

Projekt

z dnia 2 października 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PAWŁOWICE**

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części strefy produkcyjnej w sołectwie Pawłowice w gminie Pawłowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice”, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009 r. oraz zmienionego uchwałą Nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r., po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego

Rada Gminy Pawłowice

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części strefy produkcyjnej w sołectwie Pawłowice w gminie Pawłowice

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu strefy produkcyjnej w sołectwie Pawłowice w gminie Pawłowice obejmuje tereny o łącznej powierzchni 15,8 ha w granicach określonych w Uchwale Nr V/36/2019 Rady Gminy Pawłowice z dnia 26 lutego 2019 r.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części strefy produkcyjnej w sołectwie Pawłowice w gminie Pawłowice, zwany dalej „planem miejscowym” składa się z:

- 1) tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały;
 - 2) rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały, w skali 1:1000.
2. Do planu miejscowego Rada Gminy Pawłowice dołącza:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu finansów publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dojazdach – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację budynków i zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

- a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
 - 4) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
 - 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
 - 6) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznego obrysu obiektu budowlanego, bez urządzeń budowlanych, na płaszczyznę poziomą tworzący największe pole powierzchni, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys obiektu budowlanego takich jak schody, rampa, okap, gzyms, daszek,
 - b) do powierzchni zabudowy budynku wlicza się ganek, balkon, taras oraz loggię,
 - c) do powierzchni zabudowy budynku nie wlicza się kondygnacji podziemnych całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu, jeżeli budynek posiada kondygnację nadziemną;
 - 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający (ponad 50 %) rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający (poniżej 50 %) rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 10) strefie technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
 - 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
 - 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
 - 13) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
 - 14) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli.
2. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz do pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

§ 4. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

- 5) granica szczególnych warunków zagospodarowania terenów.
2. Oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Pniówek”;
 - 2) położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Krzyżowice III”.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
4. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
 - 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu w ramach szczególnych rysunków planu;
 - 2) oznaczenia literowe na końcu symbolu – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w Rozdziale 1 „Przepisy ogólne” §4 ust. 1 pkt 4 oraz w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” §6 tekstu planu miejscowego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” §6 tekstu planu miejscowego.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć związanych z komunikacją drogową i infrastrukturą techniczną, w tym inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności,
 - b) prowadzonej w granicach planu działalności polegającej na wydobywaniu węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej ze złoża KWK „Pniówek” objętego obszarem górniczym „Krzyżowice III”;
 - 3) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 4) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza tereny o symbolach **PU**;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów związanych z składowaniem, sortowaniem i unieszkodliwianiem odpadów na terenach o symbolach **1PU** i **2PU**;
 - 6) zakaz lokalizacji instalacji do uboju zwierząt, jako przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 7) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
 - 8) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) w zakresie ochrony powietrza przez zanieczyszczeniami ustala się nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017r. poz. 2624).

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z Rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz Rozdziałem 3 „Ustalenia szczegółowe” tekstu planu miejscowego.
5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Nie wyznacza się terenów, dla których ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Pniówek”;
 - 2) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Krzyżowice III”;
 - 3) na terenach, o których mowa w pkt 1 należy uwzględnić przepisy ust. 9 pkt 1 i pkt 2;
 - 4) przed lokalizacją nowych obiektów budowlanych lub prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach istniejących nakaz uwzględnienia aktualnych czynników geologiczno-górnicych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej;
 - 5) na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
 - 6) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 7) na obszarze objętym planem nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.
8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
 - 2) określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalne powierzchnie działek - 1500,0 m²;
 - b) minimalne szerokości frontu działek - 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70° do 110°.
9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
 - 1) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w granicach pokazanych graficznie na rysunku planu;
 - 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 eksploatacja górnicza złoża węgla kamiennego wymaga uwzględnienia szczególnych wartości inwestycyjnych obszaru objętego planem, a jej wpływ nie może:
 - a) stwarzać zagrożeń dla zabudowy,
 - b) prowadzić do powstawania zalewisk bezodpływowych.
10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem i powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym:
 - a) tereny o symbolach **2PU** i **3PU** dojazdami lokalizowanymi od drogi publicznej przylegającej do linii rozgraniczających tych terenów od strony wschodniej,

