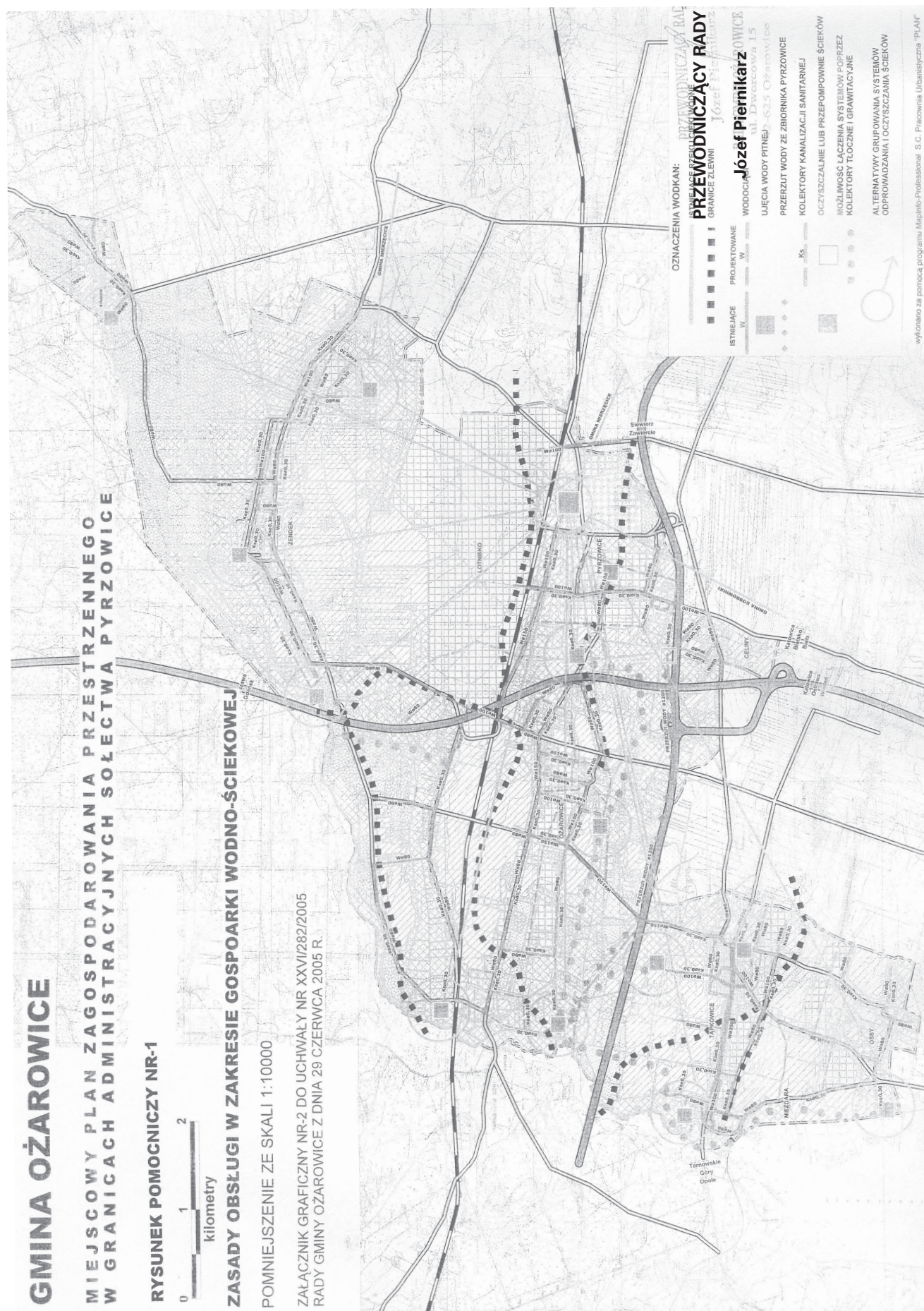




2745

UCHWAŁA NR XXVI/371/2005 Rady Gminy Pawłowice

z dnia 24 czerwca 2005 r.

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

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

Rada Gminy Pawłowice
uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

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

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

Rozdział 3: Przepisy końcowe.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 1

Przepisy ogólne

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice zwany dalej „planem” obejmuje fragment sołectwa, którego granice, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, stanowią:
 - a) od strony północnej – granica z Miastem Ja-

strzębie Zdrój,

- b) od strony wschodniej – ulica Ruptawska,
 - c) od strony południowej – ulice: gen. Wł. Sikorskiego, Rzeczna,
 - d) od strony zachodniej – granica z Gminą Zebrzydowice, granica z Miastem Jastrzębie Zdrój.
2. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu miejscowego wykonanego w skali 1:1000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 5. W części graficznej planu obowiązują następujące oznaczenia:
 - 1) Granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) Numery porządkowe i symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) Linie zabudowy nakazane oraz nieprzekraczalne,
 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
 - 2) **Przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 3) **Jednostce** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar opatrzony symbolem literowym, o którym mowa w § 2 ust. 1;
 - 4) **Powierzchni zabudowy** – należy przez to rozu-

mieć powierzchnię poziomego rzutu największej kondygnacji naziemnej budynku, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;

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

§ 2

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu w obrębie jednostek wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami:
 - 1) **1.MN – 20.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - 2) **1.MN, RM – 11.MN, RM – tereny zabudowy mieszkaniowo-rolniczej,**
 - 3) **1.RM – 21.RM – tereny zabudowy zagrodowej,**
 - 4) **1.P, U – tereny obiektów produkcyjnych i usług,**
 - 5) **1.KDD – 4.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,**
 - 6) **1.KDw – 17.KDw – tereny dróg wewnętrznych,**
 - 7) **1.R – 15.R – tereny rolnicze, w tym obszary wskazane do zalesienia,**
 - 8) **1.ZL – 17.ZL – lasy,**
 - 9) **1.ZE – 20.ZE – tereny ciągów ekologicznych.**
2. Szczególne zasady zagospodarowania terenów, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zawartych w rozdziale 2.
3. We wszystkich terenach może występować użytkowanie w postaci: wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, parkingów ogólnodostępnych, urządzeń infrastruktury technicznej i służących ochronie środowiska, zieleni izolacyjnej i urządzonej w tym urządzenia rekreacji i wypoczynku – o ile nie są wykluczone przedmiotowo w ustaleniach określonych w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

