

GMINA PAWŁOWICE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU CZĘŚCI SOŁECTWA WARSZOWICE W GMINIE PAWŁOWICE - ETAP I W REJONIE ULICY GAJOWEJ

ETAP I, FAZA II C PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA, STUDIÓW,
USŁUG I REALIZACJI SPÓŁKA Z O.O.**

40-036 KATOWICE, ul. Wiła Stwosza 6/lok.7,

tel./fax. (0 32) 206 52 69

KRS 0000121817

NIP 634-012-90-90

Sąd Rejonowy dla Katowic,

Wydział VIII Gospodarczo - Rejestrowy

Kapitał spółki: 50.310,00 zł

Konto bankowe: ING B.Śl. VII O/K-ce 51 1050 1214 1000 0007 0000 9293

e-mail:terplan@terplan.com.pl

www.terplan.com.pl

Kierownik Zespołu:

mgr inż. arch. Ryszard Wyszzyński

PROJEKTANCI:

mgr Kamil Rysz

mgr inż. Maciej Wyszzyński

ZESPÓŁ AUTORSKI:

dr Kinga Mazurek – Matuszewska

mgr Julia Strojec

techn. Teresa Malcharek

techn. Ewa Oszek

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PAWŁOWICE**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa
Warszowice w gminie Pawłowice – Etap I w rejonie ulicy Gajowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VII/56/2019 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice

Rada Gminy Pawłowice stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice - Etap I w rejonie ulicy Gajowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r.

**i uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie
Pawłowice - Etap I w rejonie ulicy Gajowej**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice - Etap I w rejonie ulicy Gajowej 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 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice 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.

2. Plan obejmuje część obszaru, określonego w załączniku nr 1 do uchwały Nr VII/56/2019 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice, o powierzchni około 33 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

3. 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 będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:

- a) **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- b) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
- c) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) tereny zamknięte;
- 3) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 345 „Rybnik”;
- 4) cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoza „Warszowice-Pawłowice Płn.”, ID389.

3. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV;
- 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20kV;
- 3) kablowe linie elektroenergetyczne SN 20kV;
- 4) stacje transformatorowe SN/nN;
- 5) zlikwidowane szyby górnicze.

§ 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykaczać 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;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 10) **terenie** – 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;

- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem: sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażony w %;
- 12) **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;
- 13) **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, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższego położonego punktu stanowiącego element tego obiektu;
- 14) **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;
- 15) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
- a) **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,
 - b) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m², za wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
- 16) **zabudowie usługowej związanej z obsługą pojazdów** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi typu warsztat samochodowy lub myjnię samochodową,
- 17) **zabudowie usług handlu hurtowego** – budynki lub ich części przeznaczone na sprzedaż towarów sprzedawcom detalicznym, użytkownikom przemysłowym, handlowym, korporacjom, instytucjom, lub innym hurtownikom, agentom i pośrednikom prowadzącym działalność handlową, polegającą na zakupie i następnie odsprzedaży.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się **nakaz** respektowania wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

- 1) prowadzenia 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) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
- 3) prowadzenia 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;
- 4) prowadzenia przebudowy dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz:

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
- poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
- garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
- zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

c) zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami na terenach oznaczonych symbolem **1PU i 2PU** z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

d) lokalizacji składowisk odpadów.

2. W zakresie ochrony **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 „Rybnik”** ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) nakaz magazynowania odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją wód opadowych.

§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach złoża węgla kamiennego „Warszowice-Pawłowice Płn”, ID 389.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 „Rybnik”, zakres ochrony zgodnie z ustawą Prawo wodne, z uwzględnieniem ustaleń §5 ust. 2.

3. W obszarze objętym planem występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających **scalania i podziału nieruchomości**.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolami PU:

- a) minimalna wielkość powierzchni działki: 1500 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;

2) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°.

§ 8. 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:
 - a) 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;
 - b) linii kolejowej zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:
 - a) drogę publiczną klasy „lokalna” oznaczonej symbolem **KDL**,
 - b) drogi wewnętrznej – oznaczonej symbolem **KDW**;
- 2) klasyfikacja i parametry dróg publicznych określone są w Rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów;

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

- 1) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej – min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 3) dla funkcji magazynowych, składowych – min. 2 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej;

3. 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.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów i garaży wielopoziomowych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszczenie:
 - a) prowadzenia sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,
 - b) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbioru, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów,
- 3) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

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

- 1) obsługa z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;
- 3) dopuszczenie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę.

