

**Uchwała Nr XIV/190/2004  
Rady Gminy Pawłowice**

**z dnia 6 lutego 2004 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego północnej części sołectwa Krzyżowice w gminie Pawłowice.**

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) stosownie do art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Pawłowice, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego

**Rada Gminy Pawłowice  
uchwała:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części sołectwa Krzyżowice w gminie Pawłowice.

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części sołectwa Krzyżowice w gminie Pawłowice obejmuje obszar położony w sołectwie Krzyżowice, którego granice wyznaczają:  
od strony północnej granica z Miastem Jastrzębie Zdrój oraz granica z Miastem Żory,  
od strony zachodniej granica z Miastem Jastrzębie Zdrój,  
od strony południowej granica terenu górnego KWK „Pniówek”,  
od strony wschodniej granica z sołectwem Warszowice.  
Granice planu określone zostały w Uchwale Nr XXXVII/397/2002 Rady Gminy Pawłowice z dnia 15 marca 2002 r.

**§ 2**

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części sołectwa Krzyżowice w gminie Pawłowice jest zmiana ustaleń obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice w świetle aktualnych potrzeb Gminy określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice”.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny mieszkaniowe:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
    - b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
  - 2) tereny rolne:
    - a) tereny upraw polowych oznaczone na rysunku planu symbolem RP,
    - b) tereny łąk i pastwisk oznaczone na rysunku planu symbolem RZ,
  - 3) tereny komunikacji:
    - a) teren ulicy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KZ,
    - b) teren ulicy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KL,
    - c) tereny ulic dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KD,
    - d) tereny ciągów pieszojezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami KX.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.



#### § 4

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice terenu objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) symbole literowe oznaczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) linie wydzielające strefy ochronne od istniejących i projektowanych sieci magistralnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 6) obszary zrzutu ścieków socjalno-bytowych do grupowej kanalizacji.
3. Zapis symboli liczbowych i literowych na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 oznacza:
  - 1) oznaczenie liczbowe – numer terenu w ramach obszaru objętego planem,
  - 2) oznaczenie literowe – podstawowe przeznaczenie terenu.

#### § 5

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Pawłowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 zawierającej w swej treści numery i granice działek,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 9) terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
- 10) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć zagrożenia jakie może wywołać funkcjonowanie danego obiektu czy urządzenia w zakresie zanieczyszczenia powietrza i ziemi, hałasu i szkodliwego promieniowania,
- 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleni o funkcjach ekologicznych, estetycznych i rekreacyjnych występującą w formie trawników, ogrodów, sadów lub parków,
- 12) strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej od sieci i obiektów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
  - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
  - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie,

#### Rozdział 2

#### Przepisy szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów

#### § 6

1. Wyznacza się tereny mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN÷9 MN z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 realizację:



- 1) obiektów i urządzeń usług handlu i gastronomii,
  - 2) obiektów i urządzeń usług rzemiosła,
  - 3) garaży i budynków gospodarczych,
  - 4) zieleni urządzonej,
  - 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabroniona jest realizacja:
- 1) obiektów i urządzeń o funkcji usługowej, których funkcjonowanie może stwarzać uciążliwość dla terenów przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowej,
  - 2) obiektów inwentarskich związanych z hodowlą zwierząt.
4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenów.

#### § 7

1. Wyznacza się tereny mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolami **12 MR+13 MR** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę zagrodową.
2. Dopuszcza się w terenach, o których mowa w ust. 1 budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabroniona jest realizacja:
  - 1) obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją rolniczą,
  - 2) obiektów i urządzeń rolniczych, których uciążliwość oddziaływania wykracza poza tereny oznaczone symbolem MR.

#### § 8

1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami **15 RP+19 RP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe wyłączone z możliwości zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
  - 1) zadrzewień śródpolnych,
  - 2) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - 3) dróg polnych,
  - 4) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17 RP** ustala się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej oraz możliwość jej rozbudowy w obrębie siedliska.

#### § 9

1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami **20 RZ+25 RZ** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod łąki i pastwiska wyłączone z możliwości zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
  - 1) zadrzewień i zalesień,
  - 2) stawów hodowlanych,
  - 3) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - 4) dróg polnych,
  - 5) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23 RZ** ustala się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej oraz możliwość jej zabudowy w obrębie siedliska.

#### § 10

Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **26 KZ** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulicę zbiorczą.