§ 3

Zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego

1. W celu ochrony i poprawy ładu przestrzennego oraz zapewnienia zrównoważonego rozwoju sołectwa, ustala się:
 - 1) **Wiodące** funkcje zagospodarowania obszaru objętego planem:
 - a) **funkcję rolniczą**, z ukierunkowaniem profilu działalności rolniczej na uprawy ekologiczne, gospodarkę rybacką, gospodarkę leśną,
 - b) **funkcję ekologiczną i ochronną**, w stosunku do lokalnych wartości krajobrazu i środowiska przyrodniczego, w tym ciągów dolinnych oraz kompleksów leśnych,
 - 2) **Uzupełniające** funkcje zagospodarowania obszaru objętego planem:
 - a) **funkcję rekreacyjno-wypoczynkową** związaną z działalnością agroturystyczną przy zachowaniu naturalnego krajobrazu i warunków środowiskowych,
 - b) **funkcję mieszkaniową** związaną zarówno z kontynuacją produkcji rolnej jak i służącą poprawie warunków mieszkaniowych ludności sołectwa Pielgrzymowice.
2. Ustala się obowiązek użytkowania terenów związanych z funkcjami uzupełniającymi w sposób, który nie ogranicza warunków rozwoju wiodących funkcji obszaru.
3. Ustala się usytuowanie budynków w obrębie działki budowlanej wraz z innymi elementami zagospodarowania – jak ogrodzenia, zieleń i obiekty małej architektury, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) Należy zapewnić harmonijne wkomponowanie w otoczenie, uwzględniając położenie i ukształtowanie terenu, a w szczególności:
 - a) widoczność z dróg publicznych i eksponowanych miejsc,
 - b) ochronę krajobrazu i atrakcyjnych panoram widokowych.
 - 2) Budynki gospodarcze należy lokalizować w głębi terenu za budynkami mieszkalnymi,
 - 3) Ogrodzenia od strony ulicy należy wykonywać dostosowując materiały i kolorystykę do architektury budynku,
 - 4) Dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych względem granicy z sąsiednią działką budowlaną:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 1,5m, lub
 - b) bezpośrednio przy tej granicy.
4. Forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do cech lokalnej tradycji architektonicznej i wartościowych elementów otaczającej zabudowy, przy czym:
 - 1) Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,

- 2) Zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy szerego-wej lub innej zabudowy zwartej przekraczającej w ciągu 2 budynki mieszkalne.
5. Rozwiązania architektoniczne, w tym materiały i kolorystyka dla zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej, powinny być kształtowane w sposób zharmonizowany i ujednolicony z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) Należy stosować kolory elewacji o niskiej intensywności zabarwienia, takie jak biel, jasne odcienie: żółci, czerwieni, zieleni, brzo, brzo, szarości lub pochodne tych kolorów.
 - 2) Na pokryciach dachów należy stosować dachówkę ceramiczną, betonową lub blachę dachówkową z fakturą imitującą dachówkę, o kolorystyce w odcieniach czerwieni, brzo, grafitu.
 - 3) Ogrodzenia od strony ulicy należy wykonywać dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do architektury budynku, w szczególności zakazuje się kształtowania ogrodzeń z wykorzystaniem prefabrykatów betonowych.
6. Zakazuje się umieszczania reklam wieloprzestrzennych typu billboard w całym obszarze planu.

§ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu powinno mieć charakter nieuciążliwy dla środowiska, oraz nie kolidujący z funkcją mieszkaniową. Zakazuje się wykorzystywania terenu na cele funkcji związanych ze składowaniem, a także gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, w tym np.: złomu, zużytych pojazdów, maszyn, urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów mogących stanowić zagrożenie w przypadku ich niekontrolowanego przedostania się do środowiska.
2. Realizacja użytkowania mogącego prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności dotyczącego parkingów i dróg, wymaga zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych.
3. Próchniczą warstwę gleby, zdjętą w związku z prowadzeniem robót budowlanych, należy po zakończeniu tych robót rozplantować w granicach działki budowlanej, w sposób zapewniający minimalną miąższość 10 cm na terenie płaskim i 15 cm na skarpach.
4. Masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje użytkowe, estetyczne i izo-

lujące poszczególne nieruchomości od dróg.

5. Nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajo-brazu kulturowego i środowiska przyrodniczego, a w szczególności ochronę kompleksów leśnych, naturalnych skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, zespołów stawów i dolin lokalnych potoków i cieków.
6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1.MN – 20.MN** oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-rolniczej oznaczone symbolami: **1.MN,RM – 11.MN,RM**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem.

§ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzenie publiczne w obszarze planu stanowią składnik elementów zagospodarowania takich jak: przyuliczna zieleń, urządzenia techniczne związane z obsługą drogi, ogrodzenia, zieleń przydomowa, nośniki reklamowe, fasady budynków związanych z kształtowaniem ciągów ulicznych w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3.KDW i 4.KDW (fragment ul. Borowej).
2. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.
3. Nośniki reklamowe należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1) Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - a) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej,
 - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - c) na drzewach i na terenach zieleni, za wyjątkiem tablic i znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu,
 - d) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - e) na ogrodzeniach i dachach budynków.
 - 2) Zakazuje się wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach.

§ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub

różnych zasadach zagospodarowania zawartych w rozdziale 2.

