

**UCHWAŁA NR25
RADY GMINY PAWŁOWICE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego
przy ul. Prusa 5 w Golasowicach**

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

**RADA GMINY PAWŁOWICE
stwierdza,**

że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego przy ul. Prusa 5 w Golasowicach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice”, przyjętego Uchwałą Nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015r.

i uchwala

zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego przy ul. Prusa 5 w Golasowicach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice” z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu planu.

3. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie realizacji zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni ok. 0,43 ha
2. Celem Planu jest zapewnienie warunków formalnych dla realizacji:
 - 1) Inwestycji głównej w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) Inwestycji uzupełniającej w postaci budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1151 z późn. zm.) określonych w definicji inwestycji uzupełniającej zawartej w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.)

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru planu;
 - 2) linia rozgraniczająca;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol i nazwa klasy przeznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania: **1MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Na rysunku planu występują oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych: cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 17160 Bzie - Dębina 2
3. Na rysunku planu występują oznaczenia graficzne, nie stanowiące ustaleń planu: granice działek ewidencyjnych.

§ 5

1. Pojęcia użyte w planie oznaczają:
 - 1) **obszar planu** - teren w granicach objętych planu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) **teren** - obszar planu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
 - 3) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona w planie jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczona liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” (wyznaczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia przeznaczenie w sposób ustalony w planie.
 - 5) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
 - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej:
 - obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
 - gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;

- 7) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311 z późn. zm.),
 - 8) **dach płaski** - dach, o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°.
2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa na potrzeby istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,02, maks. 0,7,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych oraz budowli - 10,5 m;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wień wolnostojących - 9,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, czterospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 45°;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejsza niż 600m²;
- 10) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 8**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania

§ 7

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Prusa w Gołasowicach, zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z drogi publicznej.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów przy zachowaniu minimalnego wskaźnika – 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny;
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub w garażach z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.

Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 8

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie bezprzewodowej łączności publicznej dopuszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych - dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych - dopuszczenie zagospodarowania całości wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
 - a) z linii kablowych;
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej;
- 10) w zakresie telekomunikacji - dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 733) oraz uchwałami Rady Gminy Pawłowice regulującymi przyjęty w gminie system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) na terenie oznaczonym symbolami **1MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 17160 Bzie - Dębina 2.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 15%;
 - 2) szerokość frontów działek - min. 18 m,
 - 3) powierzchnia działek - min. 600 m².
3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 12

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20%.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

§ 14

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