- b) teren o symbolu **1PU** dojazdami lokalizowanymi od dróg publicznych przylegających do linii rozgraniczającej tego terenu od strony wschodniej i północnej,
 - c) dopuszcza się lokalizację dojazdów nie wydzielonych na rysunku planu w ramach terenów o symbolach **1PU-3PU** o szerokości minimum 8,0 m;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustala się konieczność ich zapewnienia w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie ścieków w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy odprowadzić do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić do wód lub do ziemi,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunkach planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę,
 - c) dopuszcza się przebudowę trasy napowietrznej linii 20 kV lub zmianę na sieć kablową, pod warunkiem zachowania jej tranzytowego charakteru,
 - d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie indywidualnego stosowania gazu propan-butan lub zbiorników z gazem płynnym;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
 - c) dopuszczenie stosowania systemu trójgeneracyjnego;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5, ustala się:
- a) usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,
 - c) możliwość lokalizacji punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych na terenie o symbolu **3PU**, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad jego funkcjonowania.
11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU-3PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) usługi o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, usługi gastronomiczne, budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
 - c) punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych wyłącznie na terenie o symbolu **3PU**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
 - b) parkingi i garaże,
 - c) dojazdy i dojścia,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 3) dopuszcza się sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) na terenach o symbolach **2PU** i **3PU** - 600,0 m²,
 - b) na terenie o symbolu **1PU** - 1500,0 m²;
 - 5) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach **PU**:
 - 1) geometria dachów – dowolna;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 70 %;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu o symbolu **1PU** – 15 %;
 - b) dla terenów o symbolach **2PU** i **3PU** – 13,5 %,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 2,0,
 - b) minimalny – 0,05;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki i budowle – 15,0 m,

- b) dla zabudowy stanowiącej dominanty wynikające z procesu technologicznego, na maksymalnie 20 % powierzchni całej zabudowy w granicach działki budowlanej - 20,0 m,
 - c) dla zabudowy stanowiącej dominanty wynikające z procesu technologicznego, na maksymalnie 10 % powierzchni całej zabudowy w granicach działki budowlanej - 40,0 m;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych w działalności produkcyjnej, magazynowej lub składowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal użytkowy,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku: usługowego, produkcyjnego lub magazynowego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

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

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr V/36/2019 Rady Gminy Pawłowice z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części strefy produkcyjnej w sołectwie Pawłowice w gminie Pawłowice. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający stan faktyczny zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium. Projekt miejscowego planu przewiduje przedmiotowy obszar pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej.

W granicach obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu strefy produkcyjnej w sołectwie Pawłowice w gminie Pawłowice (uchwała Nr XL/396/2018 Rady Gminy Pawłowice z dnia 11 września 2018 r.). Projekt planu przewiduje analogiczne względem obowiązującego planu przeznaczenia i zasięgi terenów, jednakże doprecyzowano rodzaje przedsięwzięć, których lokalizację dopuszczono na obszarze objętym projektem planu. Wobec powyższego wnioskuje się, że uchwalenie przedmiotowego planu wprowadzającego bardziej precyzyjne ustalenia, w tym parametry zabudowy oraz uszczegółowione kategorie terenów, pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego;

Dla terenów o symbolach **2PU** i **3PU** ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 13,5 %. Zapis ten nie narusza ustaleń studium, ponieważ wg zapisów studium, wskaźniki urbanistyczne dotyczące zieleni biologicznie czynnej ustalone w tabelach na stronach 12-26 części B - ustalenia studium, można zmniejszyć o 10 %. Na terenie o symbolu **2PU** zlokalizowany jest Gminy Zespół Komunalny, natomiast na terenie **3PU** zrealizowany będzie punkt selektywnej zbiórki odpadów. Ustalony wskaźnik na poziomie 13,5 % ma na celu umożliwienie maksymalnego wykorzystania terenów gminnych pod w/w funkcje.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – w granicach obszaru objętego projektem planu zabudowa istniejąca występuje jedynie w południowo-wschodniej części, gdzie zlokalizowany jest zakład gospodarowania odpadami oraz zakład związany z obsługą pojazdów. Budynki zlokalizowane w ich zasięgu nie wykazują szczególnych walorów architektonicznych. Obowiązujące studium zdecydowało o nadaniu przedmiotowemu – obecnie niezabudowanemu w większości – terenowi cech krajobrazu typowego dla stref aktywności gospodarczej.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w planie nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mając na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Uwzględnia również występowanie złoża węgla kamiennego „Pniówek” oraz obszaru i terenu górniczego „Krzyżowice III”.