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

§ 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W całym obszarze planu mogą być wydzielone działki pod urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się wydzielanie nowej działki na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości wynoszącej 5,5m.
3. Dla istniejących w obszarze planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej od 1100m² ustala się możliwość podziału oraz dokonywania scaleń i ponownych podziałów w szczególności działek o nieprawidłowych parametrach dla realizacji samodzielnej zabudowy, pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni działki = 500m²,
 - 2) minimalnej szerokości frontu działki = 17m.
4. W innych przypadkach niż wymienione w pkt 3 zasady wydzielania nowych działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **1.MN – 20.MN** oraz zabudowy mieszkaniowo-rolniczej oznaczonych symbolami: **1.MN,RM – 11.MN,RM**, zostały określone w rozdziale 2 odpowiednio dla jednostek „MN” w § 11, ust. 3, pkt 2, oraz dla jednostek „MN, RM” w § 12, ust. 3, pkt 2

§ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się, że podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru planu stanowią tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowa) o minimalnej szerokości wynoszącej 10m oznaczone symbolami:
 - 1) 1.KDD – ulica Brzezińska,
 - 2) 2.KDD – ulica Daszyńskiego,
 - 3) 3.KDD – ulica Gruntowa,
 - 4) 4.KDD – fragment ulicy Borowej.
2. Ustala się, że pozostałe wyznaczone dla obszaru planu tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1.KDw – 17.KDw stanowią uzupełnienie dla podstawowego układu komunikacyjnego określonego w ust. 1.
3. Ustala się liczbę miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej z uwzględnieniem określonego poniżej minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych wynoszącego dla:
 - 1) **budynku mieszkalnego jednorodzinnego** – 2

- miejsca na budynek, w tym 1 miejsce w garażu, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w pozostałych punktach, w szczególności funkcji usługowych, zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami,
- 2) **budynku związanego z działalnością agroturystyczną**, – 1 miejsce na pomieszczenie mieszkalne oraz 1 miejsce na dwóch pracowników, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w pozostałych punktach, w szczególności funkcji gastronomii, zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami,
- 3) **mieszkania** – 1 miejsca na mieszkanie,
- 4) lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby **usług**, w tym także funkcji biurowych i socjalnych, z zastrzeżeniem dalszych ustaleń – 1 miejsce na 20m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego oraz 1 miejsce na dwóch pracowników,
- 5) lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby **handlu**, w tym także funkcji biurowych i socjalnych – 1 miejsce na 25m² powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce na dwóch pracowników,
- 6) lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby **gastronomii**, w tym także funkcji biurowych i socjalnych – 1 miejsce na 5m² powierzchni ogólnej, lub 1 miejsce na cztery stanowiska konsumpcyjne oraz 1 miejsce na dwóch pracowników,
- 7) **obiektu produkcyjno-usługowego do 200m² powierzchni ogólnej** – 2 miejsca na obiekt oraz 1 miejsce dla jednego samochodu dostawczego lub jednego ciężarowego oraz 1 miejsce na dwóch pracowników, przy czym w przypadku występowania funkcji określonych w pozostałych punktach, w szczególności **handlu**, w tym także funkcji biurowych i socjalnych zgodnie z określonymi dla tych funkcji wskaźnikami.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci wodociągowej.
2. Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci gazociągów średnio- i niskoprężnych.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci elektroenergetycznej.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 6.
5. Odprowadzenie ścieków deszczowych – do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 7.

6. Dopuszcza się realizację indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków oraz gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach, z zapewnieniem możliwości wywozu, przy czym ustala się:
 - 1) minimalną pojemność zbiorników w momencie oddawania obiektu do użytku, która powinna wystarczać na co najmniej 14-dniowy okres gromadzenia nieczystości, przy uwzględnieniu funkcji obiektu oraz liczby jego obecnych i przewidywanych użytkowników,
 - 2) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu.
7. Wody opadowe z parkingów, garaży i dróg powinny być odprowadzane w sposób umożliwiający ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej.
8. Systemy grzewcze wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej w nowych oraz modernizowanych budynkach muszą zapewniać ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, poprzez wyposażenie w urządzenia takie jak:
 - 1) Kotły opalane gazem lub olejem opałowym,
 - 2) Kotły lub instalacje grzewczą elektryczną,
 - 3) Nisko emisyjne kotły opalane paliwem stałym, lub poprzez wykorzystanie systemów opartych na niekonwencjonalnych źródłach energii.
9. Ustala się ogólne zasady rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej.
 - 2) Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi.
 - 3) W wypadku, w którym nie ma możliwości zachowania zasady określonej w ust. 1, dopuszcza się zmianę przebiegu sieci oraz położenia urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jak również lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, we wszystkich obszarach w sposób umożliwiający realizację ustalonego w planie zagospodarowania terenu.

§ 10

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

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11

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

1. **Przeznaczeniem terenu** jednostek oznaczonych symbolami 1.MN – 20.MN jest **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, przy czym:
 - 1) Dopuszcza się wykorzystanie terenu na potrzeby:
 - a) usług – część budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach wydzielonego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) działalności agroturystycznej w tym usług gastronomii – budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz istniejących w obrębie działki budowlanej zabudowań, z wykluczeniem realizacji nowych budynków, przy czym działalność ta nie może zaistnieć samodzielnie bez użytkowania związanego z zabudową mieszkaniową jednorodziną.
 - 2) Dopuszcza się wykorzystywanie terenu działki budowlanej na potrzeby urządzeń i terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych związanych z działalnością agroturystyczną.
 - 3) Dopuszcza się hodowlę drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiącą przedmiotu działalności gospodarczej;
 - 4) Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym oraz agroturystyczna a także związana z usługowym wykorzystaniem części budynków nie powinna stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w szczególności dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
2. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie więcej niż 30%.
 - 2) Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie mniej niż 50%.
3. **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu** z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, obejmują następujące ustalenia:
 - 1) Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach ustalonego w ust. 1 przeznaczenia, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w rozdziale 1 – § 8, ust. 3.
 - 2) Zabudowę dopuszcza się pod warunkiem wydzielenia nowej działki budowlanej zgodnie z

ustaleniami zawartymi w rozdziale 1 – § 7, oraz z uwzględnieniem następujących zasad:

b) w przypadku realizacji budynków wolno stojących:

- powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 700m²,
- minimalna szerokość frontu działki – 18m.

c) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych:

- powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 500m²,
- minimalna szerokość frontu działki – 12m.

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

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

1) Ustala się wysokości zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącą od 2 do 3 kondygnacji,
- b) dla budynków garażowych i gospodarczych wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje, z zastrzeżeniem iż druga kondygnacja ukształtowana będzie w formie poddasza użytkowego, przy czym przyjmuje się maksymalną wysokość kondygnacji wynoszącą 3m.

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

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°,
- b) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 15° do 45°,
- c) w przypadku łączenia budynków garażowych i gospodarczych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°.