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

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

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia 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) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy 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 gminnej;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;
- 4) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe oraz do ziemi, przy zastosowaniu rozwiązań spowalniających spływ wód;
- 5) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

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.

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, 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

§ 12. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1PU** do **2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa, obejmująca usługi:
 - administracyjno – biurowe,
 - handlu detalicznego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa handlu hurtowego,
 - b) zabudowa usługowa związana z obsługą pojazdów,
 - c) parkingi i garaże,
 - d) dojazdy, dojścia,
 - e) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

- f) infrastruktura techniczna,
- g) zieleń urządzona.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15 % terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość obiektów budowlanych: do 15 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit.c,
 - b) wysokość budynków: do 15 m,
 - c) maksymalna wysokość dla zabudowy stanowiącej dominanty wynikające z procesu technologicznego, na maksymalnie 20% powierzchni całej zabudowy w granicach działki budowlanej: do 50 m,
- 6) kształt dachu: dachy płaskie z dopuszczeniem indywidualnej geometrii dla obiektów produkcyjnych.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zieleń urządzona
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości drogi **KDL** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań: od 12 do 14 m.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość drogi **KDW** w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań: 10 m.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Pawłowice

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Pawłowice

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice 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

Rada Gminy Pawłowice działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), ustala:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice - Etap I w rejonie ulicy Gajowej obejmuje część obszaru, określonego w załączniku nr 1 do uchwały Nr VII/56/2019 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice, o powierzchni około 33 ha.

W ramach prac wstępnych przeanalizowano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności: stan użytkowania, zagospodarowania terenu, strukturę własnościową, stan infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stan istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię około 33 ha, położony jest w północnej części gminy Pawłowice. Teren objęty opracowaniem obejmuje północną część sołectwa Warszowice. Jego granicę wyznaczają:

- od północy - granica administracyjna gminy,
- od zachodu - linia kolejowa,
- od wschodu - tereny rolne,
- od południa - ulica Gajowa.

W aktualnym zagospodarowaniu terenu objętego planem przeważają tereny produkcyjne, składow, magazynow i usług oraz tereny komunikacyjne.

W obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych w obszarze objętym planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Uwzględniono poprzez ustalenie:

- a) zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- b) wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Uwzględniono poprzez:

- a) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu,
- b) wskazanie zakazu zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla

sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza; wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego.

W obszarze objętym planem nie występują budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny i obszary górnicze.

Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Warszowice-Pawłowice Płn”, ID 389.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w §5 planu.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy ze względu na brak gruntów leśnych;

3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Brak zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych w obszarze objętym planem;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1990, z późn. zm.), ustalono w § 9 planu, poprzez wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru;

6) prawa własności.

Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności, co potwierdza dążenie do lokalizacji inwestycji celu publicznego (dróg publicznych) na działkach będących w większości własnością gminy;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Wojewódzkiej Policji w Katowicach i Powiatowej Policji.

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Uzyskano uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

8) potrzeb interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami

publicznymi (istniejącymi).

9) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych.

2. Projekt planu realizuje wymogi art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

Uregulowanie zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie: zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem oraz miasta.

W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Realizację wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią) w projekcie planu uwzględniono w następujący sposób:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejącą drogę publiczną klasy lokalnej (ul. Gajowa).

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez:

a) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,

b) pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającą realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną.

Zaproponowane szerokości drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy. Tym samym teren spełnia wymagania art. 1 ust. 1-4.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uchwałą Nr XLII/404/2018 Rady Gminy Pawłowice z dnia 16 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Pawłowice przyjęto wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla każdej z miejscowości, w niewiążącej prawnie kolejności: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Warszowice, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pawłowice, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Krzyżowice, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pniówek, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectw Pielgrzymowice, Golasowice, Jarząbkowice.

Plan realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy. Plan stanowi m.in. realizację wyników wyżej wymienionej analizy oraz potrzeb zgłoszonych we wniosku o zmianę planu dotychczas obowiązującego.

III. Wpływ na finanse publiczne.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

Jako źródła dochodów wskazano w prognozie przyrost podatku od nieruchomości oraz uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej, natomiast jako koszty wskazano w prognozie budowę nowych połączeń drogowych, wykupienie nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny tj. pod drogi, regulacje własności w istniejących drogach publicznych.

IV. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

V. Rozwiązania planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice przyjętego uchwałą Nr XXVII/314/2009 Rady Gminy Pawłowice z dnia

24 listopada 2009r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r.