

**Projekt**

z dnia 13 sierpnia 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY PAWŁOWICE**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 1625/77 położonej w Warszowicach w gminie Pawłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy

**RADA GMINY PAWŁOWICE  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 1625/77 położonej w Warszowicach w gminie Pawłowice, 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. ze zm.

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 1625/77 położonej w Warszowicach w gminie Pawłowice**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ § 1.** 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną graficzną część niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu w zakresie:
  - 1) granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) ustalonego symbolem rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
4. Obszar objęty planem na podstawie przepisów odrębnych znajduje się w granicach:
  - 1) granice złoża węgla kamiennego „Warszowice-Pawłowice Płn.”;
  - 2) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 Zbiornik Rybnik.

5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – położenie terenu w obrębie jednostki strukturalnej sołectwa Warszowice;
- 2) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 1,3 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr IV/25/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 1625/77 położonej w Warszowicach w gminie Pawłowice.

**§ 2.** Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 3) drodze pieszo-jezdnej – należy przez to rozumieć teren służący komunikacji drogowej przeznaczony dla poruszania się pieszych i pojazdów bez wyodrębnionych przestrzennie jezdni i chodników;
- 4) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego widok tego obiektu jest najbardziej eksponowany;
- 5) gabarycie obiektu – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażane są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację 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, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób użytkowania terenów dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 12) 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;
- 13) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 15) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 16) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 17) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pawłowice.

§ 3. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisane następującymi symbolami:

- 1) **ITW** – teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 2) **ZŁ** – teren zieleni;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **KDX** – teren drogi pieszo-jezdnej.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) groduczenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
  - c) stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych ogrodzeń, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych stanowiących część przęsła ogrodzenia;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie na w formie szyldów.

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki stanowiące dziedzictwo kulturowe lub dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:
  - 1) minimalne powierzchnie działek - 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek – 10,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°÷110°.

§ 9. 1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru i obiektów budowlanych poprzez drogi publiczne przylegające do obszaru objętego planem od strony północnej i wschodniej;
- 2) szerokość terenu drogi pieszo-jezdnej o symbolu **A1KDX** w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu – 4,0–15,0 m;

3) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów w ramach terenu o symbolu **A1ITW**.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się wskaźnik służący do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych wynoszący 1 miejsce na 2 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 4 miejsca;
3. W ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 4 miejsca parkingowe.

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
- 2) w terenach zabudowanych sieci infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się ich lokalizację w terenach innych;
- 3) poza terenami zabudowanymi sieci infrastruktury technicznej winny być usytuowane poza pasem drogowym, inne przebiegi dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych;
- 4) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku wystąpienia kolizji, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się:
  - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
  - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci oraz nie pogarsza warunków obsługi,
  - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) włączenie stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **A1ITW** poprzez projektowaną magistralę do gminnej sieci wodociągowej;
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania z zewnętrznej sieci wodociągowej;
- 3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i podczyszczonych ścieków komunalnych do parametrów ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i podczyszczonych ścieków komunalnych do parametrów ścieków bytowych z części socjalnej stacji uzdatniania wody do przydomowej oczyszczalni lub gromadzenie ścieków w szczelnym osadniku zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym opróżnianiem;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) utrzymuje się przebiegi istniejących kolektorów deszczowych;
- 5) dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora pod warunkiem braku możliwości odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu,
- 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi;

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:

- 1) z sieci ciepłowniczej;
- 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
- 2) na terenie o symbolu **A1ITW** dopuszcza się możliwość budowy obiektów, urządzeń i sieci związanych z uzyskiwaniem energii o mocy nie przekraczającej 100 kW ze źródeł odnawialnych, w tym z instalacji fotowoltaicznej z wyłączeniem energii wiatru.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem ujawnia się złoża węgla kamiennego „Warszowice-Pawłowice-Płn.” oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 345 Zbiornik Rybnik.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zalewowe;
- 3) obszary i tereny górnicze.

**§ 12.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w obszarze objętym planem.

**§ 13.** Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

**§ 14.** Wyznacza się teren o symbolu **A1ITW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, urządzenia i elementy infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdy i place do nawracania samochodów,

- c) miejsca parkingowe,
  - d) zieleń urządzona i izolacyjna;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) geometria dachu – możliwość stosowanie dachów spadzistych lub płaskich,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – 12,0 m,
    - budowle – 15,0 m,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 28,0 m,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów – 700,0 m<sup>2</sup>.

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **A1ZŁ**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny zieleni;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń niska nieurządzona i urządzona,
  - b) ciekі wodne.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu oraz uwzględnienia przepisów dotyczących zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) możliwość realizacji ścieżek spacerowych,
  - b) możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **A1WS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie naturalnego spływu wód powierzchniowych;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych,
  - b) grodzenia terenu,
- 3) dopuszcza się modernizację nawierzchni koryta ciekі z zastosowaniem materiałów kamiennych lub betonowych.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **A1KDX**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren drogi pieszo-jazdnej,
- 2) uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) ścieżki rowerowe,
- c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków oraz nośników reklamowych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 18.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Pawłowice.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

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