§ 12

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

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

1) Dopuszcza się użytkowanie terenu na potrzeby

działalności usługowej i wytwórczej związanej z przetwórstwem rolnym z możliwością hodowli drobnego inwentarza i drobiu,

2) Dopuszcza się wykorzystanie terenu na potrzeby:

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

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

c) działalności rolniczej, ogrodniczej i sadowniczej.

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

2. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** obejmują następujące ustalenia:

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

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

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

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

2) Zabudowę dopuszcza się pod warunkiem wydzielienia nowej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 1 – § 7, oraz z uwzględnieniem następujących zasad:

a) w przypadku realizacji budynków wolno stojących:

- powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 900m²,
- minimalna szerokość frontu działki – 20m.

b) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych:

- powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 600m²,
- minimalna szerokość frontu działki –

14m.

- 3) Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym wykorzystująca teren działki lub zlokalizowane na niej budynki, a także miejsca długotrwałego parkowania i parkingi dla samochodów ciężarowych, powinny być odseparowane wizualnie zielenią zimozieloną od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym oraz agroturystyczna a także związana z usługowym wykorzystaniem części budynków, nie powinna stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w szczególności dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** należy realizować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- 1) Ustala się wysokości zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanych z działalnością agroturystyczną wynoszącą od 2 do 3 kondygnacji,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym przyjmuje się maksymalną wysokość kondygnacji wynoszącą 3m.
 - 2) Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanych z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 15° do 45°,
 - c) w przypadku łączenia budynków garażowych i gospodarczych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub budynkiem związanym z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°.

§ 13

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

1. **Przeznaczeniem terenu** jednostek oznaczonych symbolami 1.RM – 21.RM jest **zabudowa zagrodowa**, przy czym:
 - 1) Dopuszcza się użytkowanie terenu na potrzeby działalności usługowej i wytwórczej związanej z przetwórstwem rolnym,
 - 2) Dopuszcza się wykorzystanie terenu na potrzeby:
 - a) usług – część budynku mieszkalnego jedno-

rodzinnego w ramach wydzielonego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku,

- b) działalności agroturystycznej w tym usług gastronomii – budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz istniejących w obrębie działki budowlanej zabudowań,
 - c) działalności rolniczej, ogrodniczej i sadowniczej.
- 3) Dopuszcza się możliwość realizacji nowych budynków wykorzystywanych na potrzeby określone w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 6)
 - 4) Dopuszcza się wykorzystywanie terenu działki budowlanej na potrzeby urządzeń i terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych związanych z działalnością agroturystyczną.
 - 5) Dla terenów oznaczonych symbolem 17.RM i 18.RM zakazuje się budowy nowych obiektów budowlanych a także rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących oraz odbudowy obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się wykonywanie remontów.
2. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** obejmują następujące ustalenia:
- 1) Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie więcej niż 40%.
 - 2) Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie mniej niż 35%.
3. **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu** z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, obejmują następujące ustalenia:
- 1) Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach ustalonego w ust. 1 przeznaczenia, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w rozdziale 1 – § 8, ust. 3.
 - 2) Działalność usługowa i wytwórcza związana z przetwórstwem rolnym wykorzystująca teren działki lub zlokalizowane na niej budynki, a także miejsca długotrwałego parkowania i parkingi dla samochodów ciężarowych, powinny być odseparowane wizualnie zielenią zimozieloną od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy związanej z działalnością agroturystyczną.
 - 3) Dla prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej ustala się:
 - a) zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gleby. Intensyfikację produkcji rolniczej dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia wód przed zanieczyszczeniem.

- b) prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z przepisami o rolnictwie ekologicznym.

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

- 1) Ustala się wysokości zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanych z działalnością agroturystyczną wynoszącą od 2 do 3 kondygnacji,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, usługowych wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym przyjmuje się maksymalną wysokość kondygnacji wynoszącą 3m.
- 2) Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz związanych z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, usługowych i wiat kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 15° do 45°,
 - c) w przypadku łączenia budynków garażowych, gospodarczych, usługowych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub budynkiem związanym z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°.

§ 14

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

1. **Przeznaczeniem terenu** jednostki oznaczonej symbolem 1.P, U są **tereny obiektów produkcyjnych i usług związanych ze wstępną obróbką drewna surowego i produkcją wyrobów tartacznych** oraz działalnością usługową związaną z prowadzoną produkcją w szczególności w zakresie impregnacji drewna i handlu. Ustala się możliwość wykorzystania terenu na potrzeby:
 - 1) Mieszkania w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w ramach wydzielonego mieszkania w budynku usługowym,
 - 2) Usługowe zlokalizowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym całkowita powierzchnie lokalu użytkowego nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku.
2. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący nie więcej niż 55%.
 - 2) Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki

budowlanej wynoszący nie mniej niż 25%.

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

- 1) Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach ustalonego w ust. 1 przeznaczenia, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w rozdziale 1 – § 8, ust. 3.
- 2) Działalność produkcyjna i usługowa, a także miejsca długotrwałego parkowania i parkingi dla samochodów ciężarowych, oraz miejsca składowania i magazynowania drewna powinny być odseparowane wizualnie zielenią zimozieloną od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i od terenów dróg publicznych.

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

- 1) Ustala się wysokości zabudowy:
 - a) dla obiektów produkcyjnych i usługowych wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącą od 2 do 3 kondygnacji,
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych, wynoszącą maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym przyjmuje się maksymalną wysokość kondygnacji wynoszącą 3m.
- 2) Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz obiektów produkcyjnych i usługowych kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 15° do 45°,
 - c) w przypadku łączenia budynków garażowych, gospodarczych, usługowych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub budynkiem związanym z działalnością agroturystyczną kąt nachylenia połaci powinien wynosić od 30° do 45°.

