MN – 26 m,
  - b) na pozostałych terenach - 20m;



- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 300 m<sup>2</sup>;
- 11) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 12) zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **36MN**;
- 13) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 14 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

**§ 43.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **33KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna.
2. Szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 46.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

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

Wniesiono opłatę skarbową 50zł  
zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r.  
/Dz. U. Z 2021r. poz. 1923 z późn. zm./.

#### **Otrzymuje:**

1. adresat
2. a/a /JG/

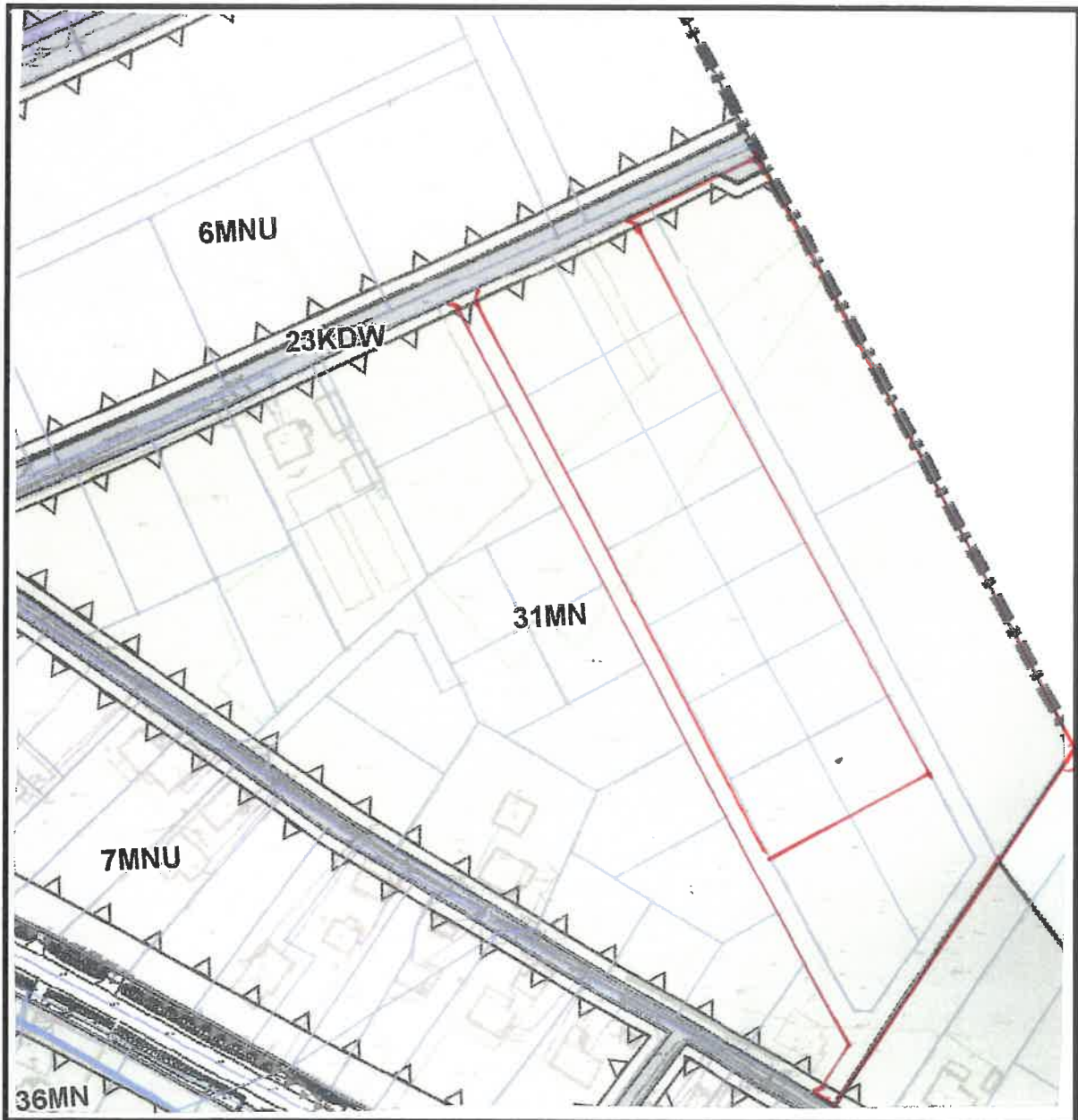
Z up. BURMISTRZA  
*UBiatek*  
Magdalena Bratek  
STARSZY INSPEKTOR



**WYRYS**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach**  
**administracyjnych sołectwa Poręba – Etap I**

położenie działek zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Poręba – Etap I zatw. uchwałą Rady Miejskiej w Pszczynie nr XLVII/567/22 z dnia 19 maja 2022 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 3525 z dnia 25 maja 2022 r.

skala 1:2000



- położenie terenu

*granice wrysowano orientacyjnie z mapy ewidencyjnej*

Z up. BURMISTRZA  
*M. Bratek*  
Magdalena Bratek  
STARSZY INSPEKTOR