#### § 11

Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **27 KL** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulicę lokalną.



## § 12

Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 28 KD÷32 KD z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulice dojazdowe.

## § 13

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 33 KX÷39 KX z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ciągi pieszojezdne oraz place nawrotowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział 3

**Przepisy szczegółowe dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych dla wytyczania ścieżek rowerowych.**

## § 14

1. Grunty przeznaczone pod ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 26 KZ oraz 27 KL i 28 KD÷32 KD przeznaczone dla realizacji celów publicznych przejęte będą na własność Powiatu Pszczyńskiego lub Gminy Pawłowice zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Przejęcie terenów, o których mowa w ust. 1 nastąpi w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu.

## § 15

Ustala się możliwość przejęcia na własność Gminy Pawłowice terenów ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 33 KX÷39 KX pod warunkiem, że ich minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wyniesie 5,0 m oraz, że są przejazdowe lub zakończone placem nawrotowym o średnicy min. 18,0 m.

## § 16

1. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub do publicznego ciągu pieszojezdnego.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) symbolem 26 KZ - 30,0 m
  - 2) symbolem 27 KL - 15,0 m
  - 3) symbolami: 28 KD÷32 KD - 10,0 m
3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem wiat przystanków autobusowych oraz dopuszcza się możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych, zatok przystanków autobusowych, parkingów samochodowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni, o ile obiekty te realizowane są poza pasem jezdnym i nie przesłaniają widoczności.
4. Ustala się minimalne szerokości jezdni:
  - 1) dla drogi oznaczonej symbolem KZ – 6,0 m
  - 2) dla ulic oznaczonych symbolem KL i KD – 5,0 m
  - 3) dla ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolem KX – 4,5 m.

## § 17

1. Ustala się, że w ramach linii rozgraniczających dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 26 KZ i 27 KL wyznaczone zostaną tereny do wytyczenia ścieżek rowerowych.
2. Skrzyżowania ścieżek rowerowych z jezdniami ulic wykonane zostaną jako wydzielone pasy przy przejściach dla pieszych.



#### Rozdział 4

**Przepisy szczegółowe dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym tereny, na których przewiduje się stosowanie indywidualnych, bądź grupowych systemów oczyszczania ścieków lub zbiorników bezodpływowych.**

#### § 18

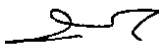
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, kanalizację sanitarną i deszczową a dostawę ciepła ze źródła spełniającego aktualne normy ochrony środowiska w zakresie emisji gazu i pyłu do atmosfery.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
  - a) **12 MR** ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, kanalizację sanitarną z zastrzeżeniem ust. 6 wyłącznie z przeznaczeniem dla ścieków spełniających parametry ścieków komunalnych,
  - b) **13 MR** ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i lokalny system unieszkodliwiania ścieków lub ich gromadzenia z okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KZ; KL; KD; KX** ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną i kanalizację deszczową.
4. Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia realizacji inwestycji, gdy teren przeznaczony do zabudowy posiadał będzie zapewnienie dostawy wody i energii elektrycznej, a sposób rozwiązania odprowadzenia ścieków zgodny będzie z przepisami ust. 5.
5. Ustala się następujący sposób odprowadzenia ścieków bytowych:
  - 1) ścieki kieruje się do grawitacyjnego pompowego systemu kolektorów odprowadzających je na najbliższą oczyszczalnię,
  - 2) do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach z ich okresowym wywozem na oczyszczalnię.
6. Zrzut ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się po ich podczyszczeniu do parametrów określonych przez przepisy szczególne.

#### § 19

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3 adaptuje się przebiegi sieci i obiekty infrastruktury technicznej wraz z ich strefami uciążliwości oznaczonymi graficznie na rysunku planu przebiegających przez tereny lub zlokalizowanych w terenach oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) wodociąg: **27 KL; 3 MN; 31 KD; 5 MN; 28 KD; 7 MN; 8 MN; 26 KZ; 12 MR; 39 KX; 18 RP; 19 RP,**
  - 2) gazociąg  $\phi$  300 2,5 MPa: **24 RZ; 28 KD; 23 RZ; 18 RP,**
  - 3) gazociąg rozdzielczy: **20 RZ; 6 MN; 34 KX; 1 MN; 35 KX; 2 MN; 31 KD; 3 MN; 31 KD; 5 MN; 26 KZ; 12 MR; 33 KX; 29 KD; 28 KD; 7 MN; 8 MN; 18 RP; 39 KX; 19 RP,**
  - 4) linie 110 kV: **20 RZ; 25 RZ; 18 RP,**
  - 5) linie 20 kV: **25 RZ; 18 RP; 19 RP; 24 RZ; 28 KD; 23 RZ,**
  - 6) stacji transformatorowej: **23 RZ.**
2. Dopuszcza się realizację inwestycji w strefie uciążliwości sieci, o której mowa w ust. 1 pod warunkiem uzyskania zgody właściciela lub administratora sieci.
3. Dopuszcza się przełożenie sieci, o której mowa w ust. 1 pod warunkiem zachowania jej tranzytowego charakteru.