§ 15

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

1. **Przeznaczeniem terenu** jednostek oznaczonych symbolami 1.R – 15.R są **tereny rolnicze**, przy czym:
 - 1) Ustala się zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi,

- 2) Dopuszcza się budowę szklarni i innych obiektów budowlanych lub urządzeń służących produkcji rolniczej jedynie w przypadku sąsiedztwa z terenami zabudowy zagrodowej, przy czym sąsiedztwo to należy rozumieć jako obszar wyznaczony przez promień nie większy niż 50m odmierzony od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: „MN,RM” i „RM”, oraz z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zawartych w ust. 2.
 - 3) Ustala się obszary wskazane do zalesiania, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, wyznaczone graficznie na rysunku planu w ramach terenów oznaczonych symbolem „R”
 - 4) Dopuszcza się zalesianie pozostałych terenów rolniczych cechujących się niską klasą gruntu lub występujących na stokach o nachyleniu powyżej 12%, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
- 2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy** należy realizować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- 1) Ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni dopuszczonego pod zabudowę obszaru, zgodnie z ust. 1, pkt 2), wynoszący nie więcej niż 40%.
 - 2) Ustala się wysokości zabudowy nie wyższą niż 7m licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachowego,
 - 3) Ustala się kształtowanie geometrii dachu w formie dachów spadzistych z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia połaci dachowej wynoszącym od 15° do 45°.
- 3. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu** z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 1, obejmują następujące ustalenia:
- 1) Dla prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej ustala się:
 - a) zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gleby. Intensyfikację produkcji rolniczej dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia wód przed zanieczyszczeniem.
 - b) prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z przepisami o rolnictwie ekologicznym.
 - 2) Przy zalesianiu gruntów należy uwzględnić minimalną odległości linii lasu od istniejącej zabudowy wynoszącą 30m.

§ 16

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

Przeznaczeniem terenu jednostek oznaczonych symbolami 1.ZL – 17.ZL są **lasy**. Gospodarkę leśną w wyznaczonych jednostkach należy prowadzić w spo-

sób określony w planie urządzenia lasu.

§ 17

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

1. **Przeznaczeniem terenu** jednostek oznaczonych symbolami 1.ZE – 20.ZE są **tereny ciągów ekologicznych** związane z ochroną lokalnych wartości przyrodniczych, przy czym:
 - 1) Ustala się wykorzystywanie terenu na potrzeby:
 - a) Gospodarki rybnej na stawach hodowlanych, w tym tworzenie nowych stawów,
 - b) Zalesiania gruntów, z wykluczeniem zalesień obszarów dna dolin cieków oraz ze wskazaniem obsadzania drzewami i krzewami w pierwszej kolejności brzegów cieków i stawów
 - 2) Dopuszcza się wykorzystywanie terenu na potrzeby:
 - a) Upraw rolniczych, ogrodniczych i sadowniczych,
 - b) Terenów i urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych, w tym dopuszcza się wykorzystanie stawów w celach rekreacyjnych.
2. **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu** z uwzględnieniem ustaleń ogólnych zawartych w rozdziałach 1, obejmują następujące ustalenia:
 - 1) Dla prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej ustala się:
 - a) zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gleby. Intensyfikację produkcji rolniczej dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia wód przed zanieczyszczeniem,
 - b) prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z przepisami o rolnictwie ekologicznym.
 - 2) Ustala się zakaz zabudowy.
 - 3) Ustala się zakaz realizacji w dolinach potoków jakiegokolwiek trwale połączonego z gruntem zainwestowania, za wyjątkiem mostów i innych budowli hydrotechnicznych.
 - 4) Przy zalesianiu gruntów należy uwzględnić minimalną odległości linii lasu od istniejącej zabudowy wynoszącą 30m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 18

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

§ 19

ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVI/371/2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 czerwca 2005 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PAWŁOWICE
W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA
PIELGRZYMOWICE W GMINIE PAWŁOWICE
/OBSZAR. 14/.**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz § 12 pkt 16 i 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte w tabelarycznym wykazie uwag będącym załącznikiem do niniejszego rozstrzygnięcia, wraz z przedstawionym poniżej uzasadnieniem.

1. W wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod pozycją 1 występuje:

- uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonej nr 1214/22

Propozycja rozpatrzenia uwagi:

Proponuje się **uwzględnienie** uwagi w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym.

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy działki nr 1214/22 przylegającej do linii rozgraniczającej teren przeznaczony pod zabudowę oznaczony symbolem 5.MN. Projekt planu przedstawiony do wyłożenia nie przewidywał przeznaczenia mieszkaniowego na tym fragmencie działki z uwagi na utrudnienia w zapewnieniu dostępu do drogi (działka zlokalizowana w głębi za pierwszą linią zabudowy – nie ma bezpośredniego połączenia z drogą). Proponuje się uwzględnienie uwagi w zakresie bezpośrednio przylegającym do terenów 5.MN o powierzchni ok. 0,25ha (możliwość wydzielenia trzech dodatkowych działek budowlanych) wraz z wprowadzeniem nowego przebiegu drogi wewnętrznej od ul. Ruptawskiej umożliwiającej dostęp do nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zaproponowany przez projektantów planu zakres uwzględnienia uwagi nie wymaga ponowienia

procedury oraz jest zgodny z ustaleniami studium. Części terenu posiada zgodę na przeznaczenie gruntu rolnego na cele nierolnicze zgodnie z obszarem przeznaczonym pod zabudowę w starym, nieobowiązującym planie ogólnym, a pozostała część nie wymaga tej zgody ze względu na niewielką powierzchnię.

2. W wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod pozycją 2 występuje:

- uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonej nr 848/22

Propozycja rozpatrzenia uwagi:

Proponuje się **uwzględnienie uwagi** w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym.

Uzasadnienie:

Nieruchomość, podobnie jak w przypadku działki 1214/22 (pozycja 1) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi. Projekt planu wyznacza jednak drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 7.KDw, która umożliwia dostęp do omawianej działki. Dotychczasowy zakres zabudowy mieszkaniowej wyznaczony w planie do wyłożenia uwzględnił już po części złożoną uwagę – w zakresie wyznaczenia jednej działki budowlanej. Z przeprowadzonej w trakcie wyłożenia rozmowy z właścicielem wynikało, że zakres wyznaczonych terenów jest za duży na jedną działkę budowlaną a za mały na wydzieleni dwóch działek, dlatego wnosi ona o powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej, tak aby była możliwość wydzielenia dwóch działek.

Zaproponowany przez projektantów planu zakres uwzględnienia uwagi dotyczy możliwości wydzieleni dwóch działek (każda o froncie długości ok. 30m i pow. ok. 1250m²). Tak wyznaczona zmiana w stosunku do projektu przedstawionego do wyłożenia nie wymaga ponowienia procedury, wykracza jednak poza ustalenia starego, nieobowiązującego planu ogólnego – nie posiada więc zgody na przeznaczenie gruntu rolnego na cele nierolnicze. Jednak stosowna zgoda na przeznaczenie gruntu rolnego na cele nierolnicze, ze względu na mały powierzchniowo obszar – ok. 0,20ha, nie jest przy takim zakresie uwzględnienia uwagi wymagana.

3. W wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod pozycją 2 występuje:

- uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonej nr 839/15

Propozycja rozpatrzenia uwagi:

Proponuje się **nieuwzględnienie uwagi** i pozostawienie dotychczasowego zakresy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie:

Dotychczasowy zakres zabudowy mieszkaniowej wyznaczony w planie przedstawionym do wyłożenia uwzględnił już po części złożoną uwagę, w zakresie wyznaczenia jednej linii zabudowy wzdłuż ulicy Ruptawskiej. Tak wyznaczony fragment nie posiada potwierdzenie w studium oraz nie był ujęty w poprzedniej edycji planu (nieobowiązujący plan ogólny).

Zgodnie jednak z polityką gminy odnoszącą się do wyznaczania jednej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych posiadających niezbędne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, projekt planu wyznaczył takie tereny oznaczone symbolem 2.MN wzdłuż ul. Ruptawskiej. Zakres wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce 839/15 pozwoli na realizację, zgodnie z zapisami planu, dwóch działek budowlanych przeznaczonych pod realizację zabudowy bliźniaczej (szerokość frontu dział-

ki ok 14,5m, pow. każdej z działek ok. 700m²). Tereny te były objęte wystąpieniem o zgodę Ministra właściwego d/s Rolnictwa w zakresie gruntów klasy III oraz o zgodę Wojewody w zakresie gruntów klasy IV, które to zgody stosownymi decyzjami zostały udzielone.

Uwzględnienie uwagi dla całej działki nr 839/15 było by rażąco nie zgodne ze studium a tym samym nie zgodne z procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zaproponowany przez projektantów planu zakres terenów mieszkaniowych na w/w nieruchomości proponuje się pozostawić w dotychczasowym kształcie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

Załączniki:

- załącznik graficzny – lokalizacja i zakres uwzględnienia uwag.
- tabelaryczny wykaz uwag.

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO ROZSTRZYGNIĘCIA UWAG

LOKALIZACJA I ZAKRES UWZGLĘDNIENIA UWAG

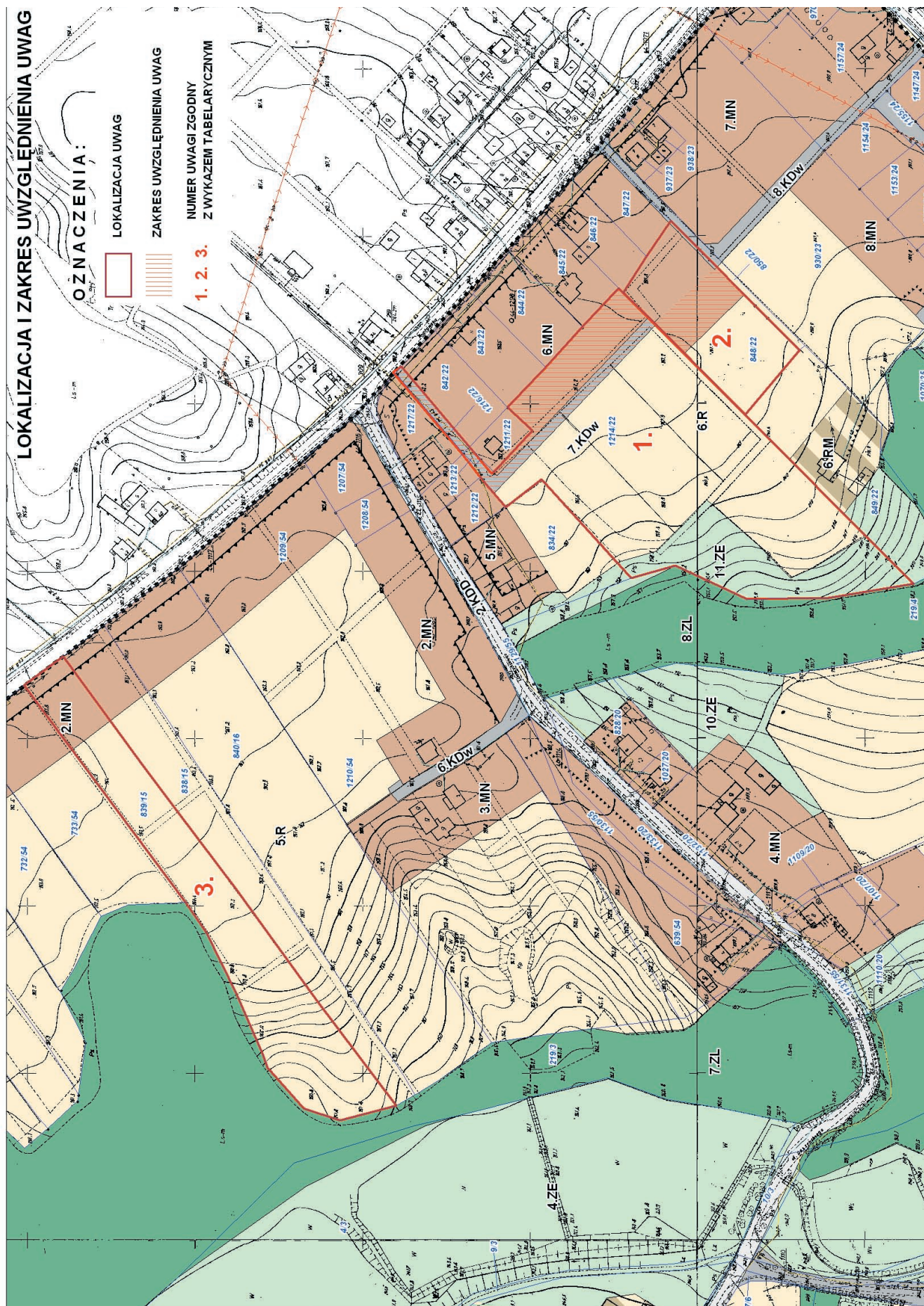
OZNACZENIA:

LOKALIZACJA UWAG

ZAKRES UWZGLĘDNIENIA UWAG

NUMER UWAGI ZGODNY
Z WYKAZEM TABELARYCZNYM

1. 2. 3.



**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK DO ROZSTRZYGNIĘCIA UWAG PRZEZ RADĘ GMINY PAWŁOWICE**

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice
w granicach określonych zgodnie z uchwałą nr VIII/82/99 Rady Gminy Pawłowice z dnia 28 maja 1999 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	02.05.2005	Powiększenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielonej z działki 1214/22.	dz. nr 1214/22 ul. Ruptawska	Tereny rolnicze oznaczone symbolem 6.R	uwzględniona		uwzględniona		Zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren drogi wewnętrznej
2	02.05.2005	Powiększenie zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 848/22. Wytyczenie przynajmniej dwóch działek budowlanych.	dz. nr 848/22 ul. Ruptawska	Tereny rolnicze oznaczone symbolem 6.R	uwzględniona		uwzględniona		Zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3	09.05.2005	...Brak zgody na zamknięcie planowania obszaru nr 14 na takim etapie jak wyłożony obecnie plan....	dz. nr 839/15 ul. Ruptawska	Tereny rolnicze oznaczone symbolem 5.R		niewuważalna		niewuważalna	Pozostawienie ustaleń planu w zakresie zgodnym z etapem wyłożenia

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVI/371/2005
Rady Gminy Pawłowice
z dnia 24 czerwca 2005 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PAWŁOWICE
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA
PIELGRZYMOWICE W GMINIE PAWŁOWICE
/OBSZAR. 14/ INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD
ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pawłowice przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice (obszar.14) podtrzymuje istniejący stan w zakresie infrastruktury technicznej (drogi, sieć wodociągowa), w szczególności nie wyznacza nowych odcinków dróg oraz nie wskazuje konkretnych przebiegów sieci kanalizacji sanitarnej;
2. Docelowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy związane są z:
 - modernizacją i utrzymaniem dróg wyznaczonych w planie,
 - realizacją kanalizacji sanitarnej zgodnie z Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w latach 2004-2007 będącym załącznikiem do uchwały nr XVI/224/2004 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2004 r.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w pkt 2:
 - a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,
 - b) sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia

- ustaleń planu,
- c) realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej takich jak sieci gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.
 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami).
 5. Zadania w zakresie modernizacji i utrzymania dróg finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
 6. Zadania z zakresu realizacji kanalizacji sanitarnej finansowane będą zgodnie z Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w latach 2004-2007 będącym załącznikiem do uchwały nr XVI/224/2004 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2004 r.
 7. Inwestycje wymienione w pkt 2 będą realizowane zgodnie z Programem funkcjonowania Gminy Pawłowice do roku 2007 wraz z Wieloletnim programem inwestycyjnym do roku 2007 (uchwała Rady Gminy Pawłowice Nr XI/131/2003 z dnia 26 września 2003 r.) oraz zgodnie z Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w latach 2004-2007 będącym załącznikiem do uchwały nr XVI/224/2004 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 kwietnia 2004 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

**STWIERDZENIE ZGODNOŚCI USTALEŃ
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA
PIELGRZYMOWICE W GMINIE PAWŁOWICE
/OBSZAR. 14/ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PAWŁOWICE**

Rada Gminy Pawłowice, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres i przedmiot opracowania zostały określone w uchwale Rady Gminy Pawłowice Nr VIII/82/99 z dnia 28 maja 1999 roku o przystąpieniu do jego sporządzania, są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice” przyjętym uchwałą XXXV/240/97 z dnia 28.11.1997 roku.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowice” jako nadrzędny w sensie hierarchii opracowań planistycznych dokument określa szeroko pojętą politykę gminy w zakresie gospodarki przestrzennej. Ustalenia studium ograniczają się do określenia kierunków rozwoju gminy ze wskazaniem możliwych terenów rozwojowych oraz ustalenia ogólnych zasad i uwarunkowań w aspekcie: ekologicznym, ekonomicznym, kulturowym, komunikacyjnym i związanym z infrastrukturą techniczną. Porównując oba dokumenty – studium i plan – w celu ustalenia ich zgodności należy wyraźnie podkreślić, że stopień tej zgodności uwarunkowany jest w szczególności różnicą skal w jakich dokumenty zostają opracowane oraz zakresem merytorycznym i stopniem uogólnienia. Jednak najistotniejsza różnica obu dokumentów wynika z rangi prawnej: uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi prawo miejscowe a w studium została wyrażona jedynie wola władz gminy na prowadzenie polityki przestrzennej w planach zgodnie z ustalonymi uwarunkowaniami i kierunkami. Analiza porównawcza obu dokumentów nie może prowadzić więc do pełnej zgodności zarówno w zakresie przestrzennym jak i merytorycznym, w przeciwnym razie oznaczałoby to podobną rangę prawną obu dokumentów, wówczas można by dojść do wniosku że plan miejscowy jest zbędny.

Za wyraźnie odbiegające od ustaleń studium należy uznać te działania, które w rażący sposób odbiegają od charakteru ustalonego w studium zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dotyczące przeznaczenia terenów, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony wartości kulturowych i ew. innych form ochrony terenów wynikających z przepisów odrębnych. Występujące w planie rozbieżności wynikają jedynie z faktu zaakceptowania stanu istniejącego i uwzględnienia możliwych przyszłościowych skutków z tego tytułu oraz z różnicy skal opracowań, zmiany obowiązujących przepisów, konieczności uwzględnienia w planie struktury własnościowej terenu (uwzględnienie granic działek), obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę.

