



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 17 listopada 2015 r.

Poz. 5757

## UCHWAŁA NR XII/93/2015 RADY GMINY PAWŁOWICE

z dnia 27 października 2015 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice dla terenu położonego przy ulicy Gajowej w Warszowicach**

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 (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), na wniosek Wójta Gminy po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz Komisję Działalności Społecznej

### **RADA GMINY PAWŁOWICE stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice dla terenu położonego przy ulicy Gajowej w Warszowicach 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 części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice dla terenu położonego przy ulicy Gajowej w Warszowicach**

#### **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. Rysunek planu na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje w zakresie:

- 1) obszaru występowania złoża węgla kamiennego „Warszowice-Pawłowice Płn.”;
- 2) obszaru występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 Zbiornik Rybnik;
- 3) obszaru strefy ochrony bezpośredniej studni głębinowej S-1/M.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 6,3 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr XXXVII/444/2014 Rady Gminy Pawłowice z dnia 22 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice dla terenu położonego przy ulicy Gajowej w Warszowicach.

6. W granicach obszaru objętego planem ustalono następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

§ 2. 1. Ilekroć 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) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku drogi gminnej lub drogi wewnętrznej, z których zapewniony jest główny dojazd lub dojście do obiektu;
- 4) 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;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych kubaturowych części budowli; nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z innymi przepisami planu i przepisami odrębnymi dotyczącymi odległości obiektów budowlanych, określają obszar wewnętrzny terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy;
- 7) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym;
- 8) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, sposób użytkowania terenów dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 12) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m<sup>2</sup> włącznie;
- 13) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m<sup>2</sup> do 10 m<sup>2</sup> włącznie;

- 14) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m<sup>2</sup>;
- 15) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 16) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 17) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pawłowice;
- 18) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz remontów budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonymi w planie, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) realizację zabudowy poprzez nawiązanie formy architektury nowych obiektów do form architektury przemysłowej;
- 2) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:
  - a) na terenie o symbolach **A1P** dopuszcza się lokalizację reklam małoformatowych, średnioformatowych i wielkoformatowych,
  - b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach od strony drogi publicznej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 4. 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.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

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

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

§ 7. 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°.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 8. 1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się, że wewnętrzny układ komunikacyjny będzie powiązany z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną przylegającą od zachodu do obszaru objętego planem;

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) zakłady produkcyjne i rzemieślnicze – 25 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 2) obiekty usługowe – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) obiekty składów i magazynów – 15 miejsc na 100 zatrudnionych.

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 rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

- 1) przebieg sieci winien być realizowany:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
  - b) inny przebieg dopuszcza się ze względów technologicznych lub technicznych;
- 2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować pasy eksploatacyjne, strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć lokalnych;
- 4) możliwość zachowania lokalizacji studni głębinowej S-1/M na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A11TW**.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych, grawitacyjnie lub ciśnieniowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych po ich podczyszczeniu do parametrów ścieków bytowych grawitacyjnie lub ciśnieniowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) możliwość oczyszczania ścieków bytowych w lokalnych oczyszczalniach ścieków lub gromadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych w szczelnych osadnikach z okresowym ich wywozem na oczyszczalnię zlokalizowaną poza obszarem objętym planem.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej,
  - b) kształtowanie terenów w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;

2) poza terenem oznaczonym na rysunku symbolem **A1ITW** dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora w przypadku braku możliwości odprowadzenia do kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) ustala się zbieranie i transport, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami na terenie gminy;
- 2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

- 1) z lokalnego źródła ciepła lub z sieci ciepłowniczej, po spełnieniu warunków technicznych przyłączenia;
- 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się:

- a) budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,
- b) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej.

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

## **Rozdział 9.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych**

§ 10. W granicach obszaru objętego planem:

- 1) występują:
  - a) złożę węgla kamiennego „Warszowice-Pawłowice Płn.”,
  - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 345 Zbiornik Rybnik,
  - c) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych ustanowiona Decyzją Starosty Pszczyńskiego z dnia 18 sierpnia 2009 r. znak: RO.V.6223-30/09, zmieniona Postanowieniem Starosty Pszczyńskiego z dnia 24 sierpnia 2009 r. znak: RO.V.6223-30/09;
- 2) nie występują:
  - a) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zalewowe,
  - c) obszary i tereny górnicze.

## **Rozdział 10.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 11. Ustala się możliwość dotychczasowego sposobu użytkowania terenów do czasu ich zmiany zgodnie z ustaleniami planu.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy dla zbiorów terenów o tym samym przeznaczeniu**

§ 12. Dla terenu o symbolu **A1P** - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa i pomieszczenia usługowe,
  - b) budynki i pomieszczenia administracyjne,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) tereny zieleni urządzonej,
  - e) obiekty garaży i budynków gospodarczych,
  - f) dojazdy, parkingi, ścieżki piesze i rowerowe,
  - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) pozostawia się dowolność wyboru kształtu dachu nowego budynku,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki i budowle – 15,0 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
    - obiekty i urządzenia w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi – 20,0 m,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 20 000,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 200,0 m.

## **Rozdział 12.**

### **Tereny infrastruktury technicznej**

**§ 13.** Dla terenu o symbolu **A1ITW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, urządzenia i elementy infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni 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 – dopuszcza się realizację dachów płaskich i spadzistych,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – 6,0 m,
    - budowle – 15,0 m,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

**Rozdział 13.**  
**Przepisy końcowe**

§ 14. 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.