#### § 20

1. Ustala się przebieg i obiekty projektowanej sieci infrastruktury technicznej:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg,
  - 2) linii 20 KV przez tereny: **23 RZ; 26 KZ,**
  - 3) stacji transformatorowej w terenie **26 KZ** poza pasem jezdnym.



**Rozdział 5**  
**Przepisy szczegółowe w zakresie warunków zagospodarowania terenów**  
**oraz zasad podziału terenów na działki budowlane.**

**§ 21**

Dla terenów mieszkaniowych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

**§ 22**

Dla terenów mieszkaniowych ustala się możliwość realizacji zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 40 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
- 2) łączna powierzchnia całkowita obiektów dopuszczalnych w planie użytkownika może stanowić co najwyżej 50 % powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w pkt. 1,
- 3) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 40 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji.

**§ 23**

1. Dla terenów mieszkaniowych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości:
  - 1) minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - 2) minimum 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usług handlowych lub rzemieślniczych,
  - 3) minimum 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych.
2. Parkingi, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 powinny być zadrzewione w stosunku minimum 1 drzewo na 60 m<sup>2</sup> powierzchni parkingu.

**§ 24**


Z zastrzeżeniem § 16 ust. 1 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN÷9 MN wydzielenie działki budowlanej musi łącznie spełniać następujące warunki:

- 1) minimalna powierzchnia działki musi wynosić 600 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość działki musi wynosić 18,0 m,

**Rozdział 6**  
**Przepisy szczegółowe w zakresie lokalnych warunków,**  
**zasad i standardów kształtowania zabudowy**

**§ 25**

Dla terenów mieszkaniowych ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z § 21,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa dopuszczalna towarzysząca nie może przekraczać wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0 m od poziomu terenu,
  - 3) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30<sup>0</sup>÷45<sup>0</sup>, z główną kalenicą usytuowaną równoległą do przylegającej do działki ulicy,
  - 4) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy,
  - 5) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, bitumicznych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych,
- 

- 6) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia.

**Rozdział 7**  
**Przepisy szczegółowe dotyczące**  
**całości terenów w granicach obszaru objętych planem.**

**§ 26**

1. W wypadku wyznaczenia, w wyniku pogłębienia archeologicznego rozpoznania terenu, nowych stref badań archeologicznych (W) lub nowych stref obserwacji archeologicznej (Wo), większe prace ziemne prowadzone w tych strefach powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacji, wykopy pod fundamenty większych budynków.
2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym wójta gminy lub zarząd powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

**§ 27**

Dla terenów objętych planem ustala się zerową stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 8**  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 28**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

**§ 29**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

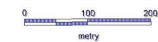
**§ 30**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Staniszek Dziendziel

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI SOŁECTWA KRZYŻOWICE W GMINIE PAWŁOWICE

### RYСУNEK PLANU



#### Ustalenia planu:

- granice terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie wydziłające strefy ochronne od istniejącej infrastruktury technicznej
- linie wydziłające strefy ochronne od projektowanej infrastruktury technicznej
- obszary zrzutu ścieków socjalno-bytowych do grupowej kanalizacji

symbole literowe oznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- |    |  |
|----|--|
| MN | tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy |
| MR | tereny zabudowy zagrodowej                                     |
| ZP | teren zieleni parkowej   |
| RP | tereny upraw polowych  |
| RZ | tereny łąk i pastwisk  |
| KZ | teren ulicy o zbiorczej  |
| KL | teren ulicy lokalnej   |
| KD | teren ulic dojazdowych   |
| KX | teren ciągów pieszojezdnych                                    |

#### Informacje rysunku planu:

- granice i numery działek wg ewidencji Starostwa Powiatowego w Pącczynie
- proponowany podział terenu na działki budowlane