Obszar objęty planem zgodnie z ustaleniami studium zalicza się do „Obszaru południowego” stanowiącego ekologiczną bazę gminy. Ustalenia ogólne studium dotyczące wiodących funkcji na terenie tego obszaru zawarte w rozdziale 3 „Strategia przestrzenna” wyznaczają następujące (dotyczące obszaru planu) formy gospodarczego wykorzystania obszaru takie jak: gospodarka rybacka (stawowa), rolnictwo średnio i małoobszarowe, agroturystyka, hodowla owiec. Istotnymi ze względu na charakter kulturowy terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustaleniami studium (wyłącznie w obszarze planu) są:

- w rozdziale 4 „Uwarunkowania kulturowe rozwoju gminy” następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
 1. Ustala się ochronę istniejących zespołów leśnych,
 2. Ustala się ochronę zadrzewień śród polnych, przywodnych, przydrożnych, zespołów zadrzewień nadrzecznych oraz towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
 3. Ustala się ochronę dolin rzek i cieków oraz zespołów stawów.
- w rozdziale 5 „Uwarunkowania kulturowe rozwoju gminy” następujące zasady kształtowania przestrzeni i architektury:
 1. Zachowanie historycznie ukształtowanej sieci dróg,
 2. Kształtowanie sieci osadniczej w oparciu o istniejące układy osadnicze.
 3. Ochrona historycznie ukształtowanych układów osadniczych,
 4. Kształtowanie nowych układów urbanistycznych i projektowanie nowej zabudowy uwzględniają „lokalny klimat” poszczególnych miejscowości, związanych z ukształtowaniem terenu, zachowaną zabudową, zabytkowymi założeniami,
 5. Kształtowanie nowej architektury nawiązującej formą do tradycyjnego budownictwa z zastosowaniem kamienia, cegły, pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej,
 6. Ochrona zachowanego starodrzewia (nie tylko zabytkowe cmentarze, założenia parkowe) ale również aleje dojazdowe, obsadzenia dróg, zadrzewienia śród polne będące uzupełniającymi elementami krajobrazu.
 7. Ochrona głównych punktów i ciągów widokowych poprzez właściwe kształtowanie nowej zabudowy, ograniczenie wprowadzania zabudowy na wzgórzach, zakaz tworzenia sztucznych dominant w krajobrazie.

Zgodnie z ustaleniami studium, w projekcie planu utrzymana została wiodąca rolnicza funkcja obszaru oraz zasada ograniczenia terenów pod zabudowę, zwłaszcza zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na gruntach rolnych. Studium uwarunkowań, zgodnie z w/w zapisami, przywiązuje dużą wagę do wartości lokalnego krajobrazu. Projekt planu, o szczegółowej skali rysunku (wykonywanie w technologii GIS – geograficzny system informacji przestrzennej, z dokładnością 1:1000), uwzględnia wszystkie składniki lokalnego krajobrazu oraz ustala zasady zagospodarowania niezbędne do realizacji zasady zrównoważonego rozwoju sołectwa. Ochrona wartości przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych jest priorytetowo potraktowana w ustaleniach planu w szczególności poprzez wykluczenie form działalności gospodarczej sprzecznych z wiodącymi funkcjami: rolniczą, ekologiczną i ochronną wskazanymi jako strategiczne w studium. Plan zaspokaja również bieżące potrzeby

mieszkańców związane z miejscem zamieszkania (nowe tereny mieszkaniowe) i z możliwością prowadzenia drobnej działalności gospodarczej (agroturystyka, przetwórstwo rolne) wyrażone we wnioskach. W tym kontekście rozpatrzono wnioski złożone o zmianę planu, powiększając tereny przeznaczone pod zabudowę, również w sytuacji gdy nie mają one dosłownego odzwierciedlenia w studium, kierując się następującymi przesłankami:

- uwzględnienie tylko sytuacji gdy dany teren przylega do istniejącego układu drogowego z możliwością wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej,
- uniknięcie rozpraszania zabudowy - uwzględniając tylko zakres dotyczący niewielkiego powiększenia istniejących obszarów zabudowanych wyznaczonych w studium i posiadających zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z planem ogólnym,
- możliwość zabudowy w sposób nie kolidujący z wartościami krajobrazowymi obszaru związanymi z terenem eksponowanym krajobrazowo i istotnym dla zachowania walorów przyrodniczych.
- uwzględnienie wydanych prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń budowlanych,
- analiza istniejącego zagospodarowania pod kątem możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy na zasadzie dobrego sąsiedztwa (co można traktować jako przesądzenie w możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę).

Nowa zabudowa będzie musiała spełniać warunki określone w planie, zgodnie z ustalonymi parametra-

mi i wskaźnikami, tak aby w sposób harmonijny komponować się z krajobrazem kulturowym z uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego i lokalnych tradycji budowlanych.

Miejscowy plan zgodnie z przedstawionymi wyżej głównymi założeniami studium ma na celu tworzenie zwartych obszarów zabudowy w miejscach doskonale skomunikowanych i uzbrojonych, chroniąc tym samym pozostałe tereny otwarte. Tak uchwalony plan będzie skutecznym instrumentem do kontrolowanego i formalnego budowania się mieszkańców (zapewniając przy tym właściwe warunki rozwoju i egzystencji), unikając tym samym sytuacji, w której gmina z powodu braku planu nie może zakazać budowy w ramach zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych.

Uwzględniając powyższe, a w szczególności fakt rozwiązywania przez plan miejscowy problemów przestrzennych na mapie o szczegółowości mapy zasadniczej (z uwzględnieniem podziałów geodezyjnych nieruchomości) w skali 1:1000 oraz z uwzględnieniem stanu istniejącego (wraz z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę) stwierdza się:

zgodność ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Pielgrzymowice w gminie Pawłowice z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Franciszek Dziendziel

**Uwaga P.T. Prenumeratorzy
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego**

Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach
informuje, że przyjmowane są zgłoszenia na prenumeratę
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego.

Zgłoszenia proszę kierować na adres:
Zakład Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25.

Wszelkich informacji o prenumeracie udziela Zespół ds. Poligrafii Zakładu Obsługi
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, ul. Jagiellońska 25
pok. 20, tel. 20-77-720 w godzinach od 8⁰⁰ - 15⁰⁰

Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w Zespole ds Poligrafii
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego pok. 20, Katowice, ul. Jagiellońska 25.

**Informacje
o Dziennikach Urzędowych
Województwa Śląskiego
znajdują się na stronie Internetowej
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
w Katowicach**

www.katowice.uw.gov.pl

Wydawca: Wojewoda Śląski

Redakcja: Wydział Prawny i Nadzoru Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25, tel. 207-74-99, 207-74-95

Tłoczono z polecenia Wojewody Śląskiego z dnia 23 sierpnia 2005 r. w Poligrafii Zakładu Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach
w nakładzie 130 egz.