Dla całego obszaru objętego planem ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, związane z występowaniem złoża węgla kamiennego „Pniówek”. Szczególne warunki zagospodarowania terenów określono w następujący sposób - eksploatacja górnicza złoża węgla kamiennego wymaga uwzględnienia szczególnych wartości inwestycyjnych obszaru objętego planem, a jej wpływ nie powinien:

- a) stwarzać zagrożeń dla zabudowy,
- b) prowadzić do powstawania zalewisk bezodpływowych.

W granicach planu nie wyróżnia się tak obszarowych, jak i punktowych form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Na przedmiotowym obszarze nie występują leśne użytki gruntowe, wobec czego nie zaistniała konieczność wszczęcia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Istniejące grunty rolne w większości zaliczają się do chronionych (II-III klasa). Zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne została uzyskana w ramach procedury planistycznej zakończonej Uchwałą Nr X/114/2011 Rady Gminy Pawłowice z dnia 27 września 2011 r., zatem w bieżącej procedurze nie było potrzeby jej ponawiania.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową na poziomie 13,5% - 15,0%.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej. Jego realizacja nie wpłynie również w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej znajdujące się poza granicami opracowania,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

a) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- przedsięwzięć związanych z komunikacją drogową i infrastrukturą techniczną, w tym inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności,

- prowadzonej w granicach planu działalności polegającej na wydobywaniu węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej ze złoża KWK „Pniówek” objętego obszarem górnym „Krzyżowice III”,

c) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

d) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza tereny o symbolach **PU**,

e) zakaz lokalizacji obiektów związanych z składowaniem, sortowaniem i unieszkodliwianiem odpadów na terenach o symbolach **1PU** i **2PU** (na terenie o symbolu **3PU** dopuszczono budowę PSZOKu),

f) zakaz lokalizacji instalacji do uboju zwierząt, jako przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

g) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów,

h) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) w zakresie ochrony powietrza przez zanieczyszczeniami ustala się nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017r. poz. 2624).

Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje te zostały zawarte w uchwale, podobnie jak fakt występowania obszaru i terenu górnego „Krzyżowice III”. Plan ustala nakaz uwzględnienia aktualnych czynników geologiczno-górnictwa, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, przed lokalizacją nowych obiektów budowlanych lub prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach istniejących oraz określa szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu opisane w pkt 3 niniejszego uzasadnienia. Zastosowane ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową na terenach, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń

uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni zurbanizowanej. Posiada dostęp do infrastruktury technicznej, w tym do dróg publicznych – m.in. DW933, mającej istotny wpływ na przewidziane funkcje. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni pod funkcje związane z aktywnością gospodarczą,

7) prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie jego obszaru w sposób zgodny z oczekiwaniami ich właścicieli, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, następnie o wyłożeniu do publicznego wglądu, także projekt planu wraz z prognozą udostępniane były na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pawłowice. Uwagi do projektu planu mogły być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, natomiast uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko - za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Pawłowice (uchwała Nr XLII/404/2018 Rady Gminy Pawłowice z dnia 16 października 2018 r.). Zgodnie z treścią załącznika nr 1 do niniejszej uchwały Rada Gminy Pawłowice stwierdziła konieczność sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. dla sołectwa Pawłowice.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Obszar planu jest w niewielkim stopniu zabudowany. Wyznaczono około 14,0 ha powierzchni terenów jeszcze nie zabudowanych pod działalność gospodarczą. Będzie się to wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną zabudową tych terenów. Zważywszy na fakt, że grunty te należą do Skarbu Państwa we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, który będzie potencjalnie dążył do ich zbycia, można spodziewać się też dochodów z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych. Nie przewiduje się innych dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego, w tym: z tytułu opłat adiacenckich (brak stosowych uchwał gminy), sprzedaży nieruchomości gminnych (brak gruntów), czy renty planistycznej (brak wzrostu wartości nieruchomości). Tereny mają dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.