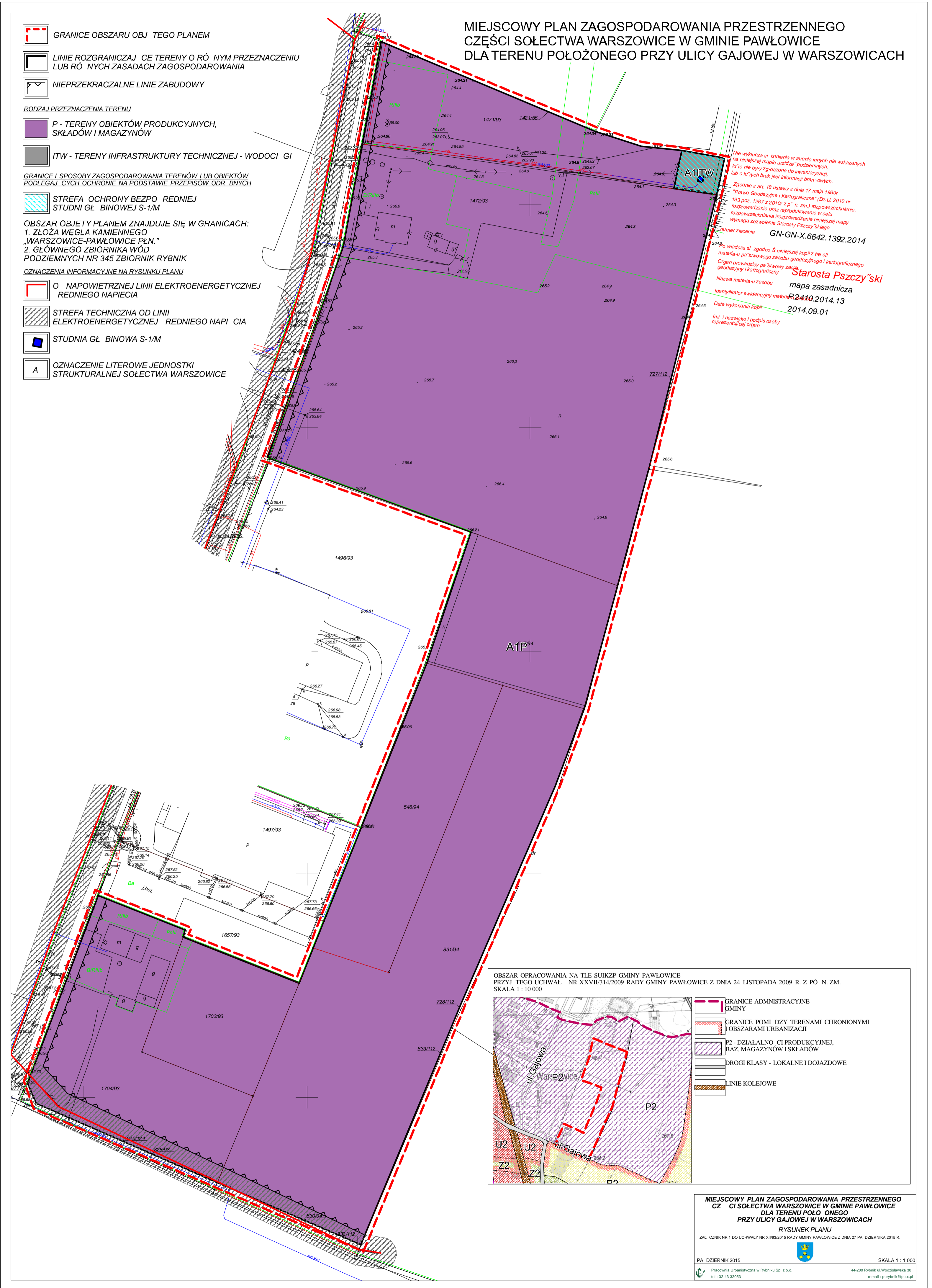
§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Pawłowice.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

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

Przewodniczący Rady

**Aleksander Szymura**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/93/2015  
Rady Gminy Pawłowice  
z dnia 27 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Pawłowice w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	24.08.2015	<p>Uwagi dotyczą zapisów zawartych w rozdziale 11 § 12 pkt 3b, 3c, 3e, 3g.</p> <p>Wnioskodawca sugeruje:</p> <p>1) w pkt 3b – zmianę na przynajmniej 80 % (strefa produkcyjna),</p> <p>2) w pkt 3c – zmianę na 5 % (strefa produkcyjna),</p> <p>3) w pkt 3e – usunąć zapis. W przypadku jakiegokolwiek rozbudowy etapami, zapis może stwarzać problemy,</p> <p>4) w pkt 3g usunąć zapis. W przypadku, gdy poszczególne inwestor będzie w posiadaniu działek sąsiadujących z jego macierzystą nieruchomością i będzie chciał rozbudować zakład produkcyjny na tych działkach, taki zapis stanowi znaczne ograniczenie w realizacji rozwoju.</p>	1472/93	P - obiekty produkcyjne, składy i magazyny		•	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Pozostawiono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 % oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 % - zgodnie z parametrami ustalonymi w SUIKZP Gminy Pawłowice.</p> <p>Określenie parametrów minimalnej intensywności zabudowy oraz gabarytów obiektu są wymagane przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Dopuszczono możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejącej zabudowy.</p>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/93/2015

Rady Gminy Pawłowice

z dnia 27 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Gminy Pawłowice rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Warszowice w gminie Pawłowice dla terenu położonego przy ulicy Gajowej w Warszowicach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Pawłowice nie poniesie wydatków na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych. Projekt planu nie wyznacza nowych dróg publicznych, więc wejście w życie ustaleń planu nie będzie skutkowało dla gminy kosztami realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego.

2. Gmina Pawłowice nie poniesie wydatków na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej) ponieważ tereny budowlane będą mogły być uzbrojone w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną.