

**Uchwała Nr XXVI/371/2005
Rady Gminy Pawłowice**

z dnia 24 czerwca 2005 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami), w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 roku, poz. 717), na wniosek Wójta, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice przyjętego uchwałą nr XXXV/240/97 Rady Gminy Pawłowice z dnia 28.11.1997 r, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz Komisję Działalności Społecznej

**Rada Gminy Pawłowice
uchwała:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1: Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem,

Rozdział 2: Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

Rozdział 3: Przepisy końcowe.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem

**§ 1
Przepisy ogólne**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice zwany dalej "planem" obejmuje fragment sołectwa, którego granice, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, stanowią:

od strony północnej - granica z Miastem Jastrzębie Zdrój,

od strony wschodniej – ulica Ruptawska,

od strony południowej – ulice: gen. Wł. Sikorskiego, Rzeczna,

od strony zachodniej - granica z Gminą Zebrzydowice, granica z Miastem Jastrzębie Zdrój.

Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu miejscowego wykonanego w skali 1:1000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W części graficznej planu obowiązują następujące oznaczenia:

Granica obszaru objętego planem miejscowym,

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
Numery porządkowe i symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

Linie zabudowy nakazane oraz nieprzekraczalne,

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);

Przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

Jednostce - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar opatrzone symbolem literowym, o którym mowa w § 2 ust. 1;

Powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu największej kondygnacji naziemnej budynku, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;

Linii zabudowy nakazanej – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej jej długości, z dopuszczeniem: wykuszy, balkonów, ryzalitów oraz wysunięcia przed lub za nakazaną linię zabudowy na głębokość nie przekraczającą 1,5m, maksymalnie 30% długości ściany;

Linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię regulującą maksymalny zasięg zabudowy na działce.

§ 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Ustala się przeznaczenie terenu w obrębie jednostek wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami:

1.MN - 20.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1.MN, RM - 11.MN, RM – tereny zabudowy mieszkaniowo-rolniczej,

1.RM - 21.RM – tereny zabudowy zagrodowej,

1.P, U – tereny obiektów produkcyjnych i usług,

1.KDD - 4.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

1.KDw - 17.KDw – tereny dróg wewnętrznych,

1.R - 15.R – tereny rolnicze, w tym obszary wskazane do zalesienia,

1.ZL - 17.ZL – lasy,

1.ZE - 20.ZE – tereny ciągów ekologicznych.

Szczególne zasady zagospodarowania terenów, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zawartych w rozdziale 2.

We wszystkich terenach może występować użytkowanie w postaci: wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, parkingów ogólnodostępnych, urządzeń infrastruktury technicznej i służących ochronie środowiska, zieleni izolacyjnej i urządzonej w tym urządzenia rekreacji i wypoczynku - o ile nie są wykluczone przedmiotowo w ustaleniach określonych w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

§ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu ochrony i poprawy ładu przestrzennego oraz zapewnienia zrównoważonego rozwoju sołectwa, ustala się:

Wiodące funkcje zagospodarowania obszaru objętego planem:

funkcję rolniczą, z ukierunkowaniem profilu działalności rolniczej na uprawy ekologiczne, gospodarke rybacką, gospodarke leśną,

funkcję ekologiczną i ochronną, w stosunku do lokalnych wartości krajobrazu i środowiska przyrodniczego, w tym ciągów dolinnych oraz kompleksów leśnych,

Uzupełniające funkcje zagospodarowania obszaru objętego planem:

funkcję rekreacyjno-wypoczynkową związaną z działalnością agroturystyczną przy zachowaniu naturalnego krajobrazu i warunków środowiskowych,

funkcję mieszkaniową związaną zarówno z kontynuacją produkcji rolnej jak i służącą poprawie warunków mieszkaniowych ludności sołectwa Pielgrzymowice.

Ustala się obowiązek użytkowania terenów związanych z funkcjami uzupełniającymi w sposób, który nie ogranicza warunków rozwoju wiodących funkcji obszaru.

Ustala się usytuowanie budynków w obrębie działki budowlanej wraz z innymi elementami zagospodarowania – jak ogrodzenia, zieleń i obiekty małej architektury, z uwzględnieniem następujących zasad:

Należy zapewnić harmonijne wkomponowanie w otoczenie, uwzględniając położenie i ukształtowanie terenu, a w szczególności: widoczność z dróg publicznych i eksponowanych miejsc, ochronę krajobrazu i atrakcyjnych panoram widokowych.

Budynki gospodarcze należy lokalizować w głębi terenu za budynkami mieszkalnymi,

Ogrodzenia od strony ulicy należy wykonywać dostosowując materiały i kolorystykę do architektury budynku,

Dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych względem granicy z sąsiednią działką budowlaną:

w odległości nie mniejszej niż 1,5m, lub

bezpośrednio przy tej granicy.

Forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do cech lokalnej tradycji architektonicznej i wartościowych elementów otaczającej zabudowy, przy czym:

Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,

Zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej lub innej zabudowy zwartej przekraczającej w ciągu 2 budynki mieszkalne.

Rozwiązania architektoniczne, w tym materiały i kolorystyka dla zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej, powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany i ujednolicony z uwzględnieniem następujących zasad:

Należy stosować kolory elewacji o niskiej intensywności zabarwienia, takie jak biel, jasne odcienie: żółci, czerwieni, zieleni, brązu, szarości lub pochodne tych kolorów.

Na pokryciach dachów należy stosować dachówkę ceramiczną, betonową lub blachę dachówkową z fakturą imitującą dachówkę, o kolorystyce w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu.

Ogrodzenia od strony ulicy należy wykonywać dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do architektury budynku, w szczególności zakazuje się kształtowania ogrodzeń z wykorzystaniem prefabrykatów betonowych.

Zakazuje się umieszczania reklam wielkoprzestrzennych typu billboard w całym obszarze planu.

§ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Użytkowanie i zagospodarowanie terenu powinno mieć charakter nieuciążliwy dla środowiska, oraz nie kolidujący z funkcją mieszkaniową. Zakazuje się wykorzystywania terenu na cele funkcji związanych ze składowaniem, a także gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, w tym np.: złomu, zużytych pojazdów, maszyn, urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów mogących stanowić zagrożenie w przypadku ich niekontrolowanego przedostania się do środowiska.

Realizacja użytkowania mogącego prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności dotyczącego parkingów i dróg, wymaga zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych. Próchniczą warstwę gleby, zdjętą w związku z prowadzeniem robót budowlanych, należy po zakończeniu tych robót rozplantować w granicach działki budowlanej, w sposób zapewniający minimalną miąższość 10 cm na terenie płaskim i 15cm na skarpach.

Masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje użytkowe, estetyczne i izolujące poszczególne nieruchomości od dróg.

Nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu kulturowego i środowiska przyrodniczego, a w szczególności ochronę kompleksów leśnych, naturalnych skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, zespołów stawów i dolin lokalnych potoków i cieków.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1.MN - 20.MN** oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-rolniczej oznaczone symbolami: **1.MN, RM - 11.MN, RM**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem.

§ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Przestrzenie publiczne w obszarze planu stanowią składnik elementów zagospodarowania takich jak: przyuliczna zieleń, urządzenia techniczne związane z obsługą drogi, ogrodzenia, zieleń przydomowa, nośniki reklamowe, fasady budynków związanych z kształtowaniem ciągów ulicznych w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3.KDW i 4.KDW (fragment ul. Borowej). W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej. Nośniki reklamowe należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych: w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie, na drzewach i na terenach zieleni, za wyjątkiem tablic i znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu, na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej, na ogrodzeniach i dachach budynków. Zakazuje się wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach.

§ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zawartych w rozdziale 2.

Określone w rozdziale 2 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy stosować również przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektu budowlanego.

§ 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

W całym obszarze planu mogą być wydzielone działki pod urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielanie nowej działki na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 5,5m.

Dla istniejących w obszarze planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej od 1100 m² ustala się możliwość podziału oraz dokonywania scaleń i ponownych podziałów w szczególności działek o nieprawidłowych parametrach dla realizacji samodzielnej zabudowy, pod warunkiem zachowania:

minimalnej powierzchni działki = 500 m²,
minimalnej szerokości frontu działki = 17 m.

W innych przypadkach niż wymienione w pkt.3 zasady wydzielenia nowych działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **1.MN - 20.MN** oraz zabudowy mieszkaniowo-rolniczej oznaczonych symbolami: **1.MN, RM - 11.MN, RM**, zostały określone w rozdziale 2 odpowiednio dla jednostek „MN” w § 11, ust.3, pkt 2, oraz dla jednostek „MN, RM” w § 12, ust.3, pkt 2

§ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Ustala się, że podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru planu stanowią tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowa) o minimalnej szerokości wynoszącej 10m oznaczone symbolami:

- 1.KDD – ulica Brzezińska,
- 2.KDD – ulica Daszyńskiego,
- 3.KDD – ulica Gruntowa,
- 4.KDD – fragment ulicy Borowej.

Ustala się, że pozostałe wyznaczone dla obszaru planu tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1.KDw – 17.KDw stanowią uzupełnienie dla podstawowego układu komunikacyjnego określonego w ust.1.

Ustala się liczbę miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej z uwzględnieniem określonego poniżej minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych wynoszącego dla:

budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 miejsca na budynek, w tym 1 miejsce w garażu, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w pozostałych punktach, w szczególności funkcji usługowych, zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami,

budynku związanego z działalnością agroturystyczną, - 1 miejsce na pomieszczenie mieszkalne oraz 1 miejsce na dwóch pracowników, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w pozostałych punktach, w szczególności funkcji gastronomii, zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami,

mieszkania - 1 miejsca na mieszkanie,

lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby **usług**, w tym także funkcji biurowych i socjalnych, z zastrzeżeniem dalszych ustaleń - 1 miejsce na 20m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego oraz 1 miejsce na dwóch pracowników,

lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby **handlu**, w tym także funkcji biurowych i socjalnych - 1 miejsce na 25m² powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce na dwóch pracowników,

lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby **gastronomii**, w tym także funkcji biurowych i socjalnych - 1 miejsce na 5m² powierzchni ogólnej, lub 1 miejsce na cztery stanowiska konsumpcyjne oraz 1 miejsce na dwóch pracowników,

obiektu produkcyjno – usługowego do 200m² powierzchni ogólnej - 2 miejsca na obiekt oraz 1 miejsce dla jednego samochodu dostawczego lub jednego ciężarowego oraz 1 miejsce na dwóch pracowników, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w pozostałych punktach, w szczególności **handlu**, w tym także funkcji biurowych i socjalnych zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci gazociągów średnio- i niskopiętnych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci elektroenergetycznej.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust.6.

Odprowadzenie ścieków deszczowych – do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust.7.

Dopuszcza się realizację indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków oraz gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach, z zapewnieniem możliwości wywozu, przy czym ustala się: minimalną pojemność zbiorników w momencie oddawania obiektu do użytku, która powinna wystarczać na co najmniej 14-dniowy okres gromadzenia nieczystości, przy uwzględnieniu funkcji obiektu oraz liczby jego obecnych i przewidywanych użytkowników, obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.

Wody opadowe z parkingów, garaży i dróg powinny być odprowadzane w sposób umożliwiający ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej.

Systemy grzewcze wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej w nowych oraz modernizowanych budynkach muszą zapewniać ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, poprzez wyposażenie w urządzenia takie jak:

Kotły opalane gazem lub olejem opałowym,

Kotły lub instalację grzewczą elektryczną,

Nisko emisyjne kotły opalane paliwem stałym,

lub poprzez wykorzystanie systemów opartych na niekonwencjonalnych źródłach energii.

Ustala się ogólne zasady rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi.

W wypadku, w którym nie ma możliwości zachowania zasady określonej w ust.1, dopuszcza się zmianę przebiegu sieci oraz położenia urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jak również lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, we wszystkich obszarach w sposób umożliwiający realizację ustalonego w planie zagospodarowania terenu.

§ 10

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy

Ustala się 0% stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11

Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN – 20.MN ustala się:

Przeznaczeniem terenu jednostek oznaczonych symbolami 1.MN - 20.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym:

Dopuszcza się wykorzystanie terenu na potrzeby:

usług - część budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach wydzielonego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,

działalności agroturystycznej w tym usług gastronomii – budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz istniejących w obrębie działki budowlanej zabudowań, z wykluczeniem realizacji nowych budynków, przy czym działalność ta nie może zaistnieć samodzielnie bez użytkowania związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Dopuszcza się wykorzystywanie terenu działki budowlanej na potrzeby urządzeń i terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych związanych z działalnością agroturystyczną.

Dopuszcza się hodowlę drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiącą przedmiotu działalności gospodarczej;

Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym oraz agroturystyczna a także związana z usługowym wykorzystaniem części budynków nie powinna stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w szczególności dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu obejmują następujące ustalenia:

Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie więcej niż 30%.

Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie mniej niż 50%.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, obejmują następujące ustalenia:

Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach ustalonego w ust. 1 przeznaczenia, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w rozdziale 1 - § 8, ust. 3.

Zabudowę dopuszcza się pod warunkiem wydzielenia nowej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 1 - § 7, oraz z uwzględnieniem następujących zasad:

w przypadku realizacji budynków wolno stojących:

powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 700m²,

minimalna szerokość frontu działki - 18m.

w przypadku realizacji budynków bliźniaczych:

powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 500m²,

minimalna szerokość frontu działki - 12m.

Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym oraz agroturystyczna a także związana z usługowym wykorzystaniem części budynków, nie powinna stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w szczególności dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy należy realizować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

Ustala się wysokości zabudowy:

dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącą od 2 do 3 kondygnacji,

dla budynków garażowych i gospodarczych wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje, z zastrzeżeniem iż druga kondygnacja ukształtowana będzie w formie poddasza użytkowego,

przy czym przyjmuje się maksymalną wysokość kondygnacji wynoszącą 3m.

Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej, przy czym:

dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°,

dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 15° do 45°,

w przypadku łączenia budynków garażowych i gospodarczych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°.

§ 12

Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN,RM – 11.MN,RM ustala się:

Przeznaczeniem terenu jednostek oznaczonych symbolami 1.MN,RM – 11.MN,RM jest **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** oraz **zabudowa zagrodowa**, przy czym:

Dopuszcza się użytkowanie terenu na potrzeby działalności usługowej i wytwórczej związanej z przetwórstwem rolnym z możliwością hodowli drobnego inwentarza i drobiu,

Dopuszcza się wykorzystanie terenu na potrzeby:

usług - część budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach wydzielonego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku,

działalności agroturystycznej w tym usług gastronomii – budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz istniejących w obrębie działki budowlanej zabudowań z możliwością realizacji nowych budynków, przy czym działalność ta nie może zaistnieć samodzielnie bez użytkowania związanego z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

działalności rolniczej, ogrodniczej i sadowniczej.

Dopuszcza się wykorzystywanie terenu działki budowlanej na potrzeby urządzeń i terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych związanych z działalnością agroturystyczną.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu obejmują następujące ustalenia:

Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie więcej niż 35%.

Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie mniej niż 45%.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, obejmują następujące ustalenia:

Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach ustalonego w ust. 1 przeznaczenia, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w rozdziale 1 - § 8, ust. 3.

Zabudowę dopuszcza się pod warunkiem wydzielenia nowej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 1 - § 7, oraz z uwzględnieniem następujących zasad:

w przypadku realizacji budynków wolno stojących:

powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 900m²,

minimalna szerokość frontu działki - 20m.

w przypadku realizacji budynków bliźniaczych:

powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 600m²,

minimalna szerokość frontu działki - 14m.

Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym wykorzystująca teren działki lub zlokalizowane na niej budynki, a także miejsca długotrwałego parkowania i parkingi dla samochodów ciężarowych, powinny być odseparowane wizualnie zielenią zimozieloną od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,

Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym oraz agroturystyczna a także związana z usługowym wykorzystaniem części budynków, nie powinna stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w szczególności dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy należy realizować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

Ustala się wysokości zabudowy:

dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanych z działalnością agroturystyczną wynoszącą od 2 do 3 kondygnacji,

dla budynków garażowych, gospodarczych, wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje,

przy czym przyjmuje się maksymalną wysokość kondygnacji wynoszącą 3m.

Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej, przy czym:
dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanych z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°,
dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 15° do 45°,
w przypadku łączenia budynków garażowych i gospodarczych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub budynkiem związanym z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°.

§ 13

Dla terenów oznaczonych symbolami 1.RM – 21.RM ustala się:

Przeznaczeniem terenu jednostek oznaczonych symbolami 1.RM – 21.RM jest **zabudowa zagrodowa**, przy czym:

Dopuszcza się użytkowanie terenu na potrzeby działalności usługowej i wytwórczej związanej z przetwórstwem rolnym,

Dopuszcza się wykorzystanie terenu na potrzeby:

usług - część budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach wydzielonego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku,

działalności agroturystycznej w tym usług gastronomii - budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz istniejących w obrębie działki budowlanej zabudowań,

działalności rolniczej, ogrodniczej i sadowniczej.

Dopuszcza się możliwość realizacji nowych budynków wykorzystywanych na potrzeby określone w pkt. 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt.6)

Dopuszcza się wykorzystywanie terenu działki budowlanej na potrzeby urządzeń i terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych związanych z działalnością agroturystyczną.

Dla terenów oznaczonych symbolem 17.RM i 18.RM zakazuje się budowy nowych obiektów budowlanych a także rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących oraz odbudowy obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się wykonywanie remontów.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu obejmują następujące ustalenia:

Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie więcej niż 40%.

Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie mniej niż 35%.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, obejmują następujące ustalenia:

Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach ustalonego w ust. 1 przeznaczenia, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w rozdziale 1 - § 8, ust. 3.

Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym wykorzystująca teren działki lub zlokalizowane na niej budynki, a także miejsca długotrwałego parkowania i parkingi dla samochodów ciężarowych, powinny być odseparowane wizualnie zielenią zimozieloną od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy związanej z działalnością agroturystyczną.

Dla prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej ustala się:

zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gleby. Intensyfikację produkcji rolniczej dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia wód przed zanieczyszczeniem.

prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z przepisami o rolnictwie ekologicznym.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy należy realizować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

Ustala się wysokość zabudowy:

dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanych z działalnością agroturystyczną wynoszącą od 2 do 3 kondygnacji,

dla budynków garażowych, gospodarczych, usługowych wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym przyjmuje się maksymalną wysokość kondygnacji wynoszącą 3m.

Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej, przy czym:

dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanych z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°,

dla budynków garażowych, gospodarczych, usługowych i wiat kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 15° do 45°,

w przypadku łączenia budynków garażowych, gospodarczych, usługowych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub budynkiem związanym z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°.

§ 14

Dla terenu oznaczonego symbolem 1.P,U ustala się:

Przeznaczeniem terenu jednostki oznaczonej symbolem 1.P,U są **tereny obiektów produkcyjnych i usług związanych ze wstępną obróbką drewna surowego i produkcją wyrobów tartacznych** oraz działalnością usługową związaną z prowadzoną produkcją w szczególności w zakresie impregnacji drewna i handlu. Ustala się możliwość wykorzystania terenu na potrzeby:

Mieszkańcowie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w ramach wydzielonego mieszkania w budynku usługowym,

Usługowe zlokalizowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym całkowita powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu obejmują następujące ustalenia:

Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie więcej niż 55%.

Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie mniej niż 25%.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, obejmują następujące ustalenia:

Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach ustalonego w ust. 1 przeznaczenia, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w rozdziale 1 - § 8, ust. 3.

Działalność produkcyjna i usługowa, a także miejsca długotrwałego parkowania i parkingi dla samochodów ciężarowych, oraz miejsca składowania i magazynowania drewna powinny być odseparowane wizualnie zielenią zimozieloną od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i od terenów dróg publicznych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy należy realizować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

Ustala się wysokość zabudowy:

dla obiektów produkcyjnych i usługowych wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje,

dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącą od 2 do 3 kondygnacji,

dla budynków garażowych, gospodarczych, wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym przyjmuje się maksymalną wysokość kondygnacji wynoszącą 3m.

Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej, przy czym:

dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°, dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz obiektów produkcyjnych i usługowych kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 15° do 45°,

w przypadku łączenia budynków garażowych, gospodarczych, usługowych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub budynkiem związanym z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°.

§ 15

Dla terenów oznaczonych symbolami 1.R – 15.R ustala się:

Przeznaczeniem terenu jednostek oznaczonych symbolami 1.R – 15.R są **tereny rolnicze**, przy czym:

Ustala się zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi,

Dopuszcza się budowę szklarni i innych obiektów budowlanych lub urządzeń służących produkcji rolniczej jedynie w przypadku sąsiedztwa z terenami zabudowy zagrodowej, przy czym sąsiedztwo to należy rozumieć jako obszar wyznaczony przez promień nie większy niż 50m odmierzony od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: „MN,RM” i „RM”, oraz z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zawartych w ust.2.

Ustala się obszary wskazane do zalesiania, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, wyznaczone graficznie na rysunku planu w ramach terenów oznaczonych symbolem „R”

Dopuszcza się zalesianie pozostałych terenów rolniczych cechujących się niską klasą gruntu lub występujących na stokach o nachyleniu powyżej 12%, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy należy realizować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni dopuszczonego pod zabudowę obszaru, zgodnie z ust.1, pkt 2), wynoszący nie więcej niż 40%.

Ustala się wysokości zabudowy nie wyższą niż 7 m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego,

Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej wynoszącym od 15° do 45°.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, obejmują następujące ustalenia:

Dla prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej ustala się:

zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gleby. Intensyfikację produkcji rolniczej dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia wód przed zanieczyszczeniem.

prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z przepisami o rolnictwie ekologicznym.

Przy zalesianiu gruntów należy uwzględnić minimalną odległości linii lasu od istniejącej zabudowy wynoszącą 30m.

§ 16

Dla terenów oznaczonych symbolami 1.ZL – 17.ZL ustala się:

Przeznaczeniem terenu jednostek oznaczonych symbolami 1.ZL – 17.ZL są **lasy**. Gospodarkę leśną w wyznaczonych jednostkach należy prowadzić w sposób określony w planie urządzenia lasu.

§ 17

Dla terenów oznaczonych symbolami 1.ZE – 20.ZE ustala się:

Przeznaczeniem terenu jednostek oznaczonych symbolami 1.ZE – 20.ZE są **tereny ciągów ekologicznych** związane z ochroną lokalnych wartości przyrodniczych, przy czym:

Ustala się wykorzystywanie terenu na potrzeby:

Gospodarki rybnej na stawach hodowlanych, w tym tworzenie nowych stawów,

Zalesiania gruntów, z wykluczeniem zalesień obszarów dna dolin cieków oraz ze wskazaniem obsadzania drzewami i krzewami w pierwszej kolejności brzegów cieków i stawów

Dopuszcza się wykorzystywanie terenu na potrzeby:

Upraw rolniczych, ogrodniczych i sadowniczych,

Terenów i urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych, w tym dopuszcza się wykorzystanie stawów w celach rekreacyjnych.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziałach 1, obejmują następujące ustalenia:

Dla prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej ustala się:

zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gleby. Intensyfikację produkcji rolniczej dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia wód przed zanieczyszczeniem, prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z przepisami o rolnictwie ekologicznym.

Ustala się zakaz zabudowy.

Ustala się zakaz realizacji w dolinach potoków jakiegokolwiek trwale połączonego z gruntem zainwestowania, za wyjątkiem mostów i innych budowli hydrotechnicznych.

Przy zalesianiu gruntów należy uwzględnić minimalną odległość linii lasu od istniejącej zabudowy wynoszącą 30m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

§ 18

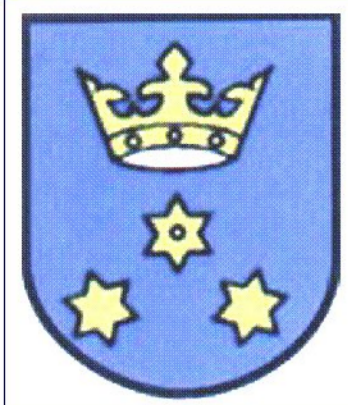
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pawłowice.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

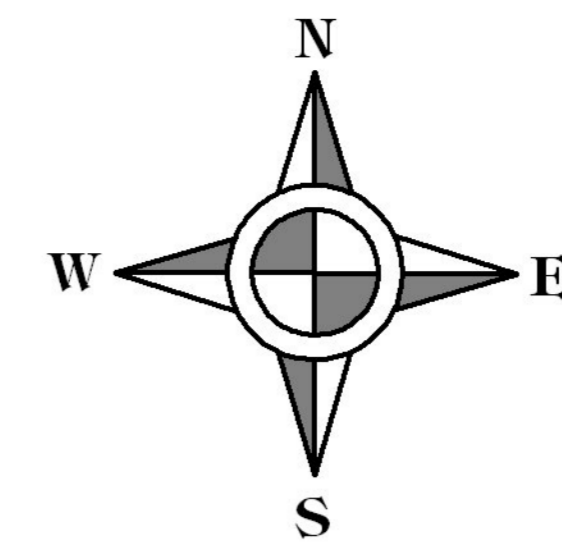
§ 20

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

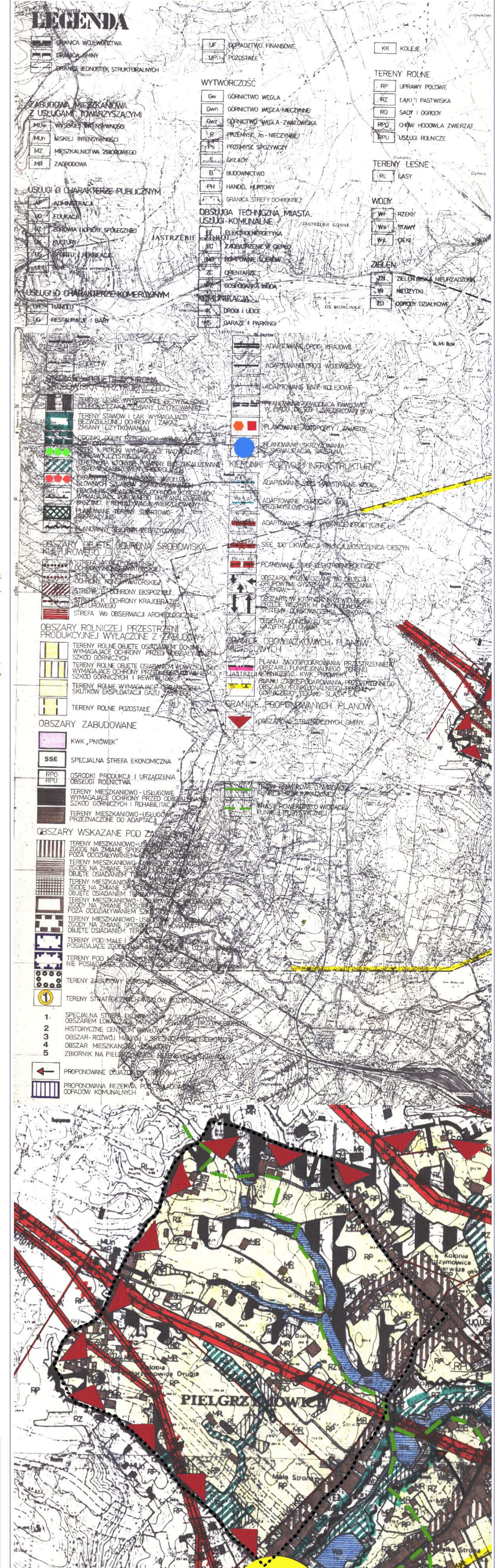


WÓJT GMINY PAWŁOWICE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
CZĘŚCI SOŁECTWA PIELGRZYMOWICE
W GMINIE PAWŁOWICE
 Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVI/1371/2005 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 czerwca 2005 r.
RYСУNEK PLANU

RYСУNEK PLANU WYKONANO NA MAPIE ZASADNICZEJ W SKALI 1:2000
 ZMNIJSZENIE WYDRUKU DO SKALI 1 : 4000



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO
PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO
GMINA PAWŁOWICE
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYСУNEK STUDIUM 1:10000



- OZNACZENIA:**
- OBOWIĄZUJĄCE ELEMENTY RYSUNKU PLANU**
- GRANICA OPRACOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 - LINIA ZABUDOWY NAKAZANA
 - LINIA ZABUDOWY WIEPRZEKRACZALNA
- przeznaczenie terenów:**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZIMNEJ
 - MN.RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-ROLNICZEJ
 - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - P.U TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH I ULUG
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDw TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - R TERENY ROLNICZE, w tym:
 - obszary wskazane do zalesienia
 - ZL LASY
 - ZE TERENY CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH
- INFORMACYJNE ELEMENTY RYSUNKU PLANU**
- GRANICE DZIAŁEK
 - LINIA ENERGETYCZNA WN220kV
 - LINIA ENERGETYCZNA WN 110kV
 - LINIA ENERGETYCZNA SN 20kV
 - SIEĆ WODOCIĄGOWA
 - SIEĆ GAZOWA
 - SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
 - SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ

opracowanie:
BIURO ROZWOJU REGIONU SP. Z O.O.

MapInfo Professional v. 7.0
 Światowy Infor Desktop GIS
 KATOWICE 